



Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES I TÈCNIQUES QUE HAN DE REGIR LA
CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA FINCA UBICADA AL CARRER
JAUME VIDAL I ALCOVER N° 24 DE REUS, PER A DESTINAR-LA A LA CONSTRUCCIÓ,
PROMOCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER**

ÍNDEX DE CONTINGUT

1. OBJECTE.....	6
2. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA.....	9
3. NATURALES DEL CONTRACTE I RÈGIM JURÍDIC APLICABLE.....	11
4. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ	14
5. TERMINIS	14
5.1 Termini del dret de superfície	14
5.2 Termini per elevar a públic el dret de superfície	15
5.3 Termini per a la construcció de l'edifici d'habitatges.....	15
5.4 Termini de posada en funcionament dels habitatges	16
6. CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICACIÓ I RÈGIM APLICABLE ALS HABITATGES	17
6.1 Característiques dels habitatges	17
6.2 Característiques de la planta baixa i previsió de places d'aparcament ..	18
6.3 Sostenibilitat i eficiència energètica	20
6.4 Condicions de lloguer dels habitatges.....	21
7. EXECUCIÓ DE LES OBRES	24
8. CAPACITAT I APTITUD PER CONTRACTAR	25
9. RÈGIM ECONÒMIC I FINANCER	27
10. CÀNON.....	29
11. GARANTIA DEFINITIVA	29
12. REQUISITS DE SOLVÈNCIA	31
13. PRESENTACIÓ D'OFERTES. CONTINGUT.....	34
13.1. Requisits generals	34

13.2. Contingut del SOBRE A	34
13.3. Contingut del SOBRE B. Criteris sotmesos a judici de valor.	36
13.4 Contingut del SOBRE C. Criteris avaluables de forma automàtica.	37
14. FORMA I TERMINI DE PRESENTACIÓ D'OFERTES. MITJANS ELECTRÒNICS	37
15. MESA DE CONTRACTACIÓ.....	41
16. ÒRGANS TÈCNICS DE VALORACIÓ	42
17. CRITERIS DE VALORACIÓ	43
Criteris de valoració mitjançant judici de valor. SOBRE B. Fins a 60 punts.	44
Criteris avaluables de forma automàtica. SOBRE C. Fins a 40 punts.	52
18. OBERTURA DE LES PROPOSICIONS I PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ	53
18.1. Obertura de les proposicions	53
18.2. Determinació de l'oferta més avantatjosa.....	54
18.3. Classificació de les ofertes i requeriment de documentació prèvia a l'adjudicació	55
19. ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE	57
20. OBLIGACIONS I DRETS DE L'ADJUDICATÀRIA	57
21. PRINCIPIS ÈTICS I REGLES DE CONDUCTA	63
22. OBLIGACIONS I DRETS DEL PROPIETARI DEL SÒL	64
23. DESPESES I TRIBUTS	67
24. MODIFICACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE	68
25. CESSIÓ DEL CONTRACTE	69
26. SUBCONTRACTACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ I ALTRES.....	69
27. CONDICIONS RESOLUTÒRIES I EXTINCIÓ	69
27.1 Condicions resolutòries. Article 170 TRULC	69
27.2 Causes d'extinció del dret de superfície	72
28. REVERSIÓ	72

29. PENALITATS.....	74
30. COMISSIÓ DE SEGUIMENT I CONTROL.....	78
31. CONFIDENCIALITAT	79
32. PROTECCIÓ DE DADES.....	79
33. INTERPRETACIÓ	81
34. JURISDICCIO COMPTETENT	81
ANNEX 1. NOTA REGISTRAL.....	83
.....	87
ANNEX 2. CERTIFICAT URBANÍSTIC	88
ANNEX 3. ESTUDI TOPOGRÀFIC.....	93
ANNEX 4. ESTUDI GEOTÈCNIC	122
ANNEX 5. ESTUDI AERONÀUTIC PREVI	146
ANNEX 6 . DOCUMENT ÚNIC EUROPEU DE CONTRACTACIÓ (DEUC).....	151
ANNEX 7. DECLARACIÓ DE CONFIDENCIALITAT DE DADES I DOCUMENTS	152
ANNEX 8. DECLARACIÓ DE SUBMISSIÓ A LA JURISDICCIO DELS JUTJATS I TRIBUNALS ESPANYOLS	153
ANNEX 9. SOBRE C: CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA. FINS A 40 PUNTS	154
ANNEX 10. DECLARACIÓ D'ABSÈNCIA DE CONFLICTES D'INTERESSOS	156
ANNEX 11. DECLARACIÓ DE CESSIÓ I TRACTAMENT DE DADES EN REALCIÓ AMB L'EXECUCIÓ D'ACTUACIONS DEL PLA DE RECUPERACIÓ, TRANSFORMACIÓ I RESILÈNCIA (PRTR).....	158
ANNEX 12. DECLARACIÓ RESPONSABLE SOBRE EL COMPLIMENT DEL PRINCIPI DE NO CAUSAR PERJUDICI SIGNIFICATIU ALS SIS OBJECTIUS MEDIAMBIENTALS EN EL SENTIT DE L'ARTICLE 17 DEL REGLAMENT (UE) 2020/853.....	160
ANNEX 13. ESTUDI ECONÒMIC	163
ANNEX 14. INFORME VALORACIÓ COST CONSTRUCCIÓ DE L'EDIFICI.....	173

ANNEX 15. DECLARACIÓ D'IMPORTS COM A BENEFICIARI DELS FONS NEXT GENERATION.....	175
ANNEX 16. RESUM DE TERMINIS.....	176

1. OBJECTE

L'objecte de la licitació és establir les condicions que han de regir la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre la finca detallada a la clàusula 2.1 d'aquest Plec, per un termini de 75 anys, i amb la finalitat de destinar-la a la construcció, promoció i gestió d'habitatges de protecció oficial de lloguer en els règims de protecció previstos en el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

L'objecte comprèn les prestacions principals següents:

- La constitució d'un dret de superfície a favor de l'adjudicatària per un termini de 75 anys.
- La redacció del projecte i documents necessaris per part de l'adjudicatària per a l'obtenció de llicència d'obres per la construcció d'un edifici destinat a habitatges de lloguer. Així com la tramitació de la qualificació provisional i definitiva dels habitatges protegits. La qualificació d'habitatges protegits serà amb caràcter indefinit.
- La construcció i promoció per part de l'adjudicatària, d'un edifici destinat a habitatges de protecció oficial de lloguer, d'acord amb l'avantprojecte presentat en l'oferta del licitador.
- La conservació, gestió i explotació per part de l'adjudicatària de l'edifici d'habitatges durant la vigència del dret de superfície transmès, d'acord amb el present Plec i la normativa vigent.
- La cessió de l'ús dels habitatges construïts mitjançant règim de lloguer a favor de les persones inscrites en el registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial, (RSHPO en endavant), d'acord amb el que es preveu al present Plec, i que constitueixi el seu domicili habitual i permanent.
- La reversió de l'edifici al titular del sòl quan finalitzi el termini de vigència del dret de superfície.

REDESSA, en previsió que l'adjudicatària pugui accedir com a beneficiària a les subvencions que s'atorguin en base a la resolució DSO/1503/2022, de 18 de maig, va presentar l'actuació objecte d'aquest concurs, al programa de selecció de propostes d'actuacions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU, les bases del qual es poden consultar mitjançant el següent enllaç:

<https://habitatge.gencat.cat/ca/detalls/Tramits/22876-Next-Generation-Promocio?category=>

En data juny del 2023 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya notifica a la propietat del sòl la disponibilitat de fons per poder sol·licitar la subvenció per aquesta promoció. S'està treballant en la redacció de l'acord de la Comissió Bilateral, entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma de Cataluña y Redessa.

L'esmentat acord, permetrà a l'adjudicatari del present Dret de Superfície realitzar la sol·licitud corresponent a la RESOLUCIÓ TER/1706/2023, de 16 de maig, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU.

En la selecció de propostes d'actuacions es va definir l'import màxim de l'ajuda que pot rebre la present actuació. Aquest import és de: 3.356.100,00 euros. És un import màxim orientatiu que s'ajustarà en el moment de la sol·licitud i amb la justificació dels metres quadrats definitius.

En la sol·licitud d'accés al procediment de selecció d'actuacions previst en l'esmentada resolució DSO/1503/2022, la propietat del sòl va fer constar el compromís de compliment de paràmetres que defineixen la promoció. Aquest compromisos establerts es mantindran en l'acord de la Comissió Bilateral i la posterior sol·licitud per part del promotor ja que defineixen l'import màxim de l'ajut que s'esmenta anteriorment.

Els paràmetres són els següents:

- **Limitació del preu de lloguer dels habitatges: 7,50 euros /m2**
(es detalla a la clàusula 6.4 del present Plec)
- **Obligació de reservar el 26% del total dels habitatges per el contingent específic: contingents especials**
- **Obligació de reservar el 26% del total dels habitatges per a joves menors de 35 anys.**

- **Obligació de reducció del consum d'energia primària no renovable de l'edifici respecte als valors mínims exigits en el DB HE, del Codi Tècnic de l'Edificació.**

Aquests paràmetres es mantindran per al desenvolupament de l'actuació tant si l'adjudicatària procedeix a la sol·licitud dels ajuts com si no ho fa, i s'estableixen com a condició especial d'execució.

En el marc de la possible subvenció provinent del «Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia Financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU», aquest projecte s'enquadra específicament en la inversió del component 2: CO2.I02 "Programa de construcció de vivendes en lloguer social en edificis energèticament eficients".

Les actuacions compreses en el projecte estaran subjectes al compliment del principi de no causar un perjudici significatiu al mediambient (DNSH) i la seva normativa d'aplicació al llarg de totes les fases, estant subjectes a les disposicions europees i nacionals que el regulen, i específicament en el què es disposa al Reglament (UE) 2021/241 del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de febrer de 2021 i en el Reglament (UE) 2020/852 del Parlament Europeu i del Consell de 18 de juny de 2020, i d'acord amb la Guia Tècnica de la Comissió Europea (2021/C 58/01) sobre l'aplicació d'aquest principi.

Els beneficiaris directes i destinataris últims dels ajuts estan subjectes a les obligacions d'informació, comunicació i publicitat establertes en l'art. 34 del Reglament (UE) 2021/241 del Parlament Europeu i del consell de 12 de febrer de 2021, i en particular, amb les obligacions que es deriven del compliment del Reglament del MRR, amb la normativa reguladora dels Ajuts d'Estat i igualment amb la resta de normativa europea i nacional aplicable, en especial, les mesures relatives a evitar el frau, corrupció, conflicte d'interessos o doble finançament. També estaran subjectes a les fites i objectius que es determinin a la resolució de les subvencions que puguin recaure.

Tal com preveu l'article 3 de les bases reguladores de la Resolució TER/1029/2023, de 27 de març 2023 serà el beneficiari únic en cas d'obtenir l'ajut:

3 Beneficiaris

Poden ser beneficiaris d'aquestes subvencions els promotors d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús que desenvolupin alguna de

les actuacions seleccionades d'acord amb la Resolució DSO/1503/2022, de 18 de maig, que disposin de l'acord de la Comissió bilateral de seguiment esmentat a la base anterior.

Així doncs, un cop signat l'acord de Comissió Bilateral, la sol·licitud de la subvenció en els terminis establerts per les bases reguladores i la seva justificació, així com el compliment dels requisits i els compromisos assolits en la fase de selecció de propostes, serà responsabilitat de l'adjudicatari i promotor de l'actuació.

Serà responsabilitat de l'adjudicatària, els efectes que es puguin derivar de l'incompliment de les determinacions establertes.

Així mateix, en cas que l'adjudicatària no tramiti la sol·licitud o no obtingui resolució favorable dels esmentats ajuts, caldrà que compleixi igualment amb tots els terminis i obligacions del Plec.

Si existís una causa de revocació total o parcial i l'obligació de reintegrament dels imports percebuts, així com si es donessin els dos casos anteriors, s'eximirà a REDESSA i a l'Ajuntament de Reus, tota responsabilitat que se'n pogués derivar.

2. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

La finca sobre la qual es constitueix el dret de superfície és titularitat de REDESSA, d'acord amb l'escriptura de cessió gratuïta elevada a públic pel notari de Reus, Sr. José Miguel Mezquita García-Granero, en data 15 de juny de 2023, número 1247 del seu protocol, i es troba ubicada al carrer Jaume Vidal i Alcover, número 24 de Reus, d'acord amb la nota registral adjuntada com **ANNEX 1**.

2.1-Situació urbanística: S'adjunta com **ANNEX 2** certificat urbanístic de la finca, segons el següent detall:

- **Superfície de la finca**
1.984,08m²
- **Classificació del sòl**
Sòl urbà, en execució del planejament



- **Qualificació**

Residencial illa tancada

- **Aprofitament urbanístic**

L'aprofitament urbanístic es concreta en una edificabilitat de 10.326,00 m² per poder construir fins a 130 habitatges en règim de protecció oficial de venda o alternativament fins a 177 habitatges en règim de protecció oficial de lloguer, a més 1.888,00 m² de sostre per a usos compatibles.

Al tractar-se d'un dret de superfície per a la construcció d'habitatges de lloguer (no venda), el límit de densitat d'habitatges correspon a 177. Tot i així, donada la tipologia d'habitatges que es requereix en aquesta promoció, s'estableix un màxim en 132 habitatges tal i com s'explica en l'apartat 6.1 d'aquest mateix Plec.

- **Condicions de l'edificació**

S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació segons l'alineació de vial.

- o L'altura reguladora màxima és de PB + 6 Plantes Pis.
- o **Les alçades màximes de qualsevol edificació u objecte fix, no sobrepassaran les cotes que marquen la superfície cònica i la superfície de limitació d'alçades de l'equip localitzador del sistema d'aterratge instrumental (LOC/ILS), excepte que es demostrï que no es compromet la seguretat ni la regularitat de manera significativa de les operacions aeronàutiques.**

- **Ús del Sòl**

Els usos admesos són: En les plantes pis: habitatges de protecció oficial. En la plantes baixes: comercial, oficines, sanitari-assistencial, educatiu, recreatiu, esportiu, socio-cultural.

- **Altres determinacions**

S'estarà a la previsió de places d'aparcament segons determina l'article 93 de la normativa del PGO, vigent en el moment de publicació de la licitació.

- S'estarà a les alineacions assenyalades pel serveis tècnics municipals.

- **S'estarà a les servituds aeronàutiques. La construcció de qualsevol edifici o estructura requerirà informe vinculant de la Direcció General d'Aviació Civil, el nombre de plantes màxim i, per tant, l'aprofitament urbanístic quedaran condicionats al resultat de l'esmentat informe.**

S'adjunta com **ANNEX 5**, un Estudi Aeronàutic previ, a efectes orientatius de les limitacions de l'edificació que es construirà. En tot cas, l'Informe previ i vinculant de la Direcció General d'Aviació Civil, d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret de Servituds Aeronàutiques, emès en el moment de la sol·licitud de la llicència prevaldrà sobre l'estudi adjuntat al Plec.

- Sens perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial, pel no especificat regeix la Revisió del pla general d'ordenació vigent i les seves modificacions.

Planejament d'aplicació: La Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Reus publicat al DOGC núm. 2879 de data 30.04.1999 i les seves posteriors modificacions.

Així mateix, s'adjunta estudi topogràfic, com **ANNEX 3**, i estudi geotècnic com **ANNEX 4**.

2.2-Situació registral: Inscrita al Registre de la Propietat núm. 1 de Reus: Finca 60506, Volum 2121, Llibre 1415, Foli 181, Inscripció 2.

2.3-Situació cadastral: Referència cadastral: 2067703CF4526E0001TD.

3. NATURESA DEL CONTRACTE I RÈGIM JURÍDIC APLICABLE

El contracte de dret de superfície que es constituirà a favor de l'adjudicatària tindrà naturalesa privada patrimonial. Es formalitzarà mitjançant escriptura pública i s'inscriurà al Registre de la Propietat, en el termini màxim que s'indica al Plec.

La constitució del dret de superfície l'aprovarà la Junta General de Redessa com a òrgan competent, prèvia proposta del Consell d'Administració de la societat.

El dret de superfície es constitueix sobre la totalitat de la finca com un conjunt únic i no s'admetran propostes de transmissió d'una part o parts del sòl.

La transmissió onerosa es realitza en concepte de "cos cert", per la qual cosa no s'acceptarà cap tipus de reclamació per raó de diferències de superfície, de condicions que puguin encarir els preus de les construccions, ni de les possibles variacions del volum edificable que puguin sorgir com a conseqüència de l'aplicació del planejament vigent o informes vinculants que no permetin l'explotació total de l'edificabilitat, tant en relació a l'edificació residencial i complementària, com la comercial. Aquestes circumstàncies no constituiran motiu d'impugnació o resolució del contracte, ni de reclamació econòmica.

La resolució del contracte per qualsevol de les causes previstes, comportarà la reversió del dret de superfície.

De conformitat a l'establert als articles 4 i 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen 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, s'exclou del seu àmbit d'aplicació l'alienació dels béns immobles de naturalesa patrimonial.

No obstant, el present Plec aplica els principis de publicitat, concurrència, transparència, confidencialitat i el principi d'igualtat i no discriminació.

Per la preparació i adjudicació del contracte de constitució del dret de superfície serà d'aplicació el present Plec i en allò no previst es regirà supletòriament i en el què resulti d'aplicació, per les normes contingudes a les disposicions següents:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques i el Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel que s'aprova el Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques en quant a l'adjudicació del dret de superfície.



-Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, pel que fa a la regulació del dret de superfície.

-Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, pel que fa a la regulació del dret de superfície, els seus efectes i extinció.

-Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, pel que fa a la promoció de l'edifici d'habitatges.

-Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, pel que fa als preus màxims de renda.

-Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, en tot allò que li sigui aplicable.

-Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, en tot allò que li sigui aplicable.

-Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

-Reial decret-Llei 26/2020, de 7 de juliol, de mesures de reactivació econòmica per fer front a l'impacte del COVID-19 als àmbits de transports i vivenda.

-Decret 75/2014, de 27 de maig, del pla pel dret a l'habitatge.

-Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu públic.

-Llei 9/2017, 8 de novembre, de contractes del sector públic.

-Resta de normativa aplicable.

Així mateix, en atenció al caràcter de contracte finançat pel Pla de recuperació, transformació i resiliència, també li seran d'aplicació les normes següents:

-Reial decret Llei 36/2020, de 30 de desembre, pel qual s'aproven mesures urgents per a la modernització de l'Administració pública i per a l'execució del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

-Decret Llei 5/2021 de 2 de febrer, pel qual s'aproven mesures urgents per a la implementació i gestió dels fons procedents del Mecanisme de Recuperació i Resiliència i del fons REACT-EU per a l'Administració de la Generalitat de Catalunya i el seu sector públic.

-Ordre HFP/1030/2021, de 29 de setembre, per la qual es configura el sistema de gestió del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

-Ordre HFP/1031/2021, de 29 de setembre, per la qual s'estableix el procediment i format de la informació a proporcionar per les entitats del sector públic estatal, autonòmic i local per al seguiment del compliment de les fites i objectius i d'execució pressupostària i comptable de les mesures dels components del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

-Pla Antifrau aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Reus en data 22 de desembre de 2021, al que es va adherir REDESSA segons acord del Consell d'Administració de 24 de març de 2022.

4. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

El procediment d'adjudicació del dret de superfície serà el concurs públic, segons l'establert a l'article 107 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques. Es tracta d'un procediment obert de naturalesa privada on tots els interessats podran presentar una proposició, si compleixen les regles i requisits establerts en el present Plec.

5. TERMINIS

5.1 Termini del dret de superfície

El dret de superfície es constitueix per una durada de 75 anys, sense possibilitat de pròrroga, a comptar des de l'endemà de l'atorgament de l'escriptura pública davant Notari.

Transcorregut el referit termini, es produirà la reversió de la construcció a favor de REDESSA, sense que la propietària del sòl hagi de satisfer cap indemnització a favor de l'adjudicatària.

En l'escriptura pública s'hi farà constar com a condició resolutòria l'obligació de l'adjudicatària de destinar la promoció a habitatge de protecció oficial de lloguer seguint les condicions del Plec.

5.2 Termini per elevar a públic el dret de superfície

La formalització de la pertinent escriptura pública es durà a terme com a màxim en el termini de 30 dies naturals, a comptar des del dia següent al que es comuniqui la notificació de l'adjudicació.

La formalització s'ajustarà a les condicions de la licitació, i l'adjudicatari haurà d'inscriure el dret de superfície obligatòriament al Registre de la Propietat, al seu càrrec.

A l'escriptura pública s'adjuntarà com annex el Plec de clàusules administratives i Tècniques, així com l'oferta de l'adjudicatari, documents que es consideraran a tots els efectes parts integrants del contracte.

L'escriptura s'eleva a públic davant el Notari de Reus proposat per Redessa, que per torn correspongui.

5.3 Termini per a la construcció de l'edifici d'habitatges

L'adjudicatària del dret de superfície disposarà de 12 mesos, des de l'atorgament de la pertinent escriptura pública de constitució del dret de superfície al seu favor per a sol·licitar la llicència d'obres.

Dins el termini dels 12 mesos i previ a la sol·licitud de llicència, caldrà que l'adjudicatària presenti el projecte executiu a REDESSA per a que el responsable del contracte emeti un informe favorable al compliment dels requisits exigits al Plec i a l'oferta presentada. Aquest informe s'emetrà dins el termini de 15 dies hàbils després de la seva presentació. En el cas que el resultat d'aquest informe sigui desfavorable, l'adjudicatària haurà d'esmenar els requeriments fins a obtenir l'informe favorable.

Posteriorment a haver obtingut l'informe favorable i dins el termini previ a la sol·licitud de la llicència, l'adjudicatària haurà d'obtenir la qualificació provisional d'habitatge de protecció oficial conforme el que disposa l'article 80.5 de la Llei pel dret a l'habitatge.

Les obres han de finalitzar-se com a màxim en 36 mesos a comptar des de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície. L'incompliment d'aquest termini es farà constar com a condició resolutòria a l'esmentada escriptura, i caldrà que s'inscrigui al Registre de la Propietat.

El venciment d'aquest termini sense que s'hagi obtingut l'oportuna pròrroga, o bé s'hagi acreditat i justificat el motiu d'aquest incompliment, comportarà la resolució del dret de superfície.

Si l'adjudicatària incompleix el termini fixat per a destinar el bé a la finalitat establerta, és a dir, a l'habitatge de protecció oficial de lloguer, REDESSA pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte del dret de superfície, amb el rescabament dels danys i perjudicis, i l'abonament d'interessos en ambdós casos, tenint en compte les indemnitzacions o penalitats establertes al Plec, si escau, d'acord amb el que disposa l'article 170 del TRLUC.

L'edifici d'habitatges no podrà ser objecte de divisió horitzontal, havent de romandre com a finca única en propietat vertical.

Excepte causes de força major, en l'execució de les obres han de respectar-se els terminis que marca el Plec.

Si l'adjudicatària sol·licita l'ajut de la RESOLUCIÓ TER/1706/2023, de 16 de maig, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU, haurà de regir-se als terminis previstos per la convocatòria sense incomplir els indicats en el present plec.

5.4 Termini de posada en funcionament dels habitatges

Un cop emès el certificat de final d'obra, el propietari del sòl té la obligació, d'acord amb la clàusula 22.b) d'aquest mateix Plec, de proposar possibles destinataris dels habitatges d'entre les persones inscrites en el registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial, en el termini màxim de 3 mesos des de l'expedició del certificat final d'obra; els successius destinataris seran també

proposats per REDESSA en un termini màxim de 2 mesos des de que l'adjudicatària notifiqui la finalització de l'anterior contracte per qualsevol causa.

Havent adjudicat tots els habitatges als destinataris corresponents, l'adjudicatari haurà de posar immediatament en funcionament el pla de gestió dels habitatges.

S'adjunta com **ANNEX 16**, un resum de terminis.

6. CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICACIÓ I RÈGIM APLICABLE ALS HABITATGES

A continuació s'exposen les característiques que ha de tenir l'edificació de la promoció i els requisits que ha de complir. També es detalla el règim aplicable a la gestió posterior dels habitatges.

6.1 Característiques dels habitatges

El nombre d'habitatges es definirà en funció de la proposta presentada, amb un màxim de 132 habitatges.

El programa funcional d'habitatges s'ajustarà als següents paràmetres:

-Habitatges de 2 dormitoris

Habitatges amb 2 dormitoris, cuina i bany complet. Superfície entre 45 i 55m² útils. Els habitatges tindran un espai exterior propi de mínim 3m² útils. 50-60% de la promoció.

-Habitatges de 3 dormitoris:

Habitatges amb 3 dormitoris, cuina i bany complet. Superfície entre 60 i 65m² útils. Els habitatges tindran un espai exterior propi de mínim 3m² útils. 40-50% de la promoció.

-Habitatges adaptats: 4% del nombre total d'habitatges de la promoció. Els habitatges adaptats es repartiran en les diferents tipologies. Quan el càlcul dels

habitatges a reservar doni com a resultat un nombre fraccionat, aquest nombre s'arrodonirà a la unitat inferior si és inferior a 0,5 i al nombre sencer superior si és igual o superior a 0,5.

Per tal de donar compliment a l'article 99 de la Llei 28/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per a garantir a les persones amb mobilitat reduïda l'accés a un habitatge, en totes les promocions s'ha de reservar un percentatge no inferior al 3% del volum total per a destinar-lo a satisfer la demanda d'habitatge per a aquest col·lectiu.

-No s'acceptarà cap altra tipologia d'habitatges.

En el cas que el nombre d'habitatges resulta inferior al màxim es mantindran els percentatges de les diferents tipologies proposats.

6.2 Característiques de la planta baixa i previsió de places d'aparcament

La proposta de la planta baixa i aparcament haurà de respectar, en tot cas, allò que disposin les ordenances vigents a Reus en relació a les activitats i usos que es desenvolupin als mateixos i d'acord amb les previsions del planejament urbanístic vigent.

Pel que fa als usos, la normativa actual vigent no permet la ubicació d'habitatges en planta baixa.

Els criteris a aplicar en la definició de la planta baixa seran els següents:

- Reserva d'espais per serveis i instal·lacions en planta baixa:
 - o Es reservarà un espai per la cambra de comptadors elèctrics per la comunitat i accés segons el compliment de la normativa.
 - o Es reservarà l'armari per comptadors d'aigua per la comunitat i accés segons el compliment de la normativa.
 - o Es reservarà l'armari pel recinte inferior de telecomunicacions amb dimensió i accés segons el compliment de la normativa.
 - o Tots els espais necessaris per a les instal·lacions i neteja comunitaris s'hauran de situar a la planta baixa.

- Es reservaran els espais de magatzem de contenidors de residus i d'espai de reserva necessaris segons normativa.
- Per la previsió de les places d'aparcament caldrà tenir en compte la normativa urbanística vigent. La modificació puntual del PGOU de Reus relativa als aparcaments (pendent de publicació) preveu en l'article 92 que la reserva de places d'aparcament per habitatge destinat a polítiques socials:
 - a) Una plaça d'aparcament de turisme per cada quatre habitatges.
 - b) Dues places d'aparcament de bicicletes per habitatges de fins a 90m² de superfície útil, tres places d'aparcament de bicicletes per habitatges d'entre 90m² i 120m² de superfície útil, i quatre places d'aparcament de bicicletes per habitatges de superfície útil superior a 120m².
 - c) Una plaça per cada 100m² de sostre destinats a altres usos que el d'habitatge, en els edificis d'habitatges.
- L'article 92 Reserva d'espais per a aparcament i condicions de la Modificació Puntual (pendent de publicar) del PGOU relativa als aparcaments preveu que es pugui situar aparcament en planta baixa sempre que es compleixi el següent:

Es permet l'aparcament de turismes, motocicletes i bicicletes a la planta baixa, si bé en els edificis plurifamiliars de les zones III ILLES D'EIXAMPLE i VI ORDENACIONS DE VOLUM DEFINIT es permet l'aparcament sempre i quan aquest no ocupi la part de la planta baixa que està en contacte amb el carrer, excepte els accessos a l'aparcament; equivalent com a mínim al 50% de la superfície en planta de l'edifici compresa dins de la fondària edificable de les plantes pis.

Per tant, es preveu que la reserva d'aparcament es desenvolupi entre la planta baixa i una planta soterrani.

L'aparcament en planta baixa es situarà a la part central, ocupant el 50% de la superfície en planta de l'edifici i de manera que no entri en contacte amb les façanes que donen al carrer excepte pel que fa als accessos.

- La rampa d'accés a l'aparcament es situarà dins de la parcel·la.
- L'aparcament tindrà accés des dels habitatges (ascensor) i accés independent des de l'exterior.
- El disseny de l'aparcament ha de tenir en consideració la seguretat en els accessos i recorreguts de les persones, tenint en compte introduir mecanismes per a evitar conflictes des de la perspectiva de gènere.
- Les mides de les places d'aparcament compliran la normativa municipal vigent.
- Els espais en planta baixa que no estiguin destinats a la comunitat de veïns ni als aparcaments, podran destinar-se a locals comercials i ser explotats per l'adjudicatari, havent de comunicar prèviament de forma expressa els negocis jurídics que es duguin a terme al propietari del sòl. .

6.3 Sostenibilitat i eficiència energètica

El projecte i posteriorment l'edifici hauran de donar compliment als requisits establerts a la RESOLUCIÓ SO/1503/2022, de 18 de maig, per la qual s'aproven les condicions d'accés per a la selecció de propostes d'actuacions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU, en matèria de sostenibilitat i eficiència energètica. Així com en disseny que recolzi la circularitat i la gestió de residus. L'edifici haurà de disposar d'un consum d'energia primària no renovable inferior als valors límits inclosos a la taula 60.1, segons la classificació climàtica del Codi Tècnic de l'Edificació:

Taula 60.1 Valor límit Cep,nren,lim					
Cep,nren,lim [kWh/m ² ·any]					
a	A	B	C	D	E
≤ 16,0	≤ 20,0	≤ 22,4	≤ 25,6	≤ 30,4	≤ 34,4

Es valorarà la implantació de mesures d'eficiència energètica en l'edifici i la reducció respecte els mínims exigits pel Codi Tècnic de l'edificació pel que fa a la demanda d'energia no renovable, segons els criteris establerts al Plec.

6.4 Condicions de lloguer dels habitatges

L'adjudicatària serà la titular del dret de superfície constituït i cedirà l'ús de l'habitatge per a domicili habitual i permanent en règim de lloguer.

Els habitatges es qualificaran com a protecció oficial amb caràcter **indefinit** i es vincularan al règim d'arrendament o cessió d'ús. En la gestió dels habitatges i la ponderació dels ingressos s'aplicaran els coeficients establerts en l'article 4.2 del Decret 75/2013, de 27 de maig.

Pel que fa als destinataris dels habitatges, REDESSA seleccionarà els candidats, tenint en compte els contingents específics definits, d'entre les persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial.

Els candidats es proposaran en el termini màxim de 3 mesos des de l'expedició del certificat final d'obra; els successius destinataris seran també proposats per REDESSA en un termini màxim de 2 mesos des de que l'adjudicatària notifiqui la finalització de l'anterior contracte per qualsevol causa.

A la data de publicació del Plec, la Divisió d'habitatge de Redessa és la que gestiona el registre de sol·licitants d'HPO. En cas d'existir canvis en l'estructura de Redessa en un futur, es traslladaran les responsabilitats i funcions assumides al Plec per part de Redessa a l'ens o entitat sobre qui recaiguin les corresponents competències.

En el moment de la qualificació provisional l'adjudicatària determinarà si els aparcaments i trasters es vinculen com annexes als habitatges o no.

S'establirà una reserva sobre el nombre total d'habitatges de la promoció en els procediments d'adjudicació dels habitatges, per a destinar-la a contingents especials de conformitat amb les necessitats del municipi per tal de dur a terme accions positives respecte a les persones i els col·lectius vulnerables amb risc d'exclusió social.

Aquestes reserves corresponen al 26% dels habitatges al contingent específic especial i un 26% per a joves de fins a 35 anys.

D'acord amb el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge, els habitatges es destinaran, única i exclusivament, a habitatge habitual i permanent i en cap cas es poden destinar a segona residència o a un altre ús. La gestió dels habitatges correspondrà a l'adjudicatària, qui l'haurà de realitzar de forma directa mitjançant qualsevol modalitat jurídica que sigui compatible amb la seva condició.

Aquesta gestió inclourà la redacció i signatura del contractes, els terminis d'aquests, la gestió de cobraments i devolucions dels rebuts, l'aplicació de la metodologia presentada en quan a la gestió social i mediació de conflictes i desavinences, entre d'altres.

Pel que fa al preu màxim de lloguer, segons article 19.b, del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, en els habitatges protegits aquest serà el que correspongui al seu règim de protecció en la data del contracte i en la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge i sempre sota els estàndards del mercat.

- Segons el Mapa de les zones geogràfiques i les àrees de demanda residencial forta i acreditada de la Generalitat de Catalunya, Reus es troba en la zona B.
- El règim de lloguer de la promoció serà el general.

Segons aquestes característiques el preu màxim de lloguer de protecció oficial (hpo) per habitatges nous, actualitzat amb la variació percentual

experimentada per l'índex de preus al consum per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en data març de 2023, és de 8.13 euros / mes / m² de superfície útil.

No obstant, al tractar-se d'una promoció objecte dels ajuts previstos en la RESOLUCIÓ TER/1029/2023, de 27 de març, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions per al finançament del *Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència*, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU, la renda màxima no pot superar l'establerta per la clàusula 5 d'aquestes mateixes bases.

En l'esmentada clàusula es determina que per la zona geogràfica B la renda màxima per habitatge serà de 7,50 euros / mes / m² de superfície útil.

Tal com s'explica en l'apartat 1 del present Plec, aquest import màxim de la renda és un compromís establert pel titular del sòl que es va fer constar en la sol·licitud d'accés al procediment de selecció d'actuacions previst a la Resolució DSO/1503/2022, de 18 de maig i s'ha de mantenir.

És per això que la renda màxima per la qual es podrà llogar els habitatges de la promoció objecte del present plec serà:

Habitatge: 7,50 euros / mes / m² de superfície útil

La renda màxima establerta és la que haurà de constar a la resolució de la qualificació provisional dels habitatges.

En la qualificació definitiva dels habitatges la renda màxima que constarà seran les rendes inicials indicades anteriorment, incrementades amb la variació interanual de l'índex de preus al consum calculada en funció de les mitjanes anuals del conjunt de l'Estat entre l'any 2023 i l'any de la resolució definitiva.

L'import de la renda pactada en el contracte es podrà actualitzar anualment, en la data en que es compleixi cada any de vigència del contracte, segons l'índex de preus al consum. Quan aquest índex té un valor negatiu l'actualització és del 0 %.

Els contractes que, en relació als habitatges, signi l'adjudicatària amb tercers, de caràcter translatiu, tindran caràcter privat i en cap cas seran font d'obligacions per REDESSA o l'Administració, i haurà de constar, com a clàusula expressa, que els tercers no adquireixen drets de cap mena.

El termini dels arrendaments successius dels habitatges es programarà per part de l'adjudicatària d'acord amb la durada del dret de superfície. No obstant, la resolució anticipada dels contractes per qualsevol causa, que comporti la formalització de nous contractes el venciment dels quals sigui posterior a la data d'extinció del dret de superfície, seran plenament vàlids, havent de subrogar-se per Redessa o qui en tingui les competències, en la posició de l'adjudicatària com a arrendadora, donant en conseqüència continuïtat als contractes de lloguer fins el termini contractualment establert d'acord amb la legislació en matèria d'arrendaments urbans.

7. EXECUCIÓ DE LES OBRES

L'adjudicatària haurà d'executar les obres de construcció de l'edifici per a la promoció i gestió d'habitatges, d'acord amb les previsions del planejament municipal i de la normativa urbanística. Caldrà complir amb el projecte autoritzat corresponent.

Per executar les referides obres, l'adjudicatària haurà de tramitar al seu càrrec totes les autoritzacions, legalitzacions i llicències que siguin exigibles i satisfer els tributs que corresponguin.

Per dur a terme la construcció, instal·lació i posada en funcionament de l'edifici, l'adjudicatària disposarà del termini establert a la clàusula 5 amb el règim d'incompliments previst.

Durant tot el període comprès entre l'inici i la finalització de les obres, l'adjudicatària serà l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que es produeixi a la finca adjudicada o a tercers, quedant REDESSA exonerada de tota responsabilitat civil, administrativa, laboral i/o altres.

Un cop iniciades, les obres no es podran suspendre per un període de més de 6 mesos excepte en causes de força major; l'incompliment d'aquest termini és una causa de resolució segons l'establert en la clàusula 27.1 d'aquest Plec.

REDESSA restarà sempre aliena i al marge de les relacions entre l'adjudicatària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no serà responsable en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que subscrigui l'adjudicatària amb altres.

Les obres es consideraran finalitzades el dia en que el Director de l'obra expedeixi el corresponent certificat de final d'obra i primera ocupació.

Un cop finalitzades les obres, REDESSA i l'adjudicatària formalitzaran una acta protocol·lària de finalització de la promoció.

8. CAPACITAT I APTITUD PER CONTRACTAR

Estan facultades per participar en aquesta licitació i subscriure, si escau, el contracte corresponent, les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin personalitat jurídica i plena.

Així mateix, no poden ser adjudicatàries les persones en les quals concorri alguna de les circumstàncies següents:

-Haver estat condemnades mitjançant sentència ferma per delictes de terrorisme, constitució o integració d'una organització o grup criminal, associació il·lícita, finançament il·legal dels partits polítics, tràfic d'éssers humans, corrupció en els negocis, tràfic d'influències, suborn, frau, delictes contra la hisenda pública i la Seguretat Social, delictes contra els drets dels treballadors, prevaricació, malversació, negociacions prohibides als funcionaris, blanqueig de capitals, delictes relatius a l'ordenació del territori i l'urbanisme, la protecció del patrimoni històric i el medi ambient, o a la pena d'inhabilitació especial per a l'exercici de professió, ofici, indústria o comerç.

-Les persones jurídiques que siguin declarades penalment responsables, i a aquelles els administradors o representants de les quals, tant si ho són de fet com de dret, amb el seu càrrec o representació vigents i fins al seu cessament.

-Haver estat sancionades amb caràcter ferm per una infracció greu en matèria professional que posi en dubte la seva integritat, de disciplina de mercat, de falsejament de la competència, d'integració laboral i d'igualtat d'oportunitats i no-discriminació de les persones amb discapacitat, o d'estrangeria, o per una infracció molt greu en matèria mediambiental, o per una infracció molt greu en matèria laboral o social.

-Haver sol·licitat la declaració de concurs voluntari, haver estat declarades insolvents en qualsevol procediment, estar declarades en concurs, llevat que en aquest hagi adquirit eficàcia un conveni o s'hagi iniciat un expedient d'acord extrajudicial de pagaments, estar subjectes a intervenció judicial o haver estat inhabilitats de conformitat amb la Llei 22/2003, de 9 de juliol, concursal, sense que hagi conclòs el període d'inhabilitació que fixa la sentència de qualificació del concurs.

-No estar al corrent en el compliment de les obligacions tributàries o de Seguretat Social que imposen les disposicions vigents.

-Estar afectat per una prohibició de contractar imposada en virtut d'una sanció administrativa ferma.

-Haver incomplert les clàusules que són essencials en el contracte, incloses les condicions especials d'execució quan aquest incompliment s'hagi definit al Plec o al contracte com a infracció greu, i hi concorri dol, culpa o negligència en l'empresari, i sempre que hagi donat lloc a la imposició de penalitats o a la indemnització de danys i perjudicis.

-Les persones físiques o jurídiques no espanyoles d'Estats membres de la Unió Europea, justificaran la seva capacitat d'obrar mitjançant l'escriptura de constitució, els estatuts o a l'acta fundacional, degudament inscrits, si s'escau, en el registre públic que correspongui.

-La resta de persones jurídiques estrangeres hauran d'acreditar la seva capacitat d'obrar amb informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya en l'Estat corresponent o de l'Oficina Consular en quin àmbit territorial radiqui el seu domicili.

La participació en el procediment comporta que el licitador coneix i accepta expressament, en tots i cadascun dels seus termes, les clàusules d'aquest Plec així com la situació actual existent física, constructiva, jurídica, urbanística i les limitacions d'ús i aprofitament que estableix la normativa urbanística respecte la finca.

Els requisits de capacitat, de solvència i d'absència de prohibicions de contractar s'han de complir en el moment de la presentació de l'oferta i s'han de mantenir fins al moment de l'adjudicació i de formalització del contracte i durant tota la durada d'aquest.

Seràn nuls els contractes que, per error, es puguin celebrar amb persones que no es trobin en plena capacitat jurídica i d'obrar, o que estiguin compreses en alguna de les causes d'incapacitat i incompatibilitat esmentades.

Els licitadors podran constituir una unió temporal d'empreses, empresa constituïda amb finalitat específica o agrupació d'interès econòmic que serà la titular del dret de superfície amb plena assumpció dels drets i obligacions previstes en el present Plec.

Aquesta empresa haurà de tenir caràcter mercantil, i si es constituís com una agrupació d'interès econòmic, haurà de fer-ho d'acord amb allò establert a la Llei 12/1991, de 29 de abril.

En el cas que resultés adjudicatària, la societat UTE, AIE o empresa amb finalitat específica, haurà d'estar constituïda i inscrita als Registres legalment establerts prèviament a la formalització de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície.

9. RÈGIM ECONÒMIC I FINANCER

La redacció dels projectes, la promoció i construcció de l'edifici d'habitatges s'efectuaran exclusivament a risc i ventura del titular del dret de superfície, que assumirà els riscos econòmics, així com tota la responsabilitat administrativa, civil, fiscal i laboral o de qualsevol ordre que se'n derivi.

Així mateix, l'adjudicatària assumeix el risc operacional, essent al seu compte i risc la construcció, manteniment, promoció, explotació i gestió de l'edifici.

En cas de ser necessari, l'adjudicatària podrà sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície.

Aquesta hipoteca només serà vàlidament constituïda, quan consti expressament i per escrit, la prèvia autorització de REDESSA al seu atorgament.

Si a l'escriptura de constitució de l'hipoteca no constés aquesta autorització, el/la registrador/a de la propietat denegarà la inscripció.

A més, en cas que existís, la hipoteca haurà de respectar les següents condicions, entre altres:

a.- La constitució i l'extinció de la hipoteca sobre el dret de superfície s'haurà de fer respectant els preceptes establerts a l'article 569-34 Codi Civil Català (en endavant, CCCat).

b.-D'acord amb l'article 564-4.2 a) CCCat., i tenint en compte que l'obra, construcció i/o instal·lació que s'efectuï sobre la finca es realitzarà mitjançant certificacions que acreditin el grau d'inversió i d'avançament de l'obra, la hipoteca garantirà la quantitat màxima que correspongui a l'import de cadascuna d'aquestes certificacions, a mesura que es vagin produint. En cap cas, es podrà constituir hipoteca per un valor superior al percentatge de certificació de l'obra a realitzar.

Quan finalitzi el termini de durada del dret de superfície, la hipoteca haurà de quedar cancel·lada al Registre de la Propietat a compte i càrrec exclusiu de l'adjudicatària.

Prèvia autorització de REDESSA, el dret de superfície serà transmissible a tercers que reuneixin els requisits de solvència i experiència establerts en l'adjudicació inicial, quedant subrogat aquest tercer en els drets i obligacions establerts en aquest Plec. Sempre serà necessària la petició escrita per part de l'adjudicatària.

10. CÀNON

Com a contraprestació a la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat, l'adjudicatària assumirà l'obligació econòmica de pagament d'un cànon mínim de cinc-cents euros anuals (500€/anuals) més l'IVA corresponent.

Els licitadors que presentin propostes de cànon inferior a aquest import restaran automàticament exclosos del procediment.

El cànon s'abonarà per anys naturals anticipats, durant el mes de gener de cada any, mitjançant l'oportuna domiciliació bancària en el compte que assenyali l'adjudicatària.

Aquest cànon serà objecte d'actualització anual, aplicant-se com a índex de referència la modificació que experimenti l'índex de Preus al Consum Estatal (IPC) publicat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE) o bé, l'Organisme oficial que el substitueixi.

Quan l'IPC aplicable resultés negatiu, no es reduirà l'import mensual del cànon i s'aplicarà el darrer preu aprovat o actualitzat.

Aquest cànon ha estat establert segons l'estudi econòmic que s'acompanya com **Annex 13** al Plec.

11. GARANTIA DEFINITIVA

L'empresa licitadora que hagi presentat la millor oferta de conformitat amb el que estableix aquest Plec, ha d'acreditar abans de l'atorgament de la pertinent escriptura pública de constitució del dret de superfície, **la constitució d'una garantia definitiva per un import de 745.444 euros, corresponent al 4% del valor de la promoció, que orientativament s'ha determinat en 18.636.100€**, segons informe orientatiu de valoració s'adjunta com **Annex 14** al Plec.

La garantia podrà prestar-se en alguna de les següents formes:

- a) En efectiu o en valors, que en tot cas seran de deute públic. L'efectiu i els certificats d'immobilització dels valors anotats es dipositaran a la Caixa General de Dipòsits o a les seves sucursals enquadrades a les Delegacions d'Economia i Hisenda, o a les Caixes o establiments públics equivalents de les Comunitats Autònomes o Entitats locals contractants davant les quals hagin de assortir efectes.
- b) Mitjançant aval, que haurà de complir amb els requisits establerts als articles 56 i 58 del Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament general de la Llei de Contractes del Sector Públic i haurà de ser prestat per algun dels bancs, caixes d'estalvis, cooperatives de crèdit, establiments financers de crèdit i societats de garantia recíproca autoritzats per operar a Espanya.
- c) Mitjançant contracte d'assegurança de caució, celebrat amb una entitat asseguradora autoritzada per operar en el ram.

Aquesta garantia definitiva serà per cobrir:

- a) L'obligació de formalitzar el dret de superfície dins el termini requerit.
- b) Les penalitats imposades al contractista.
- c) L'execució correcta de les prestacions que preveu el contracte, incloses les millores que hagi ofert i hagi acceptat REDESSA, de les despeses originades per la demora de l'adjudicatari en el compliment de les seves obligacions, i dels danys i perjudicis ocasionats a aquesta amb motiu de l'execució del contracte o pel seu incompliment, quan no en sigui procedent la resolució.
- d) La confiscació que es pot acordar en els casos de resolució del contracte, d'acord amb el que estableixin aquest plec, el contracte o la Llei.
- e) L'existència de vicis o defectes dels béns construïts o subministrats o dels serveis prestats durant el termini de garantia previst en el contracte.

Si per causes imputables a l'adjudicatari, no s'arriba a formalitzar el dret de superfície en escriptura pública en el termini previst, la garantia presentada per aquest es podrà incautar proporcionalment en concepte de penalitat i la Mesa podrà adjudicar el dret de superfície al següent licitador que hagi formulat la millor oferta.

En el cas d'unió temporal d'empreses, empresa constituïda per finalitat específica i agrupació d'interès econòmic, la garantia definitiva s'aportarà per la UTE o agrupació d'empreses constituïda.

Un cop finalitzada la construcció de l'edifici i signada l'escriptura pública d'obra nova, la garantia definitiva es podrà minorar fins un import de 372.722€.

Aquest nou import de la garantia cobrirà les mateixes causes que l'anterior, i haurà de mantenir-se vigent fins a la finalització del termini del dret de superfície.

12. REQUISITS DE SOLVÈNCIA

La solvència s'haurà d'acreditar amb aportació dels següents mitjans:

Solvència tècnica i professional

El licitador haurà d'acreditar la solvència tant pel que fa a la construcció i promoció d'habitatges com a la gestió social d'habitatges protegits de lloguer.

Pel que fa a la promoció i construcció d'habitatges haurà d'acreditar que, durant els darrers 10 anys, ha portat a terme almenys una construcció i promoció d'edifici plurifamiliar d'almenys 12.500.000€ de PEC.

Per acreditar la promoció i construcció d'habitatges caldrà aportar els certificats de bona execució necessaris on hi ha de constar el PEC, les dates en que es van dur a terme i el lloc d'execució. Aquests certificats seran signats pels òrgans competents dels ens públics o privats als que s'ha prestat el servei, especificant la promoció de referència, i les feines/gestió executades en la mateixa.

Pel que fa a la gestió social d'habitatges de lloguer, el licitador haurà d'acreditar la gestió d'almenys 75 habitatges protegits en règim de lloguer durant un període de 5 anys consecutius.

Aquest període de 5 anys es podrà acreditar durant els últims 15 anys des de la data de publicació de la licitació. Es podran acumular habitatges de promocions diferents.

Per la gestió social dels habitatges s'entén tot allò que es deriva de l'explotació d'aquests a través del seu arrendament. S'inclou, entre d'altres, la gestió dels contractes abans, durant i després de la seva vigència; l'aplicació de protocols; la mediació en conflictes de les comunitats; la gestió dels pagaments dels lloguers; el manteniment i conservació de l'edifici, etc.

Per acreditar la gestió d'habitatges caldrà aportar els certificats de bona execució necessaris per tal de justificar l'inici i la finalització de la gestió de la promoció i el nombre d'habitatges que la conformen. Aquests certificats seran signats pels òrgans competents dels ens públics o privats als que s'ha prestat el servei, especificant la promoció de referència, i les feines/gestió executades en la mateixa.

No obstant, en el cas que procedeixi, també es podrà acreditar la solvència basant-se amb la solvència i mitjans d'altres entitats, amb independència de la naturalesa jurídica dels vincles existents, sempre que el licitador demostrï que durant tota la durada de l'execució del contracte pot disposar efectivament d'aquesta solvència i mitjans.

En el cas d'empreses que concorrin a la licitació amb el compromís d'agrupar-se en una UTE, AIE o empresa amb finalitat específica, hauran d'acreditar la solvència tècnica de la següent manera:

Es considera que la UTE, AIE o empresa amb finalitat específica, té solvència tècnica si els membres acrediten per separat o de manera conjunta l'experiència en la promoció i construcció d'habitatges i l'experiència en la gestió d'edificis d'habitatges de lloguer requerits en els apartats anteriors. Caldrà aportar els certificats de bona execució, tal i com s'especifica en els apartats anteriors.

Solvència econòmica i financera:

S'acreditarà mitjançant el compliment del següent requisit:

-Volum anual de negocis, referit al millor exercici dins dels darrers tres (3) anys disponibles, en l'àmbit a que es refereix l'objecte del contracte, per import igual o superior a 30.000.000,00€. Es presentaran els comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit en l'esmentat registre, i en cas contrari, pels dipositats en el Registre oficial en que hagi d'estar inscrit.

-Existència d'una assegurança de responsabilitat civil per riscos professionals per import igual o superior a quatre milions d'euros (4.000.000,00€). Es presentarà la pòlissa i el justificant de pagament, així com el compromís de la seva vigència durant tota la durada del contracte.

En el cas d'empreses que concorrin a la licitació amb el compromís d'agrupar-se en una UTE, AIE o empresa amb finalitat específica, hauran d'acreditar la solvència econòmica de la següent manera:

-Volum anual de negocis, referit al millor exercici dins dels darrers tres (3) anys disponibles, en l'àmbit a que es refereix l'objecte del contracte, per import igual o superior a 30.000.000,00€. La suma dels seus membres han d'arribar al volum establert. Es presentaran els comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil, si els empresaris estiguessin inscrits en l'esmentat registre, i en cas contrari, pels dipositats en el Registre oficial en que hagin d'estar inscrits.

-Existència d'una assegurança de responsabilitat civil per riscos professionals per import igual o superior a quatre milions d'euros (4.000.000,00€). Es presentarà la pòlissa i el justificant de pagament, així com el compromís de la seva vigència durant tota la durada del contracte. Per aquest cas, aportarà el compromís de que en el moment que quedi vàlidament constituïda presentarà tota la documentació que s'exigeix en aquest apartat.

També es podrà acreditar la solvència econòmica i financera mitjançant la inscripció al Registre Electronic d'Empreses Licitadores (RELI) i/o al Registre Oficial de Licitador i Empreses classificades del Sector Públic (ROLECE), sempre i quan, la informació continguda estigui actualitzada i compleixi amb el requisits mínims de solvència requerits en aquest Plec.

No obstant, en el cas que procedeixi, també es podrà acreditar la solvència basant-se amb la solvència i mitjans d'altres entitats, amb independència de la

naturalesa jurídica dels vincles existents, sempre que el licitador demostrï que durant tota la durada de l'execució del contracte pot disposar efectivament d'aquesta solvència i mitjans.

13. PRESENTACIÓ D'OFERTES. CONTINGUT

13.1. Requisits generals

Les empreses licitadores presentaran TRES sobres digitals. El primer sobre (A) contindrà la documentació general exigida per a prendre part en el procediment, el segon (B) la documentació de la proposta tècnica que haurà de ser valorada segons criteris de judici de valor i el tercer (C) ha de contenir la documentació que haurà de ser valorada segons criteris avaluable de forma automàtica.

Els sobres digitals estaran codificats, identificats i signats per qui licita o per la persona que representa a l'empresa, tot indicant el nom i cognoms o raó social, respectivament.

Així mateix, tots els sobres han de precisar la licitació a què concorren i a l'interior de cada sobre s'adjuntarà un índex del contingut.

Les empreses licitadores han de conservar el correu electrònic d'activació de l'oferta, atès que l'enllaç que es conté en el missatge d'activació és l'accés exclusiu de què disposaran per presentar les seves ofertes a través de l'eina de Sobre Digital.

No seran vàlides les ofertes que tinguin esmenes o errors o les que no estiguin signades digitalment. Cada licitador només pot presentar una proposta.

13.2. Contingut del SOBRE A

S'haurà d'adjuntar documentació que es detalla a continuació:

a) Les empreses licitadores han de presentar el DEUC mitjançant el qual declaren la seva capacitat i la solvència econòmica i financera, i tècnica o professional, de conformitat amb els requisits mínims exigits en el present Plec. Les empreses licitadores poden emplenar el formulari del DEUC d'acord a l'establert a l'**ANNEX 6**.

S'ha d'incloure la designació del nom, cognom i NIF de la persona o les persones autoritzades per accedir a les notificacions electròniques, així com les adreces de correu electròniques i, addicionalment, els números de telèfon mòbil on rebre els avisos de les notificacions. Per tal de garantir la recepció de les notificacions electròniques, es recomana designar més d'una persona autoritzada a rebre-les, així com diverses adreces de correu electrònic i telèfons mòbils on rebre els avisos de les posades a disposició. Aquestes dades s'han d'incloure en l'apartat relatiu a "persona o persones de contacte" de la Part II.A del DEUC.

Les empreses licitadores indicaran en el DEUC, si s'escau, la informació relativa a la persona o persones habilitades per a representar-les en aquesta licitació.

En el cas d'empreses que concorrin a la licitació amb el compromís d'agrupar-se en una UTE, AIE o empresa amb finalitat específica, han d'aportar dins d'aquest Sobre A un document on consti el compromís de constituir-se formalment en qualsevol d'aquesta entitat, en cas de resultar adjudicatàries del contracte, abans de la signatura de l'escriptura de constitució del dret de superfície i un DEUC de cadascuna de les empreses que formen la UTE. Aquest document haurà d'anar signat pel representant de cadascuna de les empreses i en ell s'expressarà la persona que designin com a representant de la UTE, AIE o empresa amb finalitat específica, per tots els efectes relatius al contracte, així com la participació que a cadascú d'ells li correspongui a la nova societat.

En el cas que l'empresa licitadora recorri a la solvència i mitjans d'altres empreses, o tingui la intenció de subscriure subcontractes, ha d'indicar aquesta circumstància en el DEUC i s'ha de presentar altre DEUC separat per cadascuna de les empreses a la solvència de les quals recorri o que tingui intenció de subcontractar.

El DEUC s'ha de presentar signat electrònicament per la persona o les persones que tenen la deguda representació de l'empresa per presentar la proposició.

b) Declaració en la qual les empreses licitadores especifiquin quins documents i/o dades tècniques incorporades en els sobres són, al seu parer, confidencials, seguint el model que s'adjunta com ANNEX 7, si no s'entendrà que l'oferta no conté dades confidencials.

Les empreses licitadores que figurin en una base de dades nacional d'un Estat membre de la Unió Europea, com un expedient virtual de l'empresa, un sistema d'emmagatzematge electrònic de documents o un sistema de pre-qualificació, d'accés gratuït, només han de facilitar en cada part de la Declaració la informació que no figuri en aquest Plec. Així, les empreses inscrites en el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores (RELI) de la Generalitat de Catalunya, o en el Registre oficial de licitadors i empreses classificades del sector públic, només estan obligades a indicar en la Declaració la informació que no figuri inscrita en aquests registres, o que no hi consti vigent o actualitzada. En tot cas, aquestes empreses han d'indicar en la Declaració la informació necessària que permeti a l'òrgan de contractació, si escau, accedir als documents o certificats justificatius corresponents.

L'aportació de la documentació justificativa del compliment dels requisits exigits en aquest Plec el compliment dels quals s'ha indicat en la Declaració, l'haurà d'efectuar l'empresa licitadora en qui recaigui la proposta d'adjudicació per haver presentat l'oferta més avantatjosa, amb caràcter previ a l'adjudicació.

c) Declaració de submissió als jutjats i tribunals espanyols

Les empreses estrangeres han d'aportar la declaració, incorporada com a ANNEX 8, de submissió als jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre per resoldre totes les incidències que puguin sorgir del contracte, amb renúncia expressa al seu fur propi.

13.3. Contingut del SOBRE B. Criteris sotmesos a judici de valor.

Les empreses licitadores han d'incloure en el sobre B tota la documentació signada electrònicament, d'acord amb les previsions establertes a la clàusula 17.2, apartats A,B,C i D, del present plec segons el següent desglossament:

- a) Una proposta tècnica, elaborada a nivell d'avantprojecte, corresponent a les obres de construcció de l'edifici d'habitatges (segons indicacions de l'apartat 17.2.A)
- b) Una memòria explicativa del Pla de viabilitat econòmica (segons indicacions de l'apartat 17.2.B)
- c) Una memòria explicativa amb la proposta d'execució de les obres (segons indicacions de l'apartat 17.2.C)
- d) Una memòria explicativa amb la proposta de gestió del parc d'habitatges (segons indicacions de l'apartat 17.2.D)
- e) Una memòria explicativa amb la proposta de conservació i manteniment (segons indicacions de l'apartat 17.2.E)

La documentació es presentarà indexada i pel mateix ordre que s'estableix a la clàusula 17 d'aquest plec. No es tindran en compte les ofertes que no segueixin l'estructura referida.

13.4 Contingut del SOBRE C. Criteris avaluables de forma automàtica.

Aquest sobre ha de contenir la proposta econòmica i la proposta avaluable amb criteris automàtics formulada segons el model de **l'ANNEX 9**, degudament emplenat i signat per la persona representant legal de l'empresa, segons clàusula 17 del Plec.

La inclusió de l'oferta econòmica en el sobre B o la inclusió de qualsevol informació de caràcter rellevant del sobre C en el sobre B pot comportar l'exclusió automàtica del licitador.

14. FORMA I TERMINI DE PRESENTACIÓ D'OFERTES. MITJANS ELECTRÒNICS

La presentació de més d'una oferta en el present procediment per part d'un licitador, de forma individual o conjunta amb altres empreses, implicarà la no admissió, i per tant, l'exclusió de la present licitació.

Les proposicions es presentaran a través de la Plataforma de contractació pública, mitjançant l'eina de Sobre Digital i dins dels 30 dies naturals des de l'endemà de la publicació de l'anunci de licitació al Perfil de Contractant. Si l'últim dia de presentació d'ofertes fos inhàbil, es traslladarà el termini al primer dia hàbil següent.

Les proposicions presentades fora del termini establert o no presentades mitjançant Sobre Digital, no seran admeses.

Les ofertes hauran de tenir una validesa de SIS (6) mesos, comptats a partir de la data d'obertura de les proposicions.

Les empreses estrangeres han de presentar la documentació traduïda de forma oficial al català i/o al castellà.

La tramitació de l'expedient i el procediment d'adjudicació de contractes s'ha de fer utilitzant mitjans electrònics.

Els licitadors han de presentar les seves ofertes a través de la plataforma de contractació pública que REDESSA posa a disposició des de la següent adreça:
https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.pscp?reqCode=viewDetail&idCap=13987060&ambit=5&

Per presentar les ofertes mitjançant Sobre Digital, les empreses licitadores hauran de seguir les instruccions establertes a la plataforma EACAT:
https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_sobre/AppJava/views/ajuda/empreses/index.xhtml?set-locale=ca_ES

Les adreces electròniques que les empreses licitadores indiquin en el formulari d'inscripció seran les que s'utilitzaran per a rebre els avisos de notificacions i comunicacions.

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà a les empreses licitadores que introdueixin una paraula clau per a cada sobre amb documentació xifrada que formi part de la licitació.

Pel sobre A no es requereix paraula clau, atès que la documentació no està xifrada.

Amb aquesta paraula clau es xifrarà, en el moment de l'enviament de les ofertes, la documentació. Així mateix, el desxifrat dels documents de les ofertes es realitza mitjançant la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar les empreses licitadores.

Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta o aquestes claus, ja que només les empreses licitadores les tenen, l'eina de Sobre Digital no guarda ni recorda les contrasenyes introduïdes i són imprescindibles per al desxifrat de les ofertes i, per tant, per l'accés al seu contingut.

REDESSA demanarà a les empreses licitadores, les paraules claus dels Sobres en el moment que correspongui.

Quan les empreses licitadores introdueixin les paraules clau s'iniciarà el procés de desxifrat de la documentació, que es trobarà guardada en un espai virtual amb seguretat que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans de la constitució de la Mesa i de l'acte d'obertura dels sobres.

En cas que alguna empresa licitadora no introdueixi la paraula clau, no es podrà accedir al contingut del sobre xifrat.

Una vegada complimentada tota la documentació de l'oferta i adjuntats els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta.

A partir del moment en què l'oferta s'hagi presentat, ja no es podrà modificar la documentació tramesa.

En cas de fallida tècnica que impossibiliti l'ús de l'eina de Sobre Digital el darrer dia de presentació de les proposicions, l'òrgan de contractació ampliarà el termini de presentació de les mateixes el temps que es consideri imprescindible, modificant el termini de presentació d'ofertes, publicant a la Plataforma EACAT l'esmena corresponent i, addicionalment, comunicant el canvi de data a totes les empreses que haguessin activat l'oferta.

S'exclouran del procediment de contractació les ofertes que siguin incompletes, anòmales, continguin omissions, errades o esmenes que no permetin conèixer

clarament els seus termes i, en conseqüència, no permetin conèixer clarament les condicions per valorar l'oferta o indueixin a error.

Les empreses licitadores podran presentar una còpia de seguretat dels documents electrònics presentats en suport físic electrònic, que serà sol·licitada a les empreses licitadores en cas de necessitat, per tal de poder accedir al contingut dels documents en cas que estiguin malmesos.

En aquest sentit, cal recordar la importància de no manipular aquests arxius per tal de no variar-ne l'empremta electrònica, que és la que es comprovarà per assegurar la coincidència dels documents.

Els formats de documents electrònics admissibles són els següents: Word, Excel, PowerPoint, LibreOffice, PDF, plànols AutoCAD.

Aquests formats, s'han d'ajustar a especificacions públicament disponibles i d'ús no subjecte a restriccions i han de garantir la lliure i plena accessibilitat per l'òrgan de contractació, els òrgans de fiscalització i control, els òrgans jurisdiccionals i els interessats, durant el termini pel qual s'hagi de conservar l'expedient.

Les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part de l'empresa licitadora del contingut del present Plec, així com l'autorització a la mesa i a l'òrgan de contractació per consultar les dades que recullen el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya o el Registre oficial de licitadors i empreses classificades del sector públic, o les llistes oficials d'operadors econòmics d'un Estat membre de la Unió Europea.

Les comunicacions i les notificacions que es facin durant el procediment de contractació i durant la vigència del contracte s'efectuaran per mitjans electrònics a través del sistema de notificació e-NOTUM, d'acord amb la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. A aquests efectes, s'enviaran els avisos de la posada a disposició de les notificacions i les comunicacions a les adreces de correu electrònic i als telèfons mòbils que les empreses hagin facilitat a la Plataforma Digital.

Un cop rebut el correu electrònic i, en el cas que s'hagin facilitat també telèfon mòbil, el SMS, indicant que la notificació corresponent s'ha posat a disposició en l'e-NOTUM, haurà d'accedir-hi la persona designada, mitjançant l'enllaç que s'enviarà a aquest efecte. En l'espai virtual on hi ha dipositada la notificació, es permet accedir a referida notificació amb certificat digital o amb contrasenya.

Els terminis es computaran des del dia següent a l'enviament de la notificació.

Els terminis establerts per dies en aquest Plec s'entendran referits a dies naturals, excepte que s'estableixi de forma expressa que només han de computar-se els dies hàbils.

Els licitadors hauran de signar mitjançant una signatura electrònica qualificada, vàlidament emesa i que garanteixi la identitat i integritat del document, l'oferta i tots els documents associats a aquesta, en les que sigui necessària la signatura de l'apoderat, de conformitat amb el que disposa Llei 6/2020, d'11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança. (a partir d'ara, Llei 6/2020), el Reglament (UE) 910/2014/UE, del Parlament Europeu i del Consell, de 23 de juliol de 2014, relatiu a la identificació electrònica i els serveis de confiança per a les transaccions electròniques en el mercat interior i altres disposicions de contractació pública electrònica.

Una signatura electrònica avançada és segons l'article 3 del Reglament (UE) 910/2014/UE aquella signatura que es crea mitjançant un dispositiu qualificat de creació de signatures electròniques i que es basa en un certificat qualificat de signatura electrònica.

15. MESA DE CONTRACTACIÓ

La Mesa de contractació estarà integrada pels següents membres:

-President: Sr. Albert Boronat Avià -Gerent de REDESSA- o el seu suplent.



-Vocals:

- Sr. Eduard Vicente Pascual -Director de FiraReus, o el seu suplent.
- Sr. Gabriel Bosques Sánchez -Cap de Serveis d'arquitectura de l'Ajuntament de Reus, o el seu suplent.
- Sr. Gerard Juanpere Toral -Funcionari de l'Ajuntament de Reus, o el seu suplent.
- Sr. Julen Barriola Muguerza -Secretari del Consell d'Administració de Redessa, o el seu suplent.
- Sra. Noemí Hernández Vallverdú – Responsable de l'Oficina d'Habitatge de l'Ajuntament de Reus

-Secretària: Sra. Liliانا Torné Burjalés -Assessora jurídica de REDESSA, o el seu suplent.

Tots els membres de la Mesa podran ser substituïts per decisió de l'òrgan de contractació.

Tots els membres de la Mesa tindran veu i vot, a excepció de la secretària que només tindrà veu. Tots els membres poden actuar representats en cas d'absència.

A les reunions de la Mesa es podran incorporar els tècnics de l'empresa o assessors especialitzats que resultin convenients, segons la naturalesa dels assumptes a tractar, amb veu però sense vot, així com els membres del Consell d'Administració.

Els acords es prendran per majoria dels membres presents. El president té vot de qualitat en cas d'empat.

16. ÒRGANS TÈCNICS DE VALORACIÓ

Es podrà delegar en els òrgans tècnics que es considerin oportuns, la valoració dels criteris d'adjudicació tècnics que depenguin d'un judici de valor, si fos el cas.

17. CRITERIS DE VALORACIÓ

17.1 Resum dels criteris de valoració i puntuacions

Criteris de valoració mitjançant judici de valor. SOBRE B. Fins a 60 punts

A. Proposta arquitectònica	fins a 16 punts
A.1 Adequació de la proposta	fins a 4 punts
A.2 Ordenació general de l'edifici	fins a 4 punts
A.3 Tipologia d'habitatges	fins a 4 punts
A.4 Estratègia energètica	fins a 4 punts
B. Proposta pla de viabilitat econòmica	fins a 14 punts
B.1 Estudi de mercat	fins a 2 punts
B.2 Estructura de finançament	fins a 6 punts
B.3 Sostenibilitat econòmica de l'operació	fins a 6 punts
C. Proposta d'execució de les obres	fins a 4 punts
C.1 Programa de treballs	fins a 2 punts
C.2 Implantació de l'obra	fins a 2 punts
D. Proposta de gestió del parc d'habitatges	fins a 16 punts
D.1 Gestió dels lloguers	fins a 6 punts
D.2 Model d'atenció	fins a 6 punts
D.3 Serveis addicionals	fins a 4 punts
E. Proposta de conservació i manteniment	fins a 10 punts
E.1 Rutines de manteniment	fins a 8 punts
E.2 Actuacions en habitatges de rotació	fins a 2 punts

Criteris de valoració automàtica. SOBRE C. Fins a 40 punts

F. Preu de lloguer	fins a 20 punts
G. Termini posada en funcionament dels habitatges	fins a 10 punts
H. Millora del cànon	fins a 10 punts

17.2 Desenvolupament dels criteris

Criteris de valoració mitjançant judici de valor. SOBRE B. Fins a 60 punts.

Caldrà presentar els documents relatius a cada un dels criteris exposats a continuació.

A) Per la proposta arquitectònica (fins a 16 punts)

Valoració del plantejament constructiu, la sensibilitat ambiental, la valoració de la capacitat de la proposta de relacionar-se i llegir el seu entorn proper, la seva qualitat arquitectònica i els elements compositius que el defineixin.

Caldrà presentar una proposta tècnica, elaborada a nivell d'avantprojecte, corresponent a les obres de construcció de l'edifici d'habitatges, amb especial incidència en els aspectes socials i mediambientals.

L'avantprojecte d'arquitectura inclourà una memòria explicativa de màxim de dos fulls a una cara DIN A4 o un full per ambdues cares, i amb un cos de lletra no inferior a 11 i una explicació gràfica en un màxim de dos fulls DIN A3. **No seran puntuats els fulls que excedeixin de l'extensió establerta (la portada i l'índex no es comptaran dins l'extensió establerta).**

Caldrà obtenir un mínim de 6 punts en aquest criteri.

De 0 a 16 punts, desglossats de la següent manera:

A.1 Adequació de la proposta (De 0 a 4 punts).

Es valorarà:

- La contextualització i coherència del conjunt amb l'entorn existent, així com l'adequació mediambiental i paisatgística de la proposta.
- La proposta de tractament i urbanització dels espais exteriors.

La documentació gràfica haurà d'incloure un esquema de l'emplaçament que expliqui l'estratègia d'implantació considerant la contextualització de l'edifici amb el seu entorn.

- Proposta molt ben contextualitzada i molt coherent amb l'entorn existent. S'inclou la urbanització de l'entorn de l'edifici i és una proposta molt coherent i adequada. A partir de 3,01 i fins a 4,00 punts
- Proposta ben contextualitzada i coherent amb l'entorn existent. S'inclou la urbanització de l'entorn de l'edifici i és una proposta coherent i adequada. A partir de 2,01 i fins a 3,00 punts
- Proposta correctament contextualitzada i coherent amb l'entorn existent. S'inclou la urbanització de l'entorn de l'edifici i és una proposta bàsica. A partir de 1,01 i fins a 2,00 punts
- Proposta bàsicament contextualitzada amb l'entorn existent. S'inclou poca o nul·la urbanització de l'entorn de l'edifici. De 0 fins a 1,00 punt

A.2 Ordenació general de l'edifici (De 0 a 4 punts).

Es valorarà:

- La proposta d'agregació de les tipologies i el funcionament global de l'edifici.
- La proposta de façanes i acabats exteriors de manera que s'adeqüi al entorn.
- Que el disseny global de l'edifici tingui en compte criteris que promoguin la inclusivitat i la perspectiva de gènere.
- La selecció de sistemes i solucions constructives industrialitzades que aportin qualitat.

S'avaluarà a partir de la planta tipus de la proposta i la resta de documentació gràfica que expliqui les característiques i funcionament de l'edifici.

- Proposta molt adient i exhaustiva. A partir de 3,01 i fins a 4,00 punts
- Proposta adient i correctament detallada. A partir de 2,01 i fins a 3,00 punts
- Proposta bàsica i poc detallada. A partir de 1,01 i fins a 2,00 punts
- Proposta poc adient i poc detallada. De 0 fins a 1,00 punts

A.3 Tipologia d'habitatges (De 0 a 4 punts).

Es valorarà:

- La innovació tipològica que porti flexibilitat i polivalència en els espais dels habitatges.
- La relació dels habitatges amb l'exterior a través de balcons, terrasses, etc.

-La qualitat espacial, racionalitat, funcionalitat i eficiència de la proposta tipus de l'habitatge.

S'avaluarà a partir de la planta tipus de la proposta i la resta de documentació gràfica que expliqui les característiques i funcionament de l'edifici.

- Proposta molt adient i exhaustiva. A partir de 3,01 i fins a 4,00 punts
- Proposta adient i correctament detallada. A partir de 2,01 i fins a 3,00 punts
- Proposta bàsica i poc detallada. A partir de 1,01 i fins a 2,00 punts
- Proposta poc adient i poc detallada. De 0 fins a 1,00 punts

A.4 Estratègia energètica (De 0 a 4 punts).

Es valorarà:

- La proposta d'estratègies passives en el disseny de l'edifici amb l'objectiu de reduir la demanda energètica.
- La proposta d'estratègies que redueixin l'impacte mediambiental tant en el procés de construcció de l'edifici com durant la seva vida útil.
- La proposta d'estratègies d'eficiència acústica de l'edifici.

S'haurà d'explicar en la memòria de l'avantprojecte on s'explica la proposta.

- Proposta molt adient i exhaustiva. A partir de 3,01 i fins a 4,00 punts
- Proposta adient i correctament detallada. A partir de 2,01 i fins a 3,00 punts
- Proposta bàsica i poc detallada. A partir de 1,01 i fins a 2,00 punts
- Proposta poc adient i poc detallada. De 0 fins a 1,00 punts

B) Proposta Pla de viabilitat econòmica (fins a 14 punts)

Valoració de la proposta del Pla de viabilitat econòmica, la concreció, detall i coherència de les diferents etapes i previsions. Es valorarà el coneixement sobre el mercat actual d'habitatge de lloguer a la ciutat i el seu anàlisi en relació a la promoció objecte de licitació. Caldrà definir el pla d'inversions inicial, el pla de finançament, l'avaluació econòmica del projecte i el balanç de la situació.

Caldrà presentar una memòria explicativa de màxim sis fulls a una cara DIN A4 o 3 fulls per ambdues cares, i amb un cos de lletra no inferior a 11. **No seran puntuats els fulls que excedeixin de l'extensió establerta (la portada i l'índex no es comptaran dins l'extensió establerta).**

De 0 a 14 punts, desglossats de la següent manera:

B.1 Estudi de mercat (De 0 a 2 punts).

Es valorarà:

- El detall i la concreció de l'anàlisi de l'estudi de mercat en la zona on es troba la promoció.
- La coherència de la valoració que se'n deriva.
- El coneixement de les característiques i situació socioeconòmica del municipi i especialment de la zona on es troba la promoció.

- Anàlisi molt adient, exhaustiu i valoració molt coherent. A partir de 1,01 i fins a 2,00 punts
- Anàlisi bàsic, i valoració coherent. De 0 fins a 1,00 punts

B.2 Estructura de finançament (De 0 a 6 punts).

Es valorarà:

- La coherència, el detall i la viabilitat dels mecanismes de finançament previstos per promoure la construcció de l'edifici.
- El detall en la enumeració i definició de la quantificació despeses inherents a la construcció de l'edifici que es preveuen per tal de determinar un escenari el més ajustat a la realitat possible.
- El detall i la definició coherent dels terminis en que s'ha de disposar del finançament.

- Proposta adient, molt coherent i exhaustiva. A partir de 4,01 i fins a 6,00 punts
- Proposta bàsica, poc detallada i bàsicament coherent. A partir de 2,01 i fins a 4,00 punts
- Proposta poc adient i poc detallada. De 0 fins a 2,00 punts

B.3 Sostenibilitat econòmica de l'operació (De 0 a 6 punts).

Es valorarà:

- La coherència, el detall i la viabilitat de la previsió de rendiment i la taxa interna de retorn.
- La coherència i detall en la en la enumeració i definició de la quantificació despeses inherents al manteniment i gestió de la promoció durant el termini del Dret de superfície.
- La coherència i detall en la definició dels ingressos derivats de la gestió de la promoció.

- Proposta adient, molt coherent i exhaustiva. A partir de 4,01 i fins a 6,00 punts
- Proposta bàsica, poc detallada i bàsicament coherent. A partir de 2,01 i fins a 4,00 punts
- Proposta poc adient i poc detallada. De 0 fins a 2,00 punts

C) Proposta d'execució de les obres (fins a 4 punts)

Valoració de la proposta tècnica relativa al plantejament, planificació i programació de les obres de construcció tenint en compte el seu correcte desenvolupament, el termini d'execució i el inici de l'explotació dels habitatges tot contemplant la qualitat, idoneïtat i sostenibilitat dels recursos tècnics, personals i materials proposats.

Caldrà presentar una memòria explicativa amb la proposta relativa a aquest criteri amb un màxim de dos fulls DIN A4, per una cara o 1 fulls per ambdues cares, i amb un cos de lletra no inferior a 11. **No seran puntuats els fulls que excedeixin de l'extensió establerta (la portada i l'índex no es comptaran dins l'extensió establerta).**

De 0 a 4 punts, desglossats de la següent manera:

C.1 Programa de treballs. (de 0 a 2 punts)

Es valorarà:

- La planificació i terminis d'execució de les obres que reflecteixi el procés fins la posada a disposició de l'edifici assegurant la seva execució en els terminis totals i parcials proposats en el programa de treball.

- Proposta adient i exhaustiva. A partir de 1,01 fins a 2,00 punts
- Proposta bàsica i poc detallada. De 0 i fins a 1,00 punts

C.2 Implantació de l'obra (de 0 a 2 punts)

Es valorarà:

- La proposta d'implantació a l'obra coherent amb l'entorn.
 - La previsió dels serveis afectats
 - La proposta de minimització de l'afectació als veïns i gestió ambiental.
- Proposta adient i exhaustiva. A partir de 1,01 fins a 2,00 punts
 - Proposta bàsica i poc detallada. De 0 i fins a 1,00 punts

D) Proposta gestió del parc d'habitatges (fins a 16 punts)

Per la valoració de la proposta tècnica relativa a la metodologia aplicable a la gestió social dels parcs d'habitatges en lloguer i en la mediació en conflictes vinculats a l'habitatge protegit, social o assequible.

Es detallarà a nivell de proposta l'abast, programació i model de gestió i explotació de lloguers que el licitador es compromet a dur a terme, amb accions de responsabilitat social.

Caldrà presentar una memòria explicativa relativa a aquest criteri amb un màxim de sis fulls DIN A4, per una cara o 3 fulls per ambdues cares, i amb un cos de lletra no inferior a 11. **No seran puntuats els fulls que excedeixin de l'extensió establerta (la portada i l'índex no es comptaran dins l'extensió establerta).**

Caldrà obtenir un mínim de 6 punts en el total d'aquest APARTAT D.

De 0 a 16 punts, desglossats de la següent manera:

D.1 La gestió de lloguers (de 0 a 6 punts)

Es valorarà:

- La proposta de gestió social dels lloguer i l'explotació de l'edifici.
 - El model de gestió dels contractes de lloguer i protocols.
 - La proposta de gestió prèvia al contracte, durant i en el moment de finalitzar o renovar el contracte.
 - L'existència de mesures de flexibilitat per al pagament dels lloguers, quan per causa justificada els arrendataris no puguin satisfer la renda de forma puntual
- Proposta adient i exhaustiva. A partir de 4,01 i fins a 6,00 punts
 - Proposta bàsica i poc detallada. A partir de 2,01 i fins a 4,00 punts
 - Proposta poc adient i poc detallada. De 0 fins a 2,00 punts

D.2 El model d'atenció a les persones arrendatàries i de convivència en l'edifici. (De 0 a 6 punts)

Es valorarà:

- La proposta de model de gestió i seguiment a les persones arrendatàries.
 - L'existència d'actuacions que vetllin per la bona convivència i millora de les sinergies entre usuaris de l'edifici.
 - La proposta d'implementació de programes i protocols per a la garantia dels drets de les persones residents en l'edifici
- Proposta adient i exhaustiva. A partir de 4,01 i fins a 6,00 punts
 - Proposta bàsica i poc detallada. A partir de 2,01 i fins a 4,00 punts
 - Proposta poc adient i poc detallada. De 0 fins a 2,00 punts

D.3 Serveis addicionals (de 0 a 4 punts)

Es valorarà:

- La proposta dels serveis addicionals que s'ofereixin als llogaters.
 - L'existència d'actuacions que permetin incrementar la seva qualitat de vida i la reducció de les despeses de l'habitatge.
- Proposta adient i exhaustiva. A partir de 2,01 i fins a 4,00 punts
 - Proposta bàsica i poc detallada. De 0 fins a 2,00 punts

E) Proposta conservació i manteniment (fins a 10 punts)

Per la valoració de la proposta tècnica relativa a la conservació i manteniment del conjunt de l'edifici (habitatges, aparcaments, elements comuns i privatis o d'altres que els poguessin compondre) durant el termini del dret de superfície tot contemplant la qualitat, idoneïtat i sostenibilitat i els recursos tècnics, personals i materials proposats

Caldrà presentar una memòria explicativa relativa a aquest criteri amb un màxim de quatre fulls DIN A4, per una cara o 2 fulls per ambdues cares, i amb un cos de lletra no inferior a 11. Si és necessari un dels fulls podrà ser A3 per incloure documentació de més gran format. **No seran puntuats els fulls que excedeixin de l'extensió establerta (la portada i l'índex no es comptaran dins l'extensió establerta).**

De 0 a 10 punts, desglossats de la següent manera:

E.1 Rutines de manteniment (de 0 a 8 punts)

Es valorarà:

- La proposta d'unes rutines de manteniment preventiu periodificat en el temps durant el termini del dret de superfície.
- La proposta del manteniment correctiu amb terminis de resolució en el temps.
- La proposta de manteniment substitutiu.
- La proposta de l'equip tècnic que realitzarà el seguiment de les actuacions de manteniment.
- La definició d'un Protocol actuació davant possibles incidències que requereixin actuacions de manteniment.

Es detallarà a nivell de proposta l'abast, programació i periodicitat de les actuacions i obres de reparació, conservació i manteniment ordinari i extraordinari que el licitador es compromet a dur a terme respecte de l'edifici d'habitatges, i que serà especificativa dels mitjans tècnics, personals i materials que es destinaran a l'execució d'aquestes actuacions de reparació, conservació i manteniment.

- Proposta molt adient i exhaustiva. A partir de 6,01 i fins a 8,00 punts
- Proposta adient i correctament detallada. A partir de 4,01 i fins a 6,00 punts
- Proposta bàsica i poc detallada. A partir de 2,01 i fins a 4,00 punts
- Proposta poc adient i poc detallada. De 0 fins a 2,00 punts

E.2 Actuacions en habitatge de rotació (de 0 a 2 punts)

Es valorarà:

- La proposta d'actuació quan es produeixi una rotació en un habitatges.
- El detall de les actuacions, els mitjans tècnics, personals i materials que es destinaran a l'execució d'aquestes actuacions.

- Proposta adient i exhaustiva. A partir de 1,01 i fins a 2,00 punts
- Proposta bàsica i poc detallada. De 0 fins a 1,00 punts

Criteris avaluables de forma automàtica. SOBRE C. Fins a 40 punts.

Els criteris que serviran de base per a l'adjudicació d'aquest contracte, són els següents:

F. Preu de lloguer (de 0 a 20 punts)

Es valorarà la reducció del preu de lloguer a partir del preu màxim fixat d'acord amb la normativa d'habitatge de protecció pública, es podran proposar baixes en benefici dels arrendataris.

La renda màxima permesa per metre quadrat de superfície útil tal i com es defineix en l'apartat 6.4 és la següent:

- **Habitatge:** 7,50 euros /m²

De 0 a 20 punts, segons el següent barem:

Per cada 0,10 euros/m² de reducció del preu màxim establert per llei s'atorgaran 4 punts fins a un màxim de 20 punts.

L'oferta que no contingui una reducció del preu obtindrà 0 punts en aquest apartat.

G. Millora en el termini de construcció de l'edifici d'habitatges (De 0 a 10 punts)

La reducció del termini de la finalització de les obres, respecte del termini màxim de 36 mesos establerts en la clàusula 5.3 d'aquest PCAP, es puntuarà en 1 punt per més reduït fins a un màxim de 10 mesos.

L'oferta que no contingui cap reducció del termini obtindrà 0 punts en aquest apartat.

H. Millora del cànon mínim previst al plec (De 0 a 10 punts)

L'oferta que ofereixi el millor preu pel cànon (segons el referit a la clàusula 10 del Plec) obtindrà la màxima puntuació, 10 punts.

La resta d'ofertes es valorarà proporcionalment, entenent que el cànon de sortida serà el cànon mínim previst a la clàusula 9 d'aquest plec, d'acord amb la següent fórmula:

$$PO_i = 10 \times O_i / M_o$$

On:

PO_i= Puntuació oferta a valorar

M_o= Millor millora de l'oferta en euros

O_i = oferta a valorar

L'oferta que ofereixi el preu tipus i no millori el cànon obtindrà 0 punts en aquest apartat. Les ofertes de preu inferior quedaran excloses de la licitació.

18. OBERTURA DE LES PROPOSICIONS I PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ

18.1. Obertura de les proposicions

La Mesa de contractació es reunirà després de finalitzar el termini de presentació de proposicions i qualificarà prèviament la documentació continguda al sobre A. Si s'observen defectes o omissions esmenables, atorgarà un termini de 3 dies hàbils per esmenar-los. Així mateix, la Mesa de contractació podrà demanar dels licitadors aclariments sobre els certificats i documents

presentats, o requerir-los per a la presentació d'altres complementaris, que hauran de presentar-se en un termini no superior a 3 dies hàbils.

Posteriorment la Mesa de contractació procedirà, en sessió pública, a l'obertura del sobre B, i l'avaluarà, sol·licitant en el seu cas l'assessorament dels serveis tècnics, si fos el cas.

Una vegada avaluat el contingut del sobre B, es convocarà la Mesa de contractació per tal d'obrir el sobre C. Aquesta sessió, que serà pública, es comunicarà electrònicament als licitadors, a través del perfil del contractant o la seu electrònica, i en ella es donarà a conèixer la ponderació assignada al SOBRE B, que serà afegida a la que resulti del SOBRE C.

18.2. Determinació de l'oferta més avantatjosa

La Mesa de contractació qualificarà la documentació general (sobre A), presentada en el termini i la forma establerta, i desestimarà automàticament les que no aportin tota la documentació requerida o que no acreditin la capacitat i/o la solvència sol·licitades.

Un cop qualificada la documentació general i esmenats, si s'escau, els defectes o omissions de la documentació presentada, s'han de determinar les empreses que s'ajusten als criteris de selecció establerts.

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de la millor oferta s'ha d'atendre als criteris d'adjudicació establerts.

L'acte públic d'obertura dels Sobres presentats per les empreses admeses es celebrarà el dia, lloc i hora indicats al Perfil del Contractant.

La Mesa de contractació podrà sol·licitar i admetre l'aclariment o l'esmena d'errors en les ofertes quan siguin de tipus material o formal, no substancials i no impedeixin conèixer el sentit de l'oferta, sempre que no comportin una modificació o concreció de l'oferta.

Seràn excloses de la licitació, les proposicions que no concordin amb la documentació examinada i admesa, les que presentin un cànon inferior a l'establert en aquest Plec, les que modifiquin substancialment els models de proposició establerts en aquest Plec, les que comportin un error manifest en l'import de la proposició, aquelles en les quals l'empresa licitadora reconegui l'existència d'error o inconsistència que la fa inviable i aquelles que presentin documentació corresponent al sobre B dins del sobre C, o viceversa.

18.3. Classificació de les ofertes i requeriment de documentació prèvia a l'adjudicació

REDESSA previs els informes i assessorament que cregui oportuns, un cop valorades les ofertes les classificarà per ordre decreixent.

Un cop acceptada la proposta de la mesa per l'òrgan de contractació, es requerirà al licitador que hagi presentat la millor oferta perquè dins el termini de 15 dies hàbils, a comptar des del següent a aquell en què hagués rebut el requeriment, presenti la documentació següent:

-DNI o NIF de qui subscrigui la proposició.

-Escriptura pública de constitució o modificació de l'empresa licitadora, degudament inscrites en el corresponent Registre quan l'esmentada inscripció els sigui exigible.

-Escriptura pública de nomenament de càrrecs o poder notarial de representació degudament inscrites al corresponent Registre, quan l'esmentada inscripció els hi sigui exigible.

Si es tracta d'empreses pertanyents a altres estats membres de la Unió Europea, s'exigirà que acreditin les condicions exigides per l'Estat corresponent.

Si es tracta d'empreses no comunitàries s'haurà d'aportar tota la documentació que determini la legislació aplicable.

-Justificació de la solvència tècnica i professional, i la solvència econòmica i financera del licitador.

-Documentació acreditativa de trobar-se, si s'escau, al corrent en el compliment de:

- a) Les obligacions tributàries (amb l'Agència Tributària i amb l'Ajuntament de Reus).
- b) Les obligacions amb la Seguretat Social.
- c) El pagament de l'impost sobre activitats econòmiques, si escau.
- d) Rebut del pagament de la pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil actualitzada.

-En el cas que el contracte s'adjudiqués a una unió temporal d'empreses, empresa amb finalitat específica o agrupació d'interès econòmic, aquesta acreditarà la seva constitució en escriptura pública, així com el NIF assignat a aquesta unió, agrupació o empresa, un cop efectuada l'adjudicació del contracte a favor seu i com a màxim un dia abans de la signatura de l'escriptura. En tot cas, la seva durada serà coincident amb la del contracte fins a la seva extinció.

-Declaració d'absència de conflicte d'interessos prevista a **l'ANNEX 10**; declaració de cessió i tractament de dades en relació amb l'execució d'actuacions del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (PRTR) prevista a **l'ANNEX 11**, i la declaració responsable sobre el compliment del principi de no causar perjudici significatiu als sis objectius mediambientals en el sentit de l'article 17 del reglament (UE) 2020/852 d'acord amb l'**ANNEX 12**.

En cas de no complimentar-se adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que l'adjudicatària retira la seva oferta, procedint-se en aquest cas a demanar la mateixa documentació a la persona licitadora següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les seves ofertes.

Complimentat adequadament el requeriment, es procedirà a l'adjudicació de la licitació mitjançant acord de l'òrgan de contractació.

19. ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

Un cop presentada la documentació a què fa referència la clàusula 18, l'òrgan competent acordarà l'adjudicació del contracte a l'empresa proposada com a adjudicatària.

L'acord d'adjudicació es notificarà a les empreses licitadores i alhora es publicarà en el perfil del contractant de REDESSA que es troba allotjat en la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya: https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.pscp?reqCode=viewDetail&idCap=1502462

Si no hi hagués cap proposició que fos admissible d'acord amb els criteris d'adjudicació del present Plec es declararà desert el procediment.

L'òrgan de contractació podrà decidir no adjudicar o subscriure el contracte, per raons d'interès públic degudament justificades i amb la corresponent notificació a les empreses licitadores, abans de la formalització del contracte.

També podrà desistir del procediment, abans de la formalització del contracte, notificant-ho a les empreses licitadores, quan apreciï una infracció no esmenable de les normes de preparació del contracte o de les reguladores del procediment d'adjudicació.

20. OBLIGACIONS I DRETS DE L'ADJUDICATÀRIA

Seràn **obligacions** de l'adjudicatària, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquest Plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a. Redactar el corresponent projecte executiu de les obres i tramitar els respectiu vistes i llicències assumint-ne les despeses.
- b. Presentar a REDESSA el projecte prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres per tal de verificar que es compleixen els compromisos assolits en

el present Plec i contracte. Serà necessari un informe favorable del responsable del contracte sobre la conformitat del projecte.

- c. Realitzar al seu risc i ventura la construcció l'edifici d'acord amb les previsions del present Plec i respectant el planejament vigent, assumint així mateix el risc operacional.
- d. La realització al seu càrrec de tot tipus de gestions, projectes, escomeses prèvies, etc. (i els pagaments que comportin), necessaris per a l'obtenció de l'alta/permís/legalització de totes les instal·lacions i subministraments, contractació amb les empreses de serveis (aigua, gas, electricitat, telèfon, etc.), així com els d'evacuació, clavegueram, etc. i les taxes municipals corresponents.
- e. Tramitar i obtenir els permisos i/o llicències necessàries per a dur a terme la construcció i posterior gestió de l'edifici donant compliment a la normativa corresponent.
- f. Complir amb la normativa del PGOU vigent (PGOU vigent aprovat 11.03.1999 i publicat al DOGC el 30.04.1999), i tenint en compte, si és el cas, qualsevol modificació que l'Administració competent realitzi al PGOU que afecti a les condicions urbanístiques de la finca.
- g. Assumir totes les despeses (honoraris, aranzels, impostos, etc.) necessàries per a l'execució de les obres, incloses les despeses de direcció facultativa i d'execució i d'aprovació del Pla de Seguretat i Salut del projecte, i procedir a la inscripció del dret de superfície al Registre de la Propietat.

Seràn igualment a càrrec de l'adjudicatària les despeses que s'originin pels següents conceptes:

-Obtenció dels permisos necessaris, municipals o de la Generalitat de Catalunya.

-Honoraris de qualsevol classe de tècnics, per la projecció i direcció de les obres, inclosos els visats dels Col·legis professionals.



- Sous, salaris i tota classe de retribucions que hagin de percebre per la realització de l'obra qualsevol persona que treballi en ella.
 - Materials de tota classe, inclosos els que exigeixi la instal·lació dels serveis projectats.
 - Quantitats a satisfer a les companyies subministradores de serveis per drets d'instal·lació, connexions o qualsevol altre.
 - Els tributs que gravin la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges, així com la resta d'impostos, taxes i contribucions especials que legalment li corresponguin.
 - I, en general, qualsevol despesa que sigui necessària per fer que els habitatges i els locals quedin completament construïts i en perfecte estat d'habitabilitat o d'ús.
- h. Presentar el certificat final d'obra i efectuar la comunicació de la primera utilització i ús de l'edifici.
 - i. Complir amb les obligacions econòmiques establertes en el Plec.
 - j. Complir les instruccions i indicacions de REDESSA i d'altres organismes públics competents.
 - k. Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat, i prevenció de riscos laborals, quedant exempta REDESSA, en tot cas, de les conseqüències que del seu incompliment se'n derivin.
 - l. Obtenir el consentiment previ i exprés de REDESSA per transmetre a tercers, total o parcialment, el dret de superfície, si fos el cas.
 - m. Formalitzar en escriptura pública, al seu càrrec, l'obra nova realitzada i la seva inscripció al Registre de la Propietat, dins el termini de quatre (4) mesos des de l'acta de recepció de la mateixa, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin. La declaració d'obra nova s'haurà d'inscriure segons els termes establerts als articles 202 i 206 de la Llei

Hipotecària, l'article 308 del Reglament Hipotecari i l'article 28 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. En el suposat cas que l'adjudicatària realitzés ampliacions a l'edificació durant els anys de durada del dret de superfície, les quals es podrien realitzar en fases posteriors, serà necessari que també en declari l'obra nova, dins el termini de quatre (4) mesos des de l'acte de recepció de la mateixa.

- n. Destinar els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent en règim de protecció oficial de lloguer d'acord amb l'establert en aquest Plec. Les persones destinatàries dels habitatges seran seleccionades per part del propietari del sòl d'entre les inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge.
- o. Fixar com a preu màxim del lloguer el que s'estableixi a l'oferta de l'adjudicatària sense que pugui excedir del règim de l'habitatge de protecció oficial de lloguer, d'acord amb la normativa vigent aplicable. L'import de la renda pactada en el contracte es podrà actualitzar anualment, en la data en que es compleixi cada any de vigència del contracte, segons l'índex que correspongui.
- p. Sol·licitar i obtenir la qualificació provisional d'habitatges de protecció oficial en règim general de la promoció, i aportar-la amb la sol·licitud de la llicència d'obres. Posteriorment sol·licitar la qualificació de Protecció Oficial, d'acord amb el que estableix el Decret 75/2014 de 27 de maig, del pla per al dret a l'habitatge, o en el seu cas, la legislació aplicable.
- q. Gestionar l'aparcament i els locals comercials al seu risc i ventura i d'acord amb la normativa vigent, assumint així mateix el risc operacional.
- r. La construcció de l'edifici, i posterior ús i gaudi de l'edifici anirà a càrrec de l'adjudicatària, que es farà càrrec de la conservació i manteniment de l'edifici, assumirà totes les despeses que el seu funcionament els ocasioni, d'acord amb la normativa vigent, i tota la responsabilitat civil, fiscal, laboral i administrativa que es derivi de la seva activitat. REDESSA no assumirà cap responsabilitat per falta de pagament de l'empresa adjudicatària als proveïdors o d'altres.

- s. L'adjudicatària serà responsable dels danys que, en el seu cas, pugui ocasionar a altres persones com a conseqüència de l'ocupació dels edificis i del funcionament de l'activitat que s'hi realitzi, amb total indemnitat de la propietat, respecte de la quals l'adjudicatària no restarà en relació de dependència, a efectes penals.

A aquests efectes, l'adjudicatària haurà subscrit una pòlissa d'assegurances contra incendis, explosió, aigua i altres riscos de danys materials, que cobreixi en tot moment el valor real i actualitzat de l'edifici i les seves instal·lacions. En cas de sinistre, les indemnitzacions s'aplicaran íntegrament a la reconstrucció i reparació dels immobles.

També assegurarà la responsabilitat civil derivada de l'estat de conservació i ocupació de la finca adjudicada i del funcionament de les activitats que s'hi realitzin. L'adjudicatària queda obligada a la subscripció d'una pòlissa de responsabilitat civil, que sigui com a mínim, l'establerta al present Plec.

L'adjudicatària s'obliga a tenir totes les pòlisses necessàries marcades per llei.

- t. Els contractes que l'adjudicatària concerta amb tercers tindran caràcter privat i no seran en cap cas font d'obligacions per a REDESSA.

En els contractes laborals subscrits dins l'àmbit del dret de superfície es farà constar expressament que l'extinció d'aquest dret no implicarà la successió d'empresa prevista per l'article 44 de l'Estatut dels Treballadors.

Als contractes de qualsevol classe que l'adjudicatària formalitzi amb tercers haurà de figurar expressament que aquests no adquireixen drets de cap mena enfront de REDESSA. Hi constarà, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície per qualsevol causa, sens perjudici de l'establert respecte els contractes de lloguer en aquest Plec.

- u. No autoritzar el sotsarrendament dels habitatges o de parts d'ells.

- v. L'adjudicatària facilitarà tota la informació sobre la gestió dels habitatges i el funcionament de la seva activitat que li requereixi REDESSA.
- w. Abonar el cànon anual durant tot el termini en que estigui constituït el dret de superfície i complir amb les obligacions econòmiques establertes en el Plec (penalitats, indemnitzacions, etc).
- x. D'acord amb l'article 159.2.2 de la Llei 5/2017, de 28 de març de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, l'execució del contracte amb criteris de transparència fiscal, de compliment rigorós de la legislació tributaria i compromís de no dur a terme operacions financeres contràries a la normativa tributaria en països que no tinguin normes sobre control de capitals i siguin considerats paradisos fiscals per la Unió Europea.
- y. Formar part de la comissió de seguiment i control del dret de superfície adjudicat, segons el previst a la clàusula 30 del Plec, atendre els seus requeriments i col·laborar per a la millor execució de les seves funcions.
- z. Presentar a REDESSA la declaració responsable com a beneficiari dels Fons NextGeneration indicant els imports totals rebuts, la qual haurà de presentar-se signada electrònicament en el moment en que s'hagi rebut l'ingrés segons **ANNEX 15**.

Les altres obligacions resultants d'aquest Plec i de la normativa aplicable.

L'adjudicatària tindrà, a més dels establerts per la legislació civil i dels derivats d'aquest Plec, els següents **drets**:

- 1- Rebre de REDESSA la possessió de la finca en el moment de signatura de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície i gaudir pacíficament de la possessió de la mateixa.
- 2- A explotar l'edifici que construirà i usos annexes al mateix durant el termini de durada del dret de superfície.

- 3- Construir i posar en funcionament l'edifici, de conformitat amb la normativa aplicable corresponent i el present Plec.
- 4- D'acord amb les condicions establertes al present Plec, i prèvia l'autorització expressa de REDESSA, es podrà gravar el dret de superfície amb hipoteca.

21. PRINCIPIS ÈTICS I REGLES DE CONDUCTA

D'acord amb l'article 55.2 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, s'estableixen com a principis ètics i regles de conducta següents:

- a) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions contractades.
- b) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic en l'àmbit del contracte o de les prestacions a licitar.
- c) Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en els processos de contractació pública.
- d) Comunicar immediatament a l'òrgan de contractació les possibles situacions de conflicte d'interessos. Constitueixen en tot cas situacions de conflicte d'interessos les contingudes a l'article 24 de la Directiva 2014/24/UE.
- e) No sol·licitar, directament o indirectament, que un càrrec o empleat públic influeixi en l'adjudicació del contracte en interès propi.
- f) No oferir ni facilitar a càrrecs o empleats públics avantatges personals o materials, ni per a ells mateixos ni per a persones vinculades amb el seu entorn familiar o social, amb la voluntat d'incidir en un procediment contractual.



- g) No realitzar qualsevol altra acció que pugui vulnerar els principis d'igualtat d'oportunitats i de lliure concurrència.
- h) Respectar els principis de lliure mercat i de concurrència competitiva i abstenir-se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència, com per exemple els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.). Així mateix, denunciar qualsevol acte o conducta dirigits a aquelles finalitats i relacionats amb la licitació o el contracte dels quals tingués coneixement.
- i) No utilitzar informació confidencial, coneguda mitjançant el contracte, per obtenir, directament o indirectament, un avantatge o benefici econòmic en interès propi.
- j) Col·laborar amb l'òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats.
- k) Complir les obligacions de facilitar informació que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertoquin de forma directa per previsió legal.

L'incompliment de qualsevol d'aquests principis ètics i regles de conducta comportarà la imposició de penalitats.

22. OBLIGACIONS I DRETS DEL PROPIETARI DEL SÒL

Seràn **obligacions** del propietari del sòl, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquest Plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a. Posar a disposició de l'adjudicatària la finca mitjançant la constitució d'un dret de superfície, amb les condicions jurídiques, econòmiques i urbanístiques establertes en aquest Plec i d'acord amb la normativa d'aplicació.
- b. Proposar possibles destinataris dels habitatges, tenint en compte els contingents específics definits, d'entre les persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial, i comunicar-ho junt amb la resta de dades necessàries a l'adjudicatària en el termini màxim de 3 mesos des de l'expedició del certificat final d'obra; els successius destinataris seran també proposats per REDESSA en un termini màxim de 2 mesos des de que l'adjudicatària notifiqui la finalització de l'anterior contracte per qualsevol causa.

Aquests destinataris es definiran per contingents i, sempre, reservant els percentatges corresponents als contingents especials definits: 26% dels habitatges al contingent específic especial i un 26% per a joves de fins a 35 anys.

Els successius destinataris seran també proposats per REDESSA i hauran de ser comunicats a l'adjudicatària en el termini màxim de 2 mesos des que aquest notifiqui la finalització de l'anterior contracte d'arrendament per qualsevol causa.

- c. Exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de l'adjudicatària directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que designi o contracti, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes condicions i del seu eventual incompliment.
- d. Autoritzar, si ho considera oportú i si reuneixin els requisits de solvència i experiència establerts en l'adjudicació inicial, la transmissió a un tercer del dret de superfície, el qual quedarà subrogat en els drets i obligacions establerts en aquest Plec.
- e. Complir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents, atès que la constitució del dret de superfície només té efectes patrimonials.



- f. Obligació de complir els 4 paràmetres:
- Limitació del preu de lloguer dels habitatges: 7,50 euros /m2 (es detalla a la clàusula 6.4 del present Plec)
 - Obligació de reservar el 26% del total dels habitatges per el contingent específic: contingents especials
 - Obligació de reservar el 26% del total dels habitatges per a joves menors de 35 anys.
 - Obligació de reducció del consum d'energia primària no renovable de l'edifici respecte als valors mínims exigits en el DB HE, del Codi Tècnic de l'Edificació.

El propietari del sòl tindrà els següents **drets**, entre d'altres:

- a. A la reversió del sòl, incloses les construccions existents, en perfecte estat d'ús i conservació a la finalització, extinció o revocació del dret, sense abonament de cap tipus de contraprestació, lliure de càrregues de qualsevol tipus, les quals seran cancel·lades per l'adjudicatària abans de la reversió. Per tant, s'extingiran tots els drets reals i personals, així com contractes, cessions d'usos i altres negocis jurídics constituïts per l'adjudicatari, sense excepció.
- b. Interpretar el contracte, resoldre dubtes que es presentin per complir-lo, modificar-lo per raons d'interès públic, acordar-ne i determinar els seus efectes.
- c. Resoldre el contracte de dret de superfície abans del seu venciment per incompliment de les condicions establertes en aquest Plec i les previstes a la legislació vigent.
- d. No assumir cap responsabilitat fruit dels incompliments de l'adjudicatària.

23. DESPESES I TRIBUTS

Durant la vigència del dret de superfície, l'adjudicatària assumirà les despeses de les obres i treballs de manteniment ordinari i extraordinari, conservació i reparació necessàries per tal de mantenir les instal·lacions i obres de l'edifici, existents o que puguin existir en el futur, en perfecte estat d'ús i conservació, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes dels comptadors, els consums dels diversos subministraments i, en general, totes les despeses derivades de la utilització dels immobles i la seva destinació a les finalitats objecte del dret de superfície.

L'adjudicatària assumirà igualment les despeses dels serveis comunitaris que els corresponguin, així com els tributs que, en el seu cas, gravin la propietat i siguin legalment exigibles. Caldrà tenir en compte les ordenances per tal de poder obtenir, si es el cas, bonificació en els tributs que graven la finalitat d'aquest Plec.

Actualment les ordenances fiscals aprovades per l'Ajuntament de Reus per l'any 2023 regulen bonificacions en l'impost sobre béns immobles en habitatges de protecció oficial. Ordenança fiscal número 3 *Reguladora de l'impost sobre béns immobles*, article 8. *Bonificacions*.

En qualsevol cas, si no existís bonificació, s'exonera a Redessa de qualsevol responsabilitat.

En tot cas, si malgrat això, REDESSA realitza algun pagament pels conceptes indicats, podrà repercutir-lo a l'adjudicatària.

Així mateix, aniran a càrrec de l'adjudicatària els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar sobre la propietat de l'immoble o la seva ocupació, en especial l'IBI de la finca que serà abonat per l'adjudicatària.

L'adjudicatària assumirà les despeses, impostos i tributs que es generin per la constitució del dret de superfície, les despeses de realització de l'escriptura pública així com les corresponents a la seva inscripció registral i del seu compliment, de conformitat amb la normativa aplicable; així com les derivades de les condicions resolutòries i les de la cancel·lació del dret i les càrregues a la finalització del termini.

24. MODIFICACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

Tant l'execució de les obres com la gestió dels habitatges s'ha de dur a terme a risc i ventura de l'adjudicatari, assumint així mateix el risc operacional. No obstant, per causes de caràcter excepcional i atesa la durada del contracte i del principi de llibertat de pactes, en cas d'existir un important desequilibri de les prestacions, es podran modificar les condicions fixades al present Plec, de forma degudament justificada i molt fonamentada, tenint en tot moment la propietat la seva prerrogativa d'interpretació.

Caldrà mantenir l'equilibri econòmic en els termes que es van marcar a l'adjudicació, tenint en compte així mateix l'interès general en tot moment.

Les causes podrien ser, entre d'altres:

- Aprovació de normes o ordres per part de REDESSA que canviïn la naturalesa i/o funcionament ordinari del contracte.
- Aparició de desperfectes que no siguin responsabilitat de l'adjudicatària i que suposin unes despeses de manteniment superiors a les normals.
- Execució de noves obres ordenades per REDESSA per adaptar els habitatges a noves necessitats que ara no es preveuen i amb el pas dels anys seran necessàries.
- Congelació dels preus del lloguer per part de l'autoritat competent que facin que es produeixi un desequilibri financer.
- Situacions de cas fortuït, força major o risc imprevisible.

El procediment per acordar les modificacions serà el següent:
S'instarà d'ofici o a instància de l'adjudicatària. Es farà una descripció raonada dels motius amb el càlcul econòmic corresponent que justifiqui que es produeix o es pot produir una situació de desequilibri econòmic financer.

REDESSA avaluarà la proposta, podent fer servir pèrits o assessors externs i en donarà una resposta a la mateixa. En cas de no haver-hi acord l'adjudicatària tindrà un termini d'al·legacions de 30 dies. Un cop resoltes les al·legacions, s'estarà a l'acordat per la propietat del sòl sense perjudici de procedir a la resolució del contracte si l'adjudicatària no hi està d'acord.

25. CESSIÓ DEL CONTRACTE

En cas de produint-se la cessió dels drets de l'adjudicatària a un tercer, i sempre existint autorització expressa de la propietària del sòl, aquest quedarà subjecte als mateixos efectes i les mateixes condicions que l'adjudicatària inicial, havent de complir igualment amb tots els requisits establerts tant per la cessió del dret de superfície, com per la constitució de la hipoteca.

26. SUBCONTRACTACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ I ALTRES

Durant tota la durada del contracte, l'adjudicatària serà l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que es causi a la finca o a tercers, quedant exonerada Redessa com a propietària del sòl, de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral, i altres que se'n puguin derivar.

REDESSA quedarà sempre exonerada de les relacions entre l'adjudicatària i les empreses amb les que aquesta contracti l'execució de les obres i durant la seva gestió, i no serà responsable en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que es celebrin amb tercers, continuant per tant, relacionant-se exclusivament amb l'adjudicatària del dret de superfície a tots els efectes.

27. CONDICIONS RESOLUTÒRIES I EXTINCIÓ

27.1 Condicions resolutòries. Article 170 TRULC

Condicions resolutòries a què s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge

1. El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.
2. La persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a tercers persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que

l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.

3. Les condicions a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix.

Sense perjudici de l'establert a l'article 170 TRLUC, s'estableix com a condició resolutòria del dret de superfície els següents incompliments:

- a) No sol·licitar la llicència d'obres en el termini previst al Plec.
- b) No executar les obres en el termini previst al Plec.
- c) Executar les obres incomplint els termes de les proposicions que s'han tingut en compte a l'hora d'adjudicar el dret de superfície.
- d) Destinar els habitatges a fins diferents dels que obliga el Plec.
- e) Prohibició de transmetre el seu dret a tercers sense autorització de Redessa
- f) Si les obres de construcció dels habitatges s'interrompen per un període de 6 mesos, excepte en causes de força major.
- g) La cessió, alienació o gravamen, total o parcial, del dret de superfície sense autorització expressa de Redessa.
- h) Si les obres fossin il·legals o no s'ajustessin a la llicència d'obres

- i) No mantenir vigent durant tota la durada del dret la pòlissa de responsabilitat civil per riscos professionals per import igual o superior a 3.000.000€.
- j) El manteniment dels habitatges desocupats per termini superior a 3 mesos, tenint en compte que les persones candidates es rebran en un màxim de 2 mesos.
- k) L'incompliment per part de l'adjudicatària dels deures de conservació i rehabilitació que respecte l'habitatge i els elements comuns estableix la normativa vigent.
- l) No estar d'acord amb les condicions de modificacions del dret de superfície pel restabliment de l'equilibri econòmic financer del mateix.
- m) La declaració de concurs de creditors de l'adjudicatària.
- o) La no inscripció d'obra nova al Registre de la Propietat.
- n) En general, l'incompliment greu de les obligacions que ha d'assumir la superficiària d'acord amb aquest plec.
- p) L'impagament de més de 6 venciments del préstec hipotecari que constitueixi l'adjudicatària, si fos el cas. La resolució per aquesta darrera causa es produirà de forma automàtica en el moment en que l'entitat financera notifiqui a la propietat l'existència de l'esmentat incompliment.

Les conseqüències d'instar una condició resolutòria és la resolució del dret de superfície.

Serà suficient per acreditar qualsevol dels incompliments un requeriment previ a l'adjudicatària, en el que es donarà audiència a l'interessat i que finalitzarà amb la resolució de l'òrgan competent on quedi evidència d'aquell o bé l'acta notarial de constància, si fos el cas, on s'acrediti el motiu d'extinció del dret.

L'escriptura pública on consti la transmissió onerosa del dret de superfície haurà d'establir la destinació final del mateix i el termini per a fer-la efectiva, obligant-se l'adjudicatària a destinar el bé a la finalitat establerta.

El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant condició resolutòria del contracte de dret de superfície, constant explícitament a l'escriptura pública i al Registre de la Propietat, en compliment d'aquest Plec.

No podrà exercitar-se la condició resolutòria si l'incompliment de l'adjudicatària es deu a casos fortuïts o força major.

27.2 Causes d'extinció del dret de superfície

Segons s'estableix a l'article 532 del Codi Civil Català, i al present Plec, les causes d'extinció del dret de superfície seran les següents:

- La finalització del termini de durada del dret de superfície.
- La reunió del dret de superfície i la plena propietat en la mateixa persona.
- La renúncia o desistiment voluntari de l'adjudicatària, sense existir la comunicació amb una antelació mínima de 6 mesos.
- Per mutu acord de les parts.
- Per l'extinció de la personalitat jurídica de l'adjudicatària, amb l'advertiment que la subrogació legal en els seus drets i obligacions per part d'una altra entitat comportarà la transmissió del dret de superfície, sempre que sigui consentida de manera expressa per la propietat.
- Per la destrucció de l'edifici per dol o culpa de l'adjudicatària.
- Per la pèrdua física o jurídica del bé.

Així mateix, en cas **d'incompliment les condicions especials d'execució següents, la seva conseqüència serà la resolució:**

Obligació de complir els 4 paràmetres:

- Limitació del preu de lloguer dels habitatges: 7,50 euros /m2 (es detalla a la clàusula 6.4 del present Plec)
- Obligació de reservar el 26% del total dels habitatges per el contingent específic: contingents especials
- Obligació de reservar el 26% del total dels habitatges per a joves menors de 35 anys.
- Obligació de reducció del consum d'energia primària no renovable de l'edifici respecte als valors mínims exigits en el DB HE, del Codi Tècnic de l'Edificació.

28. REVERSIÓ

Quan s'extingeixi o resolgui per qualsevol causa el dret de superfície, REDESSA farà seva la plena propietat de les edificacions i instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca, i la reversió de la

construcció haurà de produir-se en perfecte estat d'ús, conservació, funcionalitat i seguretat, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l' Edificació, i lliures de càrregues i gravàmens, sense que l'adjudicatària tingui dret a percebre contraprestació o indemnització de cap tipus.

La reversió es podrà donar en els diferents supòsits:

a) Si l'extinció o resolució del dret de superfície es produís per fi del termini, REDESSA efectuarà una inspecció tècnica un any abans de finalitzar el termini de durada del dret, i determinarà les obres, treballs i reparacions precises per deixar els equipaments i edificacions compreses en l'àmbit del dret de superfície en perfecte estat d'utilització i funcionament. Les deficiències que els serveis tècnics observin en l'estat de conservació de l'establiment, seran objecte de requeriment a l'adjudicatària per a la seva esmena de manera voluntària mitjançant les corresponents instruccions emeses per la comissió tècnica i concedint amb aquesta finalitat el corresponent termini. En cas de no realitzar-ho voluntàriament l'adjudicatària, s'esmenaran de manera subsidiària per REDESSA i a càrrec de la garantia definitiva. S'exclouen de la reversió l'utilitatge no permanent propietat de l'adjudicatària, sempre i quan el seu desallotjament no menyscabi ni deteriori les instal·lacions fixes reversibles.

L'adjudicatària haurà de deixar lliure l'immoble en el termini de 5 mesos a comptar de la notificació de l'acord pertinent, amb les seves instal·lacions en perfecte estat d'ús i a disposició de REDESSA, el qual podrà, si no el desallotja voluntàriament l'interessat, procedir al desallotjament amb el rescabament a favor de REDESSA i per part de la entitat, de les despeses que se'n puguin ocasionar.

Un cop restituïts els béns en perfecte estat i, en el seu cas, efectuades les reparacions, REDESSA retornarà a l'adjudicatària la garantia constituïda en el termini de tres mesos, si fos el cas. En cas d'haver abonat Redessa imports corresponents a reparacions i altres, aquestes seran liquidades de l'import de la garantia definitiva, prèvia a la seva devolució a l'adjudicatària.

Si en el moment de la reversió del dret de superfície, s'aprecien incompliments de l'adjudicatària en la conservació de l'edificació en import superior al de la

garantia prestada, serà possible compensar aquestes despeses amb l'import de la indemnització prevista en aquesta clàusula.

Si l'edifici o altres construccions annexes s'arruïnessin abans de la seva reversió a REDESSA, l'adjudicatària estarà obligada a realitzar al seu càrrec les obres de nova construcció o de reparació necessàries per garantir-ne la seguretat i funcionalitat.

b) Si l'extinció o resolució del dret de superfície es produís abans de finalitzar el termini de durada del dret per causa imputable a l'adjudicatària, la reversió serà lliure de càrregues, passant a recuperar Redessa el ple domini de la finca.

Si existís qualsevol actuació que derivés responsabilitats a l'adjudicatària davant hipotètiques situacions que es poguessin produir, tals com concurs de creditors, reclamacions del creditor hipotecari,...etc, aquestes no podran ser repercutides ni a REDESSA ni a l'Ajuntament de Reus, no podent derivar responsabilitats a cap d'ells.

En cas de reversió del dret de superfície abans de finalitzar el termini, es recuperaria el sòl i el ple domini de la construcció, sense haver de rescabalar danys ni assumir perjudicis de cap tipus.

En aplicació de l'article 111 del Real Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, si l'adjudicatària es declara en concurs de creditors, suposarà la pèrdua de la garantia definitiva entregada pels imports indicats a la clàusula 10 del Plec.

En caràcter general, Redessa i Ajuntament de Reus queden exonerades de qualsevol tipus de responsabilitat derivada d'actuacions o omissions que resultin imputables a l'empresa adjudicatària o empreses vinculades, no podent demanar danys i perjudicis de forma subsidiària, considerant que les ha d'assumir el propi causant.

29. PENALITATS

L'incompliment de les obligacions contingudes al present Plec i a l'escriptura, comportarà la imposició a l'adjudicatària de les penalitats establertes en

aquesta clàusula, sens perjudici de l'obligació de rescabalar els danys i perjudicis ocasionats.

El règim de penalitats s'aplicarà per REDESSA sense perjudici que els fets puguin ésser causa de resolució del contracte.

En aquest supòsit, REDESSA podrà iniciar si ho considera oportú, el procediment de resolució del contracte per incompliments previstos en el present Plec.

La signatura del contracte per part de l'adjudicatària suposarà l'acceptació del règim de penalitats recollit en el Plec.

Els incompliments es classifiquen en greus i molt greus.

Constitueixen incompliments greus:

- a) La manca de respecte als usuaris del servei.
- b) La infraocupació dels habitatges, la qual es considerarà que existeix quan es mantinguin desocupats per causes imputables a l'adjudicatari en un percentatge superior al 33% dels habitatges en un termini superior a 6 mesos.
- c) La manca de manteniment de l'edifici, quan aquestes operacions no siguin exigibles per aplicació de la normativa tècnica, però si per la lex artis constructiva.
- d) La manca de resolució de les incidències a petició dels usuaris dels habitatges, quan no es consideri incompliment molt greu.
- f) Tota la resta d'incompliments de les obligacions fixades en el present Plec, al contracte i a la normativa aplicable que no tinguin la consideració de molt greus.

Constitueixen incompliments molt greus:

- a) Incórrer en demores que puguin donar lloc a la resolució del contracte en els termes previstos en el present Plec.
- b) Cedir, arrendar, sotsarrendar o traspasar la totalitat o part de les prestacions integrants del contracte, sota qualsevol modalitat o títol sense acomplir prèviament amb els requisits establerts al present Plec, ni tenir l'autorització de Redessa.
- c) Incomplir les instruccions o ordres adoptades per la Comissió de Seguiment.

- d) No respectar els paràmetres de qualitat i de seguretat establerts en els Plecs, o realitzar unitats d'obra defectuoses, mal executades o no ajustades al projecte.
- e) Incomplir el projecte d'obra o el Pla de control de qualitat.
- f) Obstruir els treballs d'inspecció general de control del servei i desobeir les ordres impartides per REDESSA.
- g) No admetre la utilització de l'immoble pels usuaris en condicions d' igualtat, universalitat i no discriminació.
- h) L'incompliment de les obligacions relacionades amb la protecció de dades personals o deure de confidencialitat.
- i) No contractar les assegurances que l'adjudicatària està obligada a contractar o mantenir durant la durada del dret.
- j) No sol·licitar o obtenir les llicències i autoritzacions necessàries per l'execució del contracte.
- k) No subministrar a Redessa la informació referent al volum d'usuaris del servei o falsejar la informació
- l) Incórrer en 3 infraccions greus en el termini de 12 mesos consecutius.
- m) L'incompliment de les rendes màximes de lloguer establertes en l'oferta presentada.

Es consideraran demores constitutives d'incompliment greu els retards de l'adjudicatària en la formalització del contracte, en la realització del replanteig, en l'acabament de les obres i en l'inici de l'explotació. Els anteriors retards podran donar lloc, a més de a la imposició de les penalitats corresponents, a la resolució de dret de superfície.

Així mateix, incórrer en 3 incompliments molt greus, podrà suposar, a criteri de REDESSA, la resolució del dret de superfície.

Els incompliments es sancionaran, atenent en tot cas als límits següents:

- a) Incompliments greus seran sancionats amb una multa de fins a 3.000 euros .
- b) Els incompliments molt greus seran sancionats amb una multa d'entre 3.001€ i 50.000€.

En el especial, qualsevol incompliment dels terminis fixats al plec suposarà una sanció de 1.500 € per dia de retràs o demora en el compliment.

Sens perjudici de les penalitats a les que pogués donar lloc, la demora per part de l'adjudicatària en solucionar els incompliments facultarà a REDESSA per a que adopti les mesures pertinents destinades a esmenar les deficiències i, en cas que de dites mesures se'n derivin despeses, per a procedir a compte de la garantia entregada.

Per la imposició de penalitats, s'estableixen uns criteris de graduació: i) El tipus d'incompliment, ii) la importància econòmica, iii) l'existència d'intencionalitat, iv) la naturalesa dels perjudicis causats amb motiu del mateix, v) la reincidència al incórrer, en el termini d'un any, en més d'un incompliment de la mateixa naturalesa, i vi) el benefici obtingut per l'adjudicatària.

La imposició de penalitats per infraccions molt greus exigirà expedient contradictori instruït a l'efecte, de conformitat amb el procediment fixat a continuació: totes les penalitats s'imposaran per l'òrgan de contractació prèvia audiència de l'adjudicatària i informe del servei tècnic corresponent.

Per a la imposició de penalitats greus no serà preceptiva la instrucció del procediment però sí el tràmit d'audiència a l'adjudicatària.

El procediment s'incoarà d'ofici per REDESSA, per pròpia iniciativa, com a conseqüència d'una petició raonada dels serveis d'inspecció o d'altres òrgans, o per denúncia formulada per qualsevol persona que tingui coneixement dels fets esmentats.

Amb ocasió de la incoació, REDESSA nomenarà instructor i notificarà a l'adjudicatària l'inici del procediment. L'instructor formularà Plec de càrrecs, que contindrà el fet o fets imputats, i ho notificarà a l'adjudicatària, concedint-li el termini de 10 dies hàbils per contestar-lo.

Transcorregut aquest termini, a la vista, en el seu cas, de les alegacions de l'adjudicatària, i practicada, si fos necessari, la prova, l'instructor formularà proposta d'imposició de penalitats, que es notificarà a l'adjudicatària per a que, novament, en el termini de 5 dies hàbils, al·legui el que convingui al seu dret.

Aquestes quanties es retiraran de la garantia definitiva lliurada per l'adjudicatària i, que haurà de ser immediatament restituïda fins la quantia inicial o la que correspongui segons la seva actualització.

En els supòsits d'incompliment parcial o compliment defectuós o de demora en l'execució en què no estigui prevista penalitat o aquesta no cobreix els danys causats al propietari del sòl, s'exigirà al contractista la indemnització per danys i perjudicis.

30. COMISSIÓ DE SEGUIMENT I CONTROL

El compliment de les obligacions de l'adjudicatària serà avaluat per una comissió de seguiment i control formada, per dos representants de la propietat del sòl i dos representants de l'adjudicatària.

Correspon a la comissió de seguiment i control les següents funcions:

- a) Vetllar pel compliment dels compromisos, tècnics i econòmics, assumits per l'adjudicatària i que han estat avaluats alhora d'adjudicar el dret de superfície.
- b) Vetllar pel compliment de les obligacions de l'adjudicatària.
- c) Recollir i contrastar informació sobre l'activitat, gestió i situació de l'edifici construït per l'adjudicatària.
- d) Proposar canvis en els termes reguladors dels drets de superfície que no siguin substancials ni puguin desvirtuar el compliment dels principis de publicitat i concurrència que han regit la seva adjudicació.
- e) Avaluar i resoldre qualsevol controvèrsia que es pugui suscitar entorn la interpretació i execució de les previsions d'aquest Plec.
- f) Valorar i quantificar les penalitats en cas d'incompliment.

La comissió de seguiment i control exercirà les seves funcions sens perjudici dels drets i obligacions que s'estableixen en aquest Plec i la normativa en vigor, i treballarà de forma continuada durant tota la vigència del dret de superfície i podran reunir-se cada vegada que les convoqui un dels seus membres, reunint-se obligatòriament almenys 2 cops l'any.

Els dos representants de la propietària del sòl que formaran part de la comissió seran:

- Responsable serveis tècnics de REDESSA
- Responsable divisió habitatge de REDESSA

Així mateix, la comissió estarà presidida per un representant de la propietat del sòl que tindrà vot diriment.

31. CONFIDENCIALITAT

L'adjudicatària està obligada a respectar el caràcter confidencial de tota aquella informació a la que tingui accés per l'execució del contracte, la que indiqui el Plec, o que per la seva pròpia naturalesa hagi de ser tractada com tal. Aquest deure de confidencialitat tindrà una vigència de vuit (8) anys a comptar des de la formalització del contracte.

Per tal de sol·licitar la confidencialitat amb la informació i documentació facilitada durant el procediment de licitació, el licitador haurà de redactar i signar una declaració de confidencialitat, seguint **l'ANNEX 7**.

Aquesta haurà de ser necessària i proporcional a la finalitat o interès que es vol protegir i ha de determinar de forma expressa i justificada els documents i/o les dades facilitades que considerin confidencials. No s'admeten declaracions genèriques, sense referència a documents o apartats concrets, o no justificades. No tenen en cap cas caràcter confidencial l'oferta econòmica de l'empresa, ni les dades incloses al RELI.

En cas de manca d'indicació, s'entendrà que la documentació no té caràcter confidencial.

32. PROTECCIÓ DE DADES

L'adjudicatària s'obliga al compliment de tot allò que estableix la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i de garantia dels drets digitals i a la normativa de desenvolupament, en relació amb les dades personals a les quals tingui accés amb ocasió del contracte; i al que estableix el Reglament (UE) 2016/679, del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de

dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (a partir d'ara, RGPD).

L'adjudicatària ha de complir amb el previst en l'article 13 del RGPD, en concret:

a. La documentació requerida per a licitar en el present procediment que contingui dades de caràcter personal és necessària per a la participació en el mateix.

b. En relació amb la documentació presentada pels licitadors que contingui dades de caràcter personal de persones físiques (treballadors, personal tècnic, col·laboradors, etc.), el licitador garanteix que ha obtingut prèviament el consentiment de les persones interessades/afectades per a facilitar la referida informació a REDESSA amb la finalitat de licitar en el present procediment.

c. La documentació presentada pels licitadors que contingui dades de caràcter personal serà dipositada i tractada per REDESSA en els termes del RGPD per la qualificació, valoració i comparació de les proposicions dels licitadors i per donar compliment a les finalitats establertes a la normativa pública d'aplicació. Els destinataris d'aquesta informació seran REDESSA, així com aquells tercers que realitzin tasques de fiscalització o aquells tercers que, en l'execució del contracte, necessàriament hagin d'accedir a la mateixa.

d. La presentació de l'oferta i la documentació sol·licitada implica que el licitador autoritza a REDESSA a tractar la referida informació en els termes informats i, en cas que resulti adjudicatari, en el marc de l'execució del contracte.

e. REDESSA podrà conservar les dades personals durant el període que els necessiti pel propòsit per la qual són tractades i durant el període necessari per complir amb les seves obligacions legals i/o administratives.

Així mateix, de conformitat amb el què disposa el RGPD i la LOPDGDD, REDESSA informa que amb motiu de la celebració del contracte, les dades de caràcter personal de l'adjudicatària seran incloses en un tractament de dades responsabilitat de REDESSA amb domicili a Av. de Bellissens, núm. 42 – 43204 Reus (Tarragona). Així mateix, s'informa que la finalitat del tractament i recollida de les dades serà la gestió i execució del contracte (base legitimadora del

tractament), així com la gestió econòmica, comptable i fiscal, la gestió administrativa, la gestió de proveïdors, la gestió de cobraments i pagaments i històric de relacions comercials.

Igualment, s'informa de la possibilitat d'exercitar els drets de supressió, oposició, portabilitat, limitació, accés i rectificació, enviant un correu electrònic a dpd.redessa@reus.cat.

D'acord amb allò què estableix l'article 13 RGPD i l'article 11 LOPDGDD s'indiquen a continuació les dades de contacte del Delegat de Protecció de Dades de REDESSA: dpd.redessa@reus.cat.

Els destinataris de les dades personals facilitades seran la pròpia REDESSA, així com aquells tercers que realitzin tasques de fiscalització o aquells tercers que, en l'execució del contracte, necessàriament hagin d'accedir a la mateixa.

Per a més informació, pot consultar la Política de Privacitat de REDESSA al següent enllaç <https://www.redessa.cat/politica-de-privacitat>.

33. INTERPRETACIÓ

REDESSA ostenta la prerrogativa d'interpretar les clàusules del Plec així com el contracte i els dubtes que en resultin del seu compliment. Així mateix, assumeix el control de la seva execució, per la qual cosa podrà dictar les ordres i instruccions que estimi oportunes. Igualment en aplicació de la clàusula 25 del Plec, podrà modificar per raons d'interès públic total o parcialment el contracte i acordar la seva resolució i determinar els efectes d'aquesta. Els acords que dicti l'òrgan de contractació en l'exercici de les seves prerrogatives d'interpretació, modificació i resolució seran immediatament executius.

34. JURISDICCió COMPETENT

REDESSA té la facultat de resoldre totes les qüestions que sorgeixin durant la seva vigència sobre la interpretació, modificació, efectes i extinció, dins els límits i d'acord amb els requisits establerts a la Llei.

La jurisdicció civil de la ciutat de Reus serà la competent per resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts respecte als efectes, el compliment i l'extinció del contracte. No obstant això, es consideren actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la preparació i l'adjudicació del contracte i, en conseqüència, aquests podran ser impugnats davant l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu d'acord amb la seva normativa reguladora.

Els licitadors estrangers hauran de presentar una declaració de submissió a la jurisdicció i tribunals espanyols de qualsevol ordre competents, per a totes les incidències que de forma directa o indirecta puguin sorgir en el contracte, amb renúncia, si és el cas, al fur jurisdiccional que els pugui correspondre.

Reus, a la data de la signatura electrònica del present document.

Josep Baiges Gispert
Conseller Delegat de REDESSA

**ANNEX 1. NOTA REGISTRAL****Texto Nota Simple**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE
REUS NÚMERO UNOTelf. 977 326 221/
FAX 977 317 714
Carrer General Móragues, 76-78.
43203 REUS email:
reus1@registrodelapropiedad.org

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE
REUS NQ: 60506NQ****IDUFIR: 43012000426051**

Fecha de Expedición:
26/06/2023 17:51:26NQ
Petición: 3613

INTERÉS LEGÍTIMO: Petición para despacho mediante ART 19 BIS de la L.H.

ÚLTIMA INSCRIPCIÓN: Tomo: 2121 Libro: 1415 Folio: 181 Inscripción: 2TIPO
FINCA: Solar
SITUACIÓN: CALLE JAUME VIDAL I ALCOVER, 4,
REFERENCIA/S CATASTRAL/ES:
2067703CF4526E0001TD

DESCRIPCIÓN:

FINCA RP-2 + RP $\diamond$ 3 DEL PROYECTO DE REPARCEL.LACIÓ DEL POLÍGON IV DEL SECTOR G.I

"MAS IGLESIAS": **SOLAR EDIFICABLE** situat al terme municipal de Reus, polígon 4 del Pla Parcial del Sector "Mas Iglesias", actualment segons cadastre, carrer Jaume Vidal i Alcover número 24, de forma irregular. La finca té accés rodat per l'Avinguda Josep Pla i el carrer Joan Salvat Papasseit.

Els seus límits són: Al front, amb l'Avinguda Josep Pla en una façana recta de setanta-un metres, cinquanta-nou centímetres; al lateral esquerre, amb el carrer Joan Salvat Papasseit en una façana corba de vint+cinc metres, un centímetre; al lateral dret, amb el carrer Merce Rodoreda en una façana corba de trenta-dos metres, noranta-nou centímetres, radi de deu metres, cinquanta tres i una recta de quatre metres; al fons, amb el vial interior en una façana recta de setanta-dos metres, vint-i-un centímetres. Superfície adjudicada: **MIL NOU-CENTS VUITANTA-QUATRE METRES, VUIT DECÍMETRES QUADRATS**. Qualificació urbanística: El planejament urbanístic atorga a la finca la qualificació de "residencial mansana tancada". Aprofitament urbanístic: L'aprofitament urbanístic es concreta en una edificabilitat de deu mil tres-cents vint-i-sis metres quadrats per poder construir fins a cent trenta habitatges en regim de protecció oficial de venda o, alternativament, fins a cent setanta-set habitatges en regim de protecció oficial de lloguer; a més, mil vuit-cents vuitanta-vuit metres quadrats de sastre per a usos compatibles. Quota de participació: 7'2941%.



C.S.V. : 24301223422C53FC



TITULARIDADES:

REUS DESENVOLUPAMENT ECONOMIC SA, con C.I.F. A43423649, titular del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura, por título de Cesión Gratuita.

AUTORIZANTE: JOSÉ MIGUEL MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, REUS

NºPROTOCOLO: 1.247 DE FECHA: 15/06/2023

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 2.121 LIBRO: 1.415 FOLIO: 181 FECHA: 26/06/2023

Según lo dispuesto en el artículo 9.a de la Ley Hipotecaria y el apartado 4 de la orden 2016/ 2006, a los efectos del R.D 368/2011 de 11 de Marzo se hace constar que ésta finca pertenece al término Municipal de REUS que aparece en el listado de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los afectados por la Servidumbre Aeronáutica Civil del aeropuerto de Reus.

La CALIFICACIÓN URBANÍSTICA de esta finca es de SÒL URBÀ PROGRAMAT, DELIMITA, ZONA RESIDENCIAL A, EN SUP. según resulta de la consulta al *Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya* y el *Pla General de Reus*, aprobado en fecha 6 de mayo de 2005.

La finca forma parte del Patrimoni Municipal del Sòl i d'Habitatge de l'Ajuntament de Reus.

La finca no se halla georreferenciada ni coordinada con Catastro según Ley 13/15 de 24 de junio.

CARGAS:

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el acto a que se refiere la inscripción adjunta. Por autoliquidación comprobada de la que se archiva copia, ha satisfecho la cantidad de 9.160,5 euros. Reus.

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 2 TOMO: 2.121 LIBRO: 1.415 FOLIO: 181 FECHA: 26/06/23

LIBRO DIARIO:

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS:

1.- Esta nota simple tiene valor puramente informativo -artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria-,



C.S.V. : 24301223422C53FC

careciendo de garantía -artículo 332 del Reglamento Hipotecario-. La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro -artículo 225 de la Ley Hipotecaria-.

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

3.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad



C.S.V. : 24301223422C53FC

establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



C.S.V. : 24301223422C53FC

ANNEX 2. CERTIFICAT URBANÍSTIC



AJUNTAMENT DE REUS
Regidoria d'Urbanisme
i Mobilitat

URB 1/2023 22
LLIURB 1575/2023

Jaume Renyer Alimbau, Secretari General de l'Excm. Ajuntament de Reus,

CERTIFICO:

El planejament general urbanístic vigent és la Revisió del pla general d'ordenació de Reus (RPGOU), aprovada definitivament, pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data d'11 de març de 1999 i publicat, a efectes d'executivitat, l'acord d'aprovació definitiva al DOGC el 30 d'abril de 1999 –exp RPUC 1998/764/T Els terrenys situats al carrer Jaume Vidal i Alcover 24 de Reus, amb referència cadastral 2067703CF4526E0001TD estan classificats per RPGOU com a SÒL URBANITZABLE, i queden inclosos en el Polígon IV del sector G.1, anomenat “Mas Iglesias”.

Aquest sector compta amb Pla parcial, Projecte d'urbanització i Projecte de reparcel·lació aprovats definitivament i d'aplicació.

El terrenys de referència corresponen a la finca resultant RP-2+RP-3 de la Modificació del projecte de reparcel·lació del Polígon IV del Sector G.1 “ Mas Iglesias” aprovat definitivament el 23 de gener de 2009.

Les obres d'urbanització del Polígon IV del Pla Parcial G.1 estan rebudes definitivament.

Classificació del sòl

Sòl Urbà, en execució del planejament

Qualificació:

Residencial illa tancada.

Condicions d'edificació :

S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació segons l'alineació de vial.

L'edificabilitat és de 10.326,00 m2 per poder construir fins a 130 habitatges en règim de

protecció oficial de venda o alternativament fins a 177 habitatges en règim de protecció oficial de lloguer, a més 1.888,00 m2 de sostre per a usos compatibles.

Les alçades màximes de qualsevol edificació u objecte fix, no sobrepassaran les cotes que marquen la superfície cònica i la superfície de limitació d'alçades de l'equip localitzador del sistema d'atterratge instrumental (LOC/ILS), excepte que es demostrï que no es compromet la seguretat ni la regularitat de manera significativa de les operacions aeronàutiques.

La construcció de qualsevol edifici o estructura (pals, antenes, etc.) requerirà informe previ i vinculant, d'acord amb els articles 29 i 30 del decret de Servidumbres Aeronáuticas, de la Dirección General de Aviación Civil.

La profunditat edificable sobre rasant és de 10,10 m.

Ús del Sòl:

Els usos admesos són:

En les plantes pis: habitatges de protecció oficial.

En la plantes baixes: comercial, oficines, sanitari-assistencial, educatiu, recreatiu, esportiu, socio-cultural.

Altres determinacions

S'estarà a la previsió de places d'aparcament segons determina l'article 93 de la normativa del RPGOU, modificat per les modificacions puntuals del RPGOU, DOGC núm 3.348 de 15 de març de 2001 i DOGC núm 4.534 de 21 de desembre de 2005 – Exp RPUC 2000/672/T i 2005/19362/T-.

Fer present que el Ple de l'Ajuntament de Reus en la sessió de data 8/02/2023, va aprovar definitivament la «modificació puntual de la revisió del pla general d'ordenació urbana de Reus en relació a la previsió d'aparcaments i trasters». Pendent d'executivitat a l'aprovació de text refós en tràmit i la seva publicació.

S'estarà a les alineacions assenyalades pel serveis tècnics municipals.

S'estarà a les servituds aeronàutiques. La construcció de qualsevol edifici o estructura requerirà informe previ i vinculant de la Direcció General d'Aviació Civil.

Sens perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial, pel no especificat regeix la Revisió del pla general d'ordenació vigent i les seves modificacions.



S'incorpora com annex:

- Còpia de la modificació del RPGOU on s'emplaça la finca de referència
- Còpia de la fitxa de la finca resultant RP-2+RP-3 de la "Modificació del projecte de reparcel·lació del Polígon IV del Sector G.1 " Mas Iglesias".

I perquè així consti i tingui els efectes oportuns, signo aquest certificat, sol·licitat per REUS DESENVOLUPAMENT ECONOMIC, SA, per ordre i amb el vistiplau del Molt Il·lustre Sr. Alcalde, a Reus, a la data que consta a la signatura d'aquest document.

Vist i plau

l'Alcalde

per delegació de firma

La Regidora delegada de

l'àrea d'Urbanisme i Mobilitat

El Secretari general

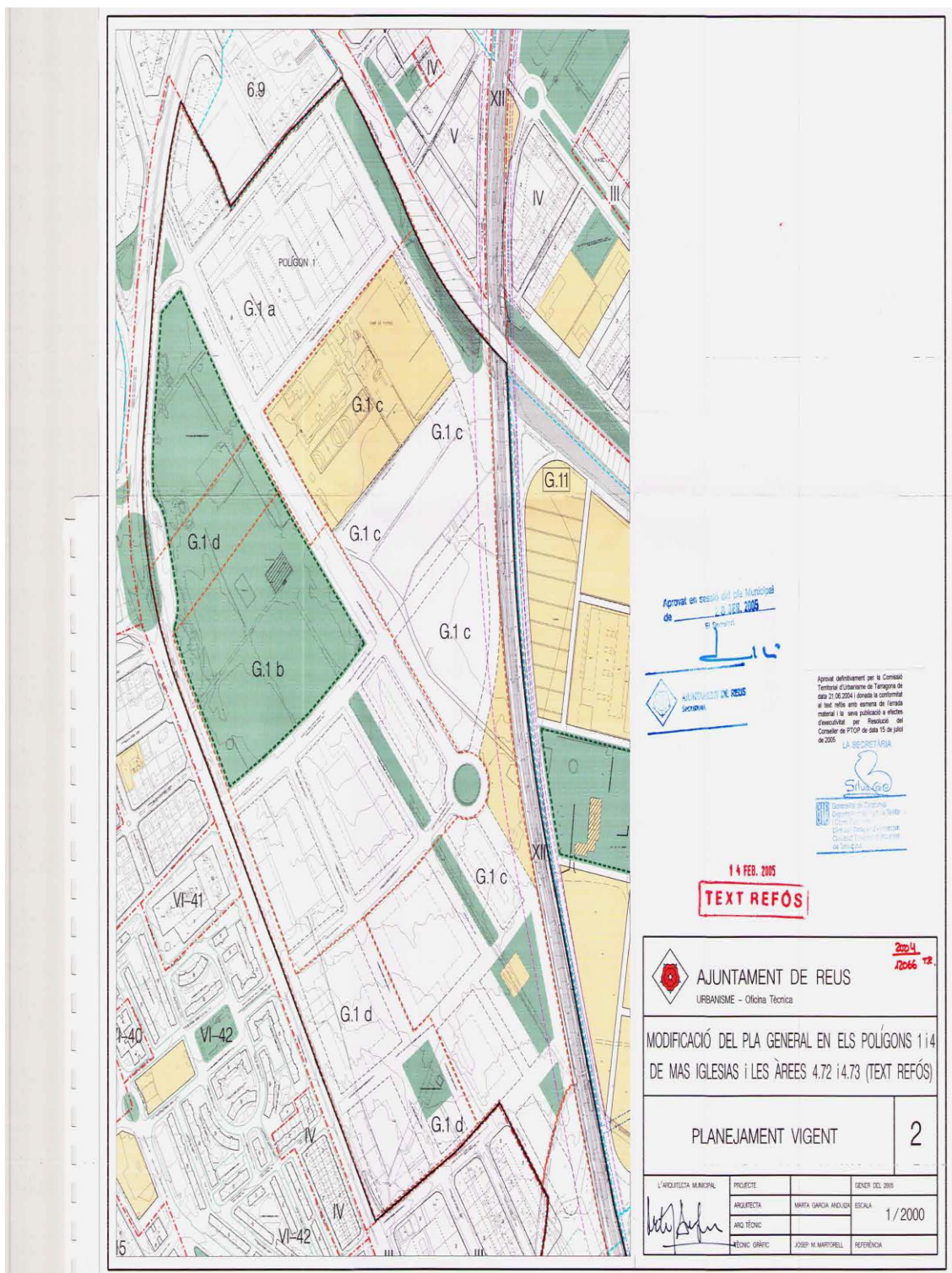
Marina Berasategui Canals

Jaume Renyer Alimbau

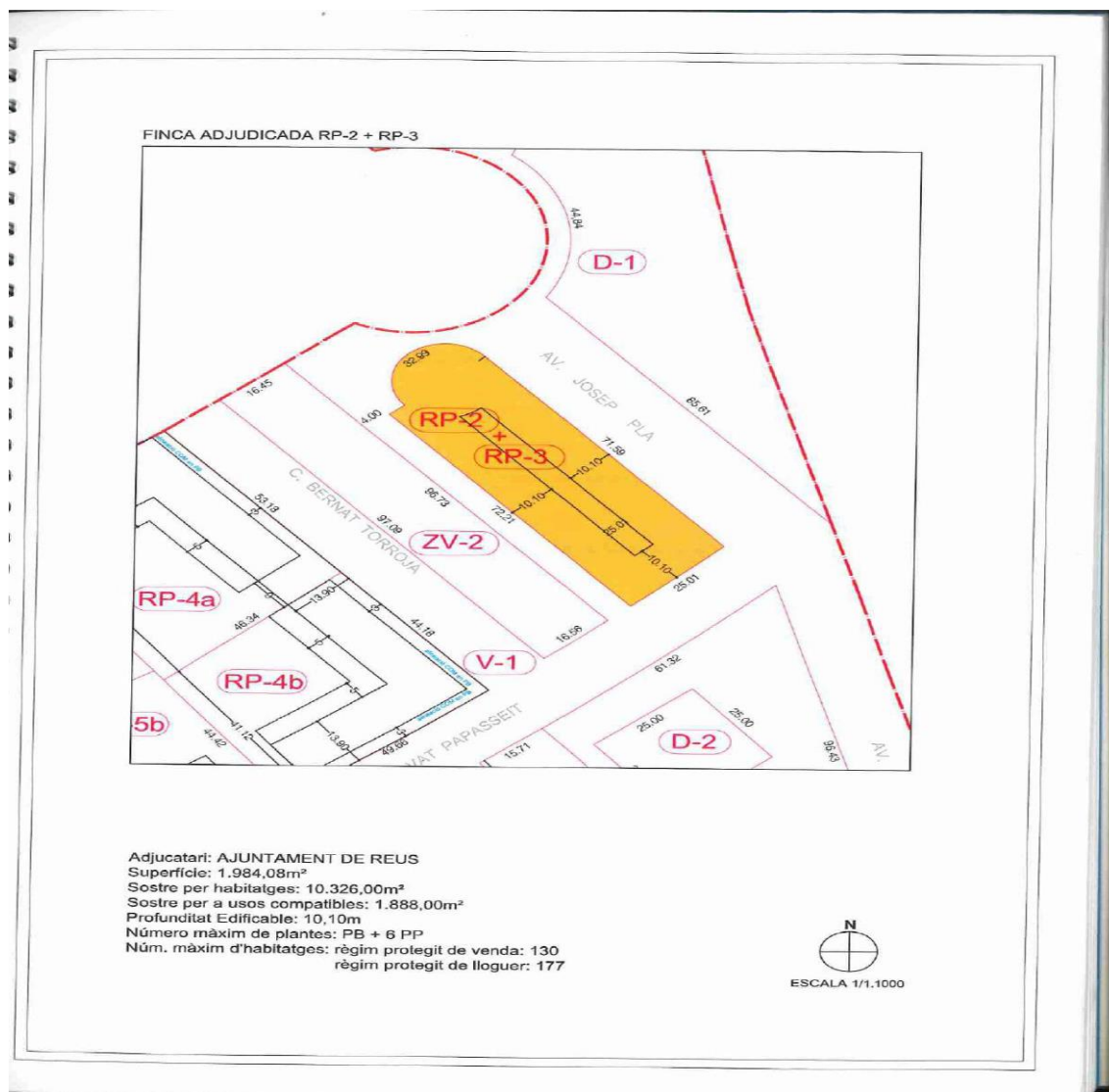
* La vigència del present certificat és de sis mesos, segons l'art. 105 del RD 1/2010, de data 3 d'agost.

(Les referències al RPUC corresponen al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que es pot consultar en el següent enllaç:

<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/#!/consulta/cerca>)



Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat



ANNEX 3. ESTUDI TOPOGRÀFIC



INFORME TÈCNIC

DATA: JULIOL 2023

AIXECAMENT TOPOGRÀFIC DE LA FINCASITUADA AL CARRER JAUME VIDAL I ALCOVER NÚM. 24-30 DE REUS

Consultoria i serveis de topografia, cartografia i sistemes d'informació geogràfica

C. Poboleda, 6-12, Esc. D, 2n 4a 43203 Reus (TARRAGONA) TEL:
607305974 www.geovortex.com |
geovortex@geovortex.com



1. Introducció

El present treball té per objectiu la realització d'un aixecament topogràfic de la parcel·la cadastral 2067703CF4526E localitzada al carrer Jaume Vidal i Alcover núm. 24-30 de Reus (Tarragona).

Les coordenades del centre de l'àmbit de treball en el sistema de referència ETRS89, sistema de representació UTM-31N són: X=341.993
Y=4.556.519 m

2. Peticionari

Aquest treball s'ha realitzat per encàrrec de Reus Desenvolupament Econòmic SA, CIF A43423649 i adreça a l'Avinguda Bellissens n. 42, 43204 Reus (Tarragona). La persona de contacte ha estat MAGDA ROVIRA DOMINGO, Oficina d'Habitatge, Plaça del Baluard, n.3, Reus (Tarragona)

3. Estudi topogràfic

3.1. Treball de camp. Metodologia i instrumentació

El treball de camp es va du a terme el dia 06/07/2023 amb un GPS Leica GS18 (num. sèrie 3606251) amb recepció de senyals de les constel·lacions GPS, GLONASS, GALILEO I BEIDOU. Aquest instrument va ser enllaçat a les estacions permanents de la xarxa CATNET de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (endavant ICGC) per tal d'emprar la metodologia RTK. El Sistema de referència i de representació emprats són els sistemes oficials ETRS89 i UTM31N,

amb el model de geoide EGM08D595 (GS80000) de l'ICGC. Mitjançant el sistema d'observació emprat, les correccions diferencials necessàries per du a terme la metodologia RTK són calculades a partir de la solució de XARXA oferta per les estacions permanents existents a la zona, correccions en el sistema ETRS89 que són retransmeses mitjançant connexió de dades 3G/4G emprant el protocol NTRIP. Evidentment són correccions lliures d'ambigüitats i que permeten aconseguir les precisions que ofereix la xarxa, típicament 5 cms XY, 7 cms Z. A continuació es mostren les localitzacions de les estacions virtuals de referència generades pel sistema per a realitzar el càlcul de les correccions:

Estació	X [m]	Y [m]	Alçada Ortom. [m]
RTCM-Ref0	342036,945	4556495,69	98,086
RTCM-Ref1	341987,477	4556505,42	97,021
RTCM-Ref2	341988,628	4556503,37	97,052

La precisió aconseguida en cadascun dels punts de l'aixecament forma part de la informació continguda al protocol NTRIP i és una dada oferta per la solució de xarxa a través de l'estimador d'error, tant en 2D com en 3D, per a cadascuna de les observacions. Aquests estimadors de precisió es poden consultar al llistat de punts que acompanya el present informe.

3.2. Llistat de punts

Com a resultat del treball de camp, s'ha obtingut un total de 582 punts que es poden consultar a l'**annex I** del present informe.

3.3. Precisió

Tots els punts obtinguts a l'aixecament es considera que tenen una precisió millor de 5 cms XY en el marc de referència global.

3.4. Treball d'oficina

El treball d'oficina ha permès elaborar el plànol número 1 adjunt al present informe mitjançant el següent programari: MDT V7.5 (núm. Sèrie 7454), Bricscadpro (núm. 5941-0548-0017-102224-1498) i Leica Infinity 3.3 (núm. llicència 00106-52814-00030-36555-50B28).

4. Càlcul de superfícies

Com a resultat de l'estudi topogràfic practicat, s'ha determinat que la parcel·la cadastral 2067703CF4526E disposa d'un *superfície de 1.989,24 m²*.

5. Incidències de camp

El límit de la parcel·la objecte d'estudi es troba materialitzar sobre el terreny per l'encintat interior de la vorera, es a dir, pel lateral del panot, tal i com es mostra a les següents imatges.



El lateral del panot, al llarg del lateral Nord-Oest de la parcel·la, no es troba retallat adequadament, presentant l'aspecte mostrat a la següent imatge.



El criteri del present tècnic per definir el límit en aquesta zona ha estat situar-lo a 20 cm. de la base de formigó, la qual presenta continuïtat i sobre la que se situen les peces de panot, resultant el límit mostrat en color groc a la següent imatge.



6. Lliurament

Amb aquest treball es lliuren dos fitxers CAD en 3D, en format DWG.

El primer fitxer, anomenat cartografia_continua_3D.dwg, es pot localitzar a la carpeta ..\CAD\AJUNTAMENT\, i presenta la codificació i estructura exigida pel plec de condicions tècniques que regula l'actualització de la cartografia municipal, amb l'objectiu d'aconseguir el certificat de conformitat del Departament de Cartografia de l'Ajuntament de Reus, el qual es necessari per sol·licitar qualsevol llicència o presentar qualsevol projecte.

El segon fitxer, anomenat C_JAUME VIDAL_UTM31NETRS89.dwg i localitzat a la carpeta



..\CAD\, presenta la codificació pròpia de la empresa, amb els punts aixecats i un corbat amb equidistància de 0,2 m. A partir del CAD anterior s'hagenerat un plànol en format PDF que es port consultar a la carpeta ...\\CAD\PLANOL en el suport digital que acompanya aquest informe.

A la carpeta ..\\ANNEX_FOTOGRAFIC es poden consultar 86 fotografies que mostren els punts aixecats. El nom de l'arxiu de cadascuna de les imatges conté un número. Aquest número coincideix amb el número de punt de l'aixecament, pertant, cadascuna de les imatges es pot associar a una posició espacial i a més a més, el nom conté el dia i l'hora de la presa de la imatge, amb la qual cosa totes les imatges es troben datades.

Exemple:

Img_GS0001_220719_
084742.jpg

Img_GS+Número_punt+DIA:MES:ANY+HH:MM:SS.jpg

Reus, 16 de juliol de 2023

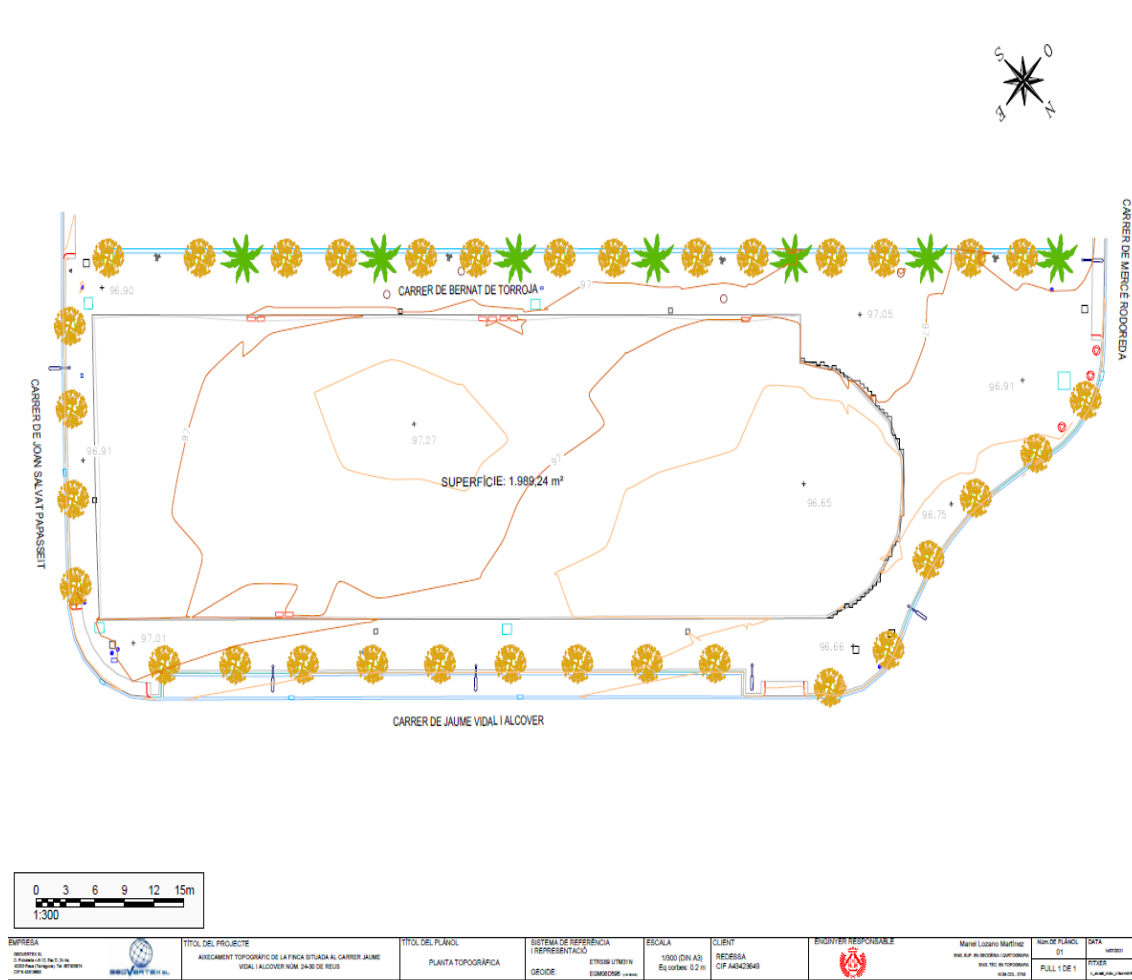


2023.07.16

22:35:14 +02'00'

GeoVértex SL

Manuel Lozano Martínez
Enginyer Superior en Geodèsia
i Cartografia Enginyer tècnic en
topografia
Col: 3749



Llistat de punts de l'aixecament

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

NUM	X	Y	Z_ORTO	CODI	PRECISIÓ_2D	PRECISIÓ_3D
GS0001	342034,522	4556493,35	97,001	VI	0,015	0,022
GS0002	342026,624	4556502,2	97,059	VI	0,01	0,016
GS0003	342022,367	4556506,59	96,961	AREL	0,014	0,022
GS0004	342022,109	4556506,36	96,961	AREL	0,014	0,021
GS0005	342021,568	4556506,95	96,996	AREL	0,016	0,024
GS0006	342021,826	4556507,18	96,987	AREL	0,016	0,025
GS0007	342021,694	4556507,33	96,972	AREL	0,029	0,054
GS0008	342021,425	4556507,1	97,001	AREL	0,026	0,043
GS0009	342020,904	4556507,71	97,038	AREL	0,02	0,037
GS0010	342021,173	4556507,93	96,981	AREL	0,016	0,028
GS0011	342015,926	4556514,14	97,004	VI	0,01	0,015
GS0012	342005,515	4556525,77	96,906	VI	0,009	0,014
GS0013	341995,64	4556536,81	96,835	VI	0,011	0,02
GS0014	341990,563	4556542,49	96,814	VI	0,01	0,017
GS0015	341984,603	4556549,09	96,765	VI	0,013	0,024
GS0016	341984,882	4556548,49	96,706	AL	0,011	0,021
GS0017	341984,086	4556548,85	96,723	AL	0,012	0,022
GS0018	341982,075	4556549,78	96,712	AL	0,014	0,026
GS0019	341980,174	4556550,28	96,725	AL	0,013	0,023
GS0020	341978,723	4556550,13	96,736	AL	0,012	0,021
GS0021	341976,864	4556549,79	96,762	AL	0,013	0,022
GS0022	341975,036	4556549,34	96,759	AL	0,011	0,02
GS0023	341973,731	4556548,53	96,758	AL	0,009	0,014
GS0024	341971,386	4556546,75	96,793	AL	0,01	0,017
GS0025	341970,113	4556545,47	96,842	AL	0,009	0,016
GS0026	341969,438	4556544,07	96,884	AL	0,01	0,017
GS0027	341968,765	4556542,53	96,896	AL	0,01	0,016
GS0029	341968,779	4556537,3	96,984	AL	0,01	0,015
GS0030	341969,342	4556535,36	97,023	AL	0,01	0,017
GS0031	341971,078	4556532,52	97,033	AL	0,009	0,015
GS0032	341968,13	4556529,89	97,056	AL	0,013	0,024
GS0033	341984,392	4556548,92	96,785	VI	0,013	0,025
GS0034	341984,107	4556549,21	96,795	VI	0,013	0,023

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0035	341983,882	4556549,01	96,795	VI	0,011	0,019
GS0036	341983,622	4556549,31	96,769	VI	0,012	0,022
GS0037	341983,391	4556549,12	96,814	VI	0,015	0,029
GS0038	341983,137	4556549,41	96,782	VI	0,013	0,023
GS0039	341982,911	4556549,22	96,783	VI	0,012	0,021
GS0040	341982,643	4556549,5	96,779	VI	0,013	0,025
GS0041	341982,856	4556549,7	96,782	VI	0,013	0,025
GS0042	341982,599	4556550,01	96,773	VI	0,012	0,022
GS0043	341982,375	4556549,82	96,793	VI	0,013	0,022
GS0044	341982,106	4556550,12	96,782	VI	0,013	0,025
GS0045	341981,883	4556549,91	96,787	VI	0,013	0,024
GS0046	341981,617	4556550,22	96,76	VI	0,013	0,023
GS0047	341981,397	4556550,02	96,764	VI	0,012	0,023
GS0048	341981,13	4556550,32	96,774	VI	0,011	0,019
GS0049	341980,902	4556550,12	96,776	VI	0,011	0,018
GS0050	341980,631	4556550,4	96,753	VI	0,012	0,021
GS0051	341980,411	4556550,22	96,779	VI	0,011	0,018
GS0052	341980,137	4556550,51	96,778	VI	0,012	0,019
GS0053	341979,912	4556550,31	96,791	VI	0,01	0,016
GS0054	341979,649	4556550,6	96,782	VI	0,011	0,019
GS0055	341979,422	4556550,41	96,793	VI	0,01	0,017
GS0056	341979,158	4556550,69	96,77	VI	0,012	0,019
GS0057	341978,488	4556550,1	96,803	VI	0,012	0,021
GS0058	341978,212	4556550,39	96,808	VI	0,011	0,018
GS0059	341977,541	4556549,79	96,821	VI	0,012	0,019
GS0060	341977,268	4556550,08	96,816	VI	0,013	0,022
GS0061	341977,039	4556549,89	96,813	VI	0,013	0,02
GS0062	341976,774	4556550,18	96,823	VI	0,01	0,015
GS0064	341976,114	4556549,58	96,831	VI	0,012	0,02
GS0065	341975,842	4556549,86	96,824	VI	0,012	0,02
GS0066	341975,618	4556549,67	96,822	VI	0,012	0,021
GS0067	341975,348	4556549,95	96,799	VI	0,013	0,023
GS0068	341973,755	4556548,54	96,837	VI	0,013	0,024
GS0069	341973,49	4556548,83	96,825	VI	0,011	0,019

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0070	341969,415	4556545,16	96,906	VI	0,01	0,017
GS0071	341969,683	4556544,86	96,924	VI	0,009	0,015
GS0072	341969,014	4556544,27	96,953	VI	0,009	0,015
GS0073	341969,289	4556543,96	96,952	VI	0,009	0,015
GS0074	341969,067	4556543,76	96,951	VI	0,009	0,013
GS0075	341969,234	4556543,57	96,952	VI	0,009	0,014
GS0076	341969,19	4556543,32	96,954	VI	0,009	0,014
GS0077	341968,202	4556542,44	96,975	VI	0,009	0,015
GS0078	341968,458	4556542,14	96,972	VI	0,01	0,016
GS0079	341968,249	4556541,95	96,984	VI	0,01	0,016
GS0080	341968,511	4556541,65	96,994	VI	0,01	0,016
GS0081	341968,299	4556541,45	96,991	VI	0,009	0,015
GS0082	341968,558	4556541,15	96,976	VI	0,009	0,014
GS0083	341968,341	4556540,95	96,995	VI	0,008	0,012
GS0084	341968,603	4556540,65	96,981	VI	0,009	0,013
GS0085	341967,944	4556540,05	97,011	VI	0,009	0,013
GS0086	341968,202	4556539,76	97,026	VI	0,009	0,014
GS0087	341967,982	4556539,55	97,039	VI	0,009	0,014
GS0088	341968,241	4556539,25	97,044	VI	0,009	0,014
GS0089	341968,013	4556539,05	97,053	VI	0,009	0,015
GS0090	341968,284	4556538,75	97,052	VI	0,01	0,016
GS0091	341968,059	4556538,54	97,07	VI	0,01	0,017
GS0092	341968,324	4556538,24	97,064	VI	0,009	0,014
GS0093	341968,11	4556538,04	97,072	VI	0,009	0,014
GS0094	341968,914	4556537,14	97,064	VI	0,009	0,015
GS0095	341968,687	4556536,93	97,082	VI	0,009	0,015
GS0096	341968,952	4556536,63	97,086	VI	0,009	0,014
GS0097	341968,723	4556536,42	97,091	VI	0,009	0,014
GS0098	341968,988	4556536,12	97,086	VI	0,009	0,014
GS0099	341968,769	4556535,92	97,089	VI	0,009	0,014
GS0100	341969,037	4556535,62	97,09	VI	0,01	0,015
GS0101	341968,804	4556535,41	97,093	VI	0,009	0,013
GS0102	341969,081	4556535,11	97,101	VI	0,009	0,014
GS0103	341969,305	4556535,31	97,097	VI	0,009	0,014

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0104	341969,567	4556535,03	97,103	VI	0,01	0,016
GS0105	341969,346	4556534,81	97,105	VI	0,009	0,015
GS0106	341969,613	4556534,52	97,111	VI	0,01	0,016
GS0107	341969,389	4556534,32	97,114	VI	0,009	0,015
GS0108	341969,66	4556534,01	97,109	VI	0,009	0,015
GS0109	341969,887	4556534,21	97,125	VI	0,01	0,016
GS0110	341970,149	4556533,92	97,127	VI	0,009	0,014
GS0111	341969,929	4556533,72	97,121	VI	0,009	0,014
GS0113	341970,723	4556532,81	97,137	VI	0,009	0,015
GS0114	341970,507	4556532,6	97,143	VI	0,01	0,016
GS0115	341970,776	4556532,31	97,147	VI	0,009	0,014
GS0116	341968,074	4556529,9	97,076	VI	0,011	0,019
GS0117	341971,503	4556526,28	96,99	AL	0,014	0,027
GS0118	341971,561	4556526,01	97,089	VI	0,017	0,036
GS0119	341972,109	4556525,4	97,07	VI	0,017	0,034
GS0120	341971,719	4556526,16	97,089	AREL	0,018	0,038
GS0121	341971,983	4556526,39	96,956	AREL	0,016	0,032
GS0122	341972,53	4556525,81	96,969	AREL	0,014	0,024
GS0123	341972,262	4556525,58	97,094	AREL	0,016	0,028
GS0124	341987,28	4556508,39	97,015	VI	0,013	0,025
GS0125	341987,378	4556508,48	97,025	AREL	0,017	0,042
GS0126	341987,655	4556508,71	96,991	AREL	0,016	0,036
GS0127	341988,169	4556508,1	96,967	AREL	0,014	0,022
GS0128	341987,918	4556507,87	97,035	AREL	0,015	0,029
GS0129	341988,058	4556507,72	97,027	AREL	0,014	0,026
GS0130	341988,301	4556507,95	96,969	AREL	0,011	0,016
GS0131	341988,84	4556507,34	96,993	AREL	0,014	0,022
GS0132	341988,576	4556507,15	97,06	AREL	0,014	0,025
GS0133	341988,859	4556506,86	97,038	AREL	0,018	0,037
GS0134	341989,12	4556507,11	96,996	AREL	0,014	0,025
GS0135	341989,663	4556506,49	96,983	AREL	0,02	0,037
GS0136	341989,387	4556506,26	97,033	AREL	0,019	0,039
GS0137	341989,516	4556506,12	97,026	AREL	0,015	0,029
GS0138	341989,778	4556506,37	97,032	AREL	0,02	0,031

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0139	341990,322	4556505,75	97,007	AREL	0,017	0,031
GS0140	341990,052	4556505,5	97,053	AREL	0,016	0,033
GS0141	341989,969	4556505,38	97,024	VI	0,015	0,028
GS0142	341995,395	4556499,3	97,014	VI	0,012	0,021
GS0143	342004,476	4556489,16	97,014	VI	0,01	0,017
GS0144	342004,583	4556489,27	96,967	AREL	0,011	0,016
GS0145	342004,849	4556489,49	96,961	AREL	0,012	0,018
GS0146	342005,389	4556488,92	96,95	AREL	0,011	0,015
GS0147	342005,133	4556488,69	97,01	AREL	0,011	0,019
GS0148	342005,249	4556488,54	97,028	AREL	0,012	0,022
GS0149	342005,525	4556488,76	96,949	AREL	0,011	0,016
GS0150	342006,042	4556488,15	96,977	AREL	0,01	0,015
GS0151	342005,771	4556487,94	97,028	AREL	0,012	0,018
GS0152	342005,679	4556487,82	96,998	VI	0,009	0,014
GS0153	342009,624	4556483,39	96,972	VI	0,012	0,022
GS0154	342016,19	4556476,03	96,883	VI	0,013	0,023
GS0155	342025,046	4556484,29	96,911	VI	0,013	0,024
GS0156	342027,242	4556486,33	96,991	VI	0,012	0,023
GS0157	342027,551	4556486,61	96,971	VI	0,012	0,024
GS0158	342027,17	4556486,42	96,964	RIL	0,011	0,019
GS0159	342027,447	4556486,13	96,948	RIL	0,012	0,021
GS0160	342027,736	4556486,41	96,964	RIL	0,013	0,022
GS0161	342027,459	4556486,7	96,965	RIL	0,013	0,024
GS0162	342029,663	4556488,64	96,97	VI	0,013	0,021
GS0163	342034,522	4556493,35	97,001	VI	0,012	0,02
GS0164	342012,086	4556485,44	96,942	Z	0,011	0,02
GS0165	342015,769	4556480,44	96,83	Z	0,012	0,022
GS0166	342022,449	4556487,41	96,904	Z	0,011	0,022
GS0167	342026,43	4556491,28	96,928	Z	0,012	0,023
GS0168	342029,711	4556493,12	96,941	Z	0,011	0,021
GS0169	342022,429	4556500,12	97,028	Z	0,01	0,019
GS0170	342018,075	4556496,21	97,112	Z	0,011	0,022
GS0171	342012,408	4556491,06	97,067	Z	0,009	0,015
GS0172	342006,089	4556497	97,195	Z	0,009	0,016

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0173	342011,207	4556502,02	97,132	Z	0,01	0,017
GS0174	342015,763	4556506,6	97,04	Z	0,009	0,017
GS0175	342010,504	4556512,25	97,132	Z	0,009	0,015
GS0176	342007,461	4556508,78	97,132	Z	0,01	0,017
GS0177	342004,242	4556505,71	97,308	Z	0,009	0,015
GS0178	342001,022	4556502,63	97,332	Z	0,009	0,016
GS0179	341995,782	4556507,85	97,209	Z	0,009	0,017
GS0180	341999,628	4556511,87	97,284	Z	0,01	0,018
GS0181	342003,147	4556515,79	97,139	Z	0,009	0,017
GS0182	342006,268	4556519,09	97,029	Z	0,01	0,017
GS0183	342000,822	4556525,27	96,802	Z	0,012	0,022
GS0184	341996,227	4556521,09	96,897	Z	0,01	0,017
GS0185	341992,149	4556516,7	97,128	Z	0,01	0,018
GS0186	341988,065	4556513,05	97,06	Z	0,01	0,018
GS0187	341982,214	4556518,9	96,998	Z	0,011	0,021
GS0188	341986,575	4556522,94	96,944	Z	0,01	0,021
GS0189	341990,318	4556526,92	96,789	Z	0,01	0,019
GS0190	341995,303	4556531,42	96,749	Z	0,012	0,024
GS0191	341988,743	4556538,53	96,694	Z	0,01	0,02
GS0192	341983,28	4556534,29	96,764	Z	0,009	0,016
GS0193	341979,179	4556530,55	96,83	Z	0,009	0,017
GS0194	341975,356	4556527,35	96,883	Z	0,012	0,022
GS0195	341971,141	4556532,53	96,878	Z	0,01	0,019
GS0196	341968,17	4556529,88	97,029	Z	0,012	0,021
GS0197	341969,356	4556535,4	96,944	Z	0,015	0,041
GS0198	341968,819	4556537,29	96,926	Z	0,011	0,022
GS0199	341968,541	4556540,58	96,877	Z	0,011	0,021
GS0200	341968,779	4556542,49	96,859	Z	0,011	0,022
GS0201	341970,13	4556545,43	96,797	Z	0,011	0,021
GS0202	341971,418	4556546,72	96,746	Z	0,011	0,02
GS0203	341973,598	4556548,37	96,727	Z	0,011	0,021
GS0204	341975,076	4556549,29	96,704	Z	0,011	0,022
GS0205	341977,899	4556549,9	96,633	Z	0,015	0,03
GS0206	341980,154	4556550,12	96,666	Z	0,017	0,036

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0207	341982,394	4556549,46	96,653	Z	0,014	0,029
GS0208	341984,636	4556548,55	96,656	Z	0,013	0,026
GS0209	341984,913	4556548,39	96,664	Z	0,016	0,035
GS0210	341986,204	4556547,02	96,709	Z	0,012	0,023
GS0211	341982,366	4556543,5	96,636	Z	0,01	0,02
GS0212	341978,311	4556539,46	96,649	Z	0,01	0,018
GS0213	341974,276	4556535,45	96,709	Z	0,01	0,017
GS0214	341972,084	4556539,96	96,661	Z	0,011	0,02
GS0215	341974,572	4556544,04	96,616	Z	0,01	0,019
GS0216	341979,301	4556546,74	96,657	Z	0,011	0,022
GS0217	341991,071	4556541,57	96,73	Z	0,011	0,023
GS0218	341999,482	4556532,17	96,779	Z	0,01	0,017
GS0219	342006,087	4556524,94	96,831	Z	0,011	0,02
GS0220	342015,953	4556513,9	96,94	Z	0,017	0,035
GS0221	342022,487	4556506,52	96,975	Z	0,012	0,023
GS0222	342028,354	4556499,97	97,002	Z	0,013	0,023
GS0223	342034,307	4556493,4	96,811	Z	0,087	0,207
GS0224	342030,364	4556489,7	96,955	Z	0,022	0,033
GS0225	342027,237	4556486,99	96,929	Z	0,017	0,024
GS0227	342016,231	4556476,35	96,902	Z	0,015	0,029
GS0228	342013,324	4556479,36	96,922	Z	0,015	0,029
GS0229	342009,699	4556483,55	96,949	Z	0,012	0,025
GS0230	341995,53	4556499,45	97,028	Z	0,014	0,028
GS0231	341983,749	4556512,65	97,049	Z	0,012	0,026
GS0232	341979,042	4556517,82	97,056	Z	0,012	0,023
GS0233	342035,11	4556502,33	96,818	VB	0,014	0,025
GS0234	342035,097	4556502,02	96,973	VD	0,016	0,025
GS0235	342033,59	4556500,72	97,001	VD	0,02	0,029
GS0236	342033,588	4556501,03	96,828	VB	0,021	0,031
GS0237	342034,99	4556502,54	96,854	RIG	0,02	0,031
GS0238	342033,617	4556501,34	96,833	RIG	0,02	0,029
GS0239	342034,971	4556502,52	96,82	RIG	0,015	0,024
GS0240	342035,112	4556502,68	96,811	RIG	0,013	0,021
GS0241	342026,583	4556512,17	96,747	REML	0,012	0,02

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0242	342026,583	4556512,17	96,747	RIG	0,012	0,02
GS0243	342026,439	4556512,04	96,737	REML	0,01	0,017
GS0244	342026,439	4556512,04	96,737	RIG	0,01	0,017
GS0245	342026,365	4556511,97	96,754	REML	0,012	0,021
GS0246	342026	4556512,39	96,747	REML	0,015	0,027
GS0247	342026,076	4556512,46	96,752	REML	0,016	0,029
GS0248	342026,076	4556512,46	96,752	RIG	0,016	0,029
GS0251	342026,218	4556512,58	96,743	REML	0,012	0,022
GS0252	342026,218	4556512,58	96,743	RIG	0,012	0,022
GS0253	342019,759	4556519,77	96,686	RIG	0,016	0,035
GS0254	342019,611	4556519,63	96,677	RIG	0,016	0,035
GS0255	342026,536	4556509,35	96,829	RIG	0,038	0,061
GS0256	342026,377	4556509,17	96,828	VB	0,042	0,068
GS0257	342026,208	4556508,99	96,939	VD	0,029	0,044
GS0258	342017,884	4556518,88	96,74	RIG	0,013	0,023
GS0259	342017,737	4556518,74	96,751	VB	0,013	0,023
GS0260	342017,582	4556518,58	96,898	VD	0,013	0,02
GS0261	342008,653	4556528,56	96,902	VD	0,026	0,036
GS0262	342008,81	4556528,71	96,699	VB	0,013	0,022
GS0263	342008,961	4556528,85	96,69	RIG	0,012	0,023
GS0264	342011,015	4556529,52	96,635	RIG	0,011	0,021
GS0265	342011,015	4556529,52	96,635	REML	0,011	0,021
GS0266	342010,87	4556529,39	96,634	RIG	0,01	0,018
GS0267	342010,87	4556529,39	96,634	REML	0,01	0,018
GS0268	342010,789	4556529,32	96,626	REML	0,01	0,017
GS0269	342010,411	4556529,75	96,643	REML	0,01	0,017
GS0270	342010,488	4556529,82	96,642	REML	0,011	0,017
GS0271	342010,488	4556529,82	96,642	RIG	0,011	0,017
GS0272	342010,637	4556529,95	96,65	REML	0,01	0,017
GS0273	342010,637	4556529,95	96,65	RIG	0,01	0,017
GS0274	342002,652	4556538,87	96,555	RIG	0,013	0,019
GS0275	342002,515	4556538,72	96,557	RIG	0,01	0,014
GS0276	342001,285	4556537,42	96,632	RIG	0,011	0,016
GS0278	342001,134	4556537,28	96,635	VB	0,011	0,016

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0279	342000,985	4556537,12	96,798	VD	0,014	0,019
GS0280	341993,689	4556545,28	96,726	VD	0,02	0,034
GS0281	341995,203	4556546,6	96,629	VD	0,019	0,033
GS0282	341993,995	4556545,25	96,575	VB	0,014	0,023
GS0283	341995,519	4556546,56	96,512	VB	0,015	0,026
GS0284	341994,291	4556545,24	96,568	RIG	0,012	0,022
GS0285	341995,666	4556546,42	96,517	RIG	0,012	0,02
GS0286	341995,666	4556546,42	96,517	RIG	0,012	0,02
GS0287	341995,686	4556546,67	96,508	RIG	0,011	0,018
GS0288	341994,139	4556547,78	96,668	VD	0,011	0,017
GS0289	341994,308	4556547,92	96,507	VB	0,01	0,017
GS0290	341994,463	4556548,06	96,523	RIG	0,01	0,018
GS0291	341993,388	4556547,09	96,679	VD	0,012	0,021
GS0292	341993,135	4556547,39	96,658	VD	0,014	0,024
GS0293	341990,494	4556550,36	96,646	VD	0,013	0,024
GS0294	341990,225	4556550,65	96,683	VD	0,014	0,022
GS0295	341990,986	4556551,34	96,629	VD	0,014	0,021
GS0296	341991,135	4556551,48	96,466	VB	0,013	0,023
GS0297	341991,292	4556551,61	96,483	RIG	0,014	0,024
GS0298	341994,007	4556547,66	96,664	A	0,013	0,022
GS0299	341990,826	4556551,19	96,624	A	0,015	0,026
GS0300	341989,448	4556553,73	96,427	REML	0,015	0,028
GS0301	341989,066	4556554,13	96,432	REML	0,013	0,023
GS0302	341989,377	4556553,66	96,445	RIG	0,017	0,028
GS0303	341988,985	4556554,05	96,421	RIG	0,014	0,025
GS0304	341989,232	4556553,51	96,429	VB	0,016	0,024
GS0305	341988,825	4556553,92	96,415	VB	0,019	0,03
GS0306	341989,103	4556553,36	96,609	VD	0,023	0,038
GS0307	341988,679	4556553,76	96,611	VD	0,022	0,033
GS0308	341986,755	4556555,04	96,619	VD	0,016	0,024
GS0309	341986,851	4556555,22	96,459	VB	0,016	0,028
GS0310	341986,944	4556555,4	96,464	RIG	0,013	0,022
GS0311	341984,42	4556556,03	96,504	RIG	0,012	0,018
GS0312	341984,41	4556555,84	96,502	VB	0,014	0,021

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0313	341984,432	4556555,63	96,654	VD	0,015	0,023
GS0314	341982,303	4556555,44	96,67	VD	0,023	0,032
GS0315	341982,336	4556555,65	96,539	VB	0,022	0,032
GS0316	341982,298	4556555,85	96,525	RIG	0,012	0,02
GS0317	341978,958	4556554,83	96,537	RIG	0,012	0,019
GS0318	341979,045	4556554,6	96,509	VB	0,013	0,021
GS0319	341979,116	4556554,4	96,661	VD	0,014	0,021
GS0320	341979,062	4556554,44	96,664	VD	0,013	0,019
GS0321	341976,126	4556553,86	96,689	VD	0,013	0,019
GS0322	341976,088	4556554,01	96,525	VB	0,011	0,016
GS0323	341976,066	4556554,23	96,554	RIG	0,01	0,016
GS0324	341971,789	4556553,86	96,544	RIG	0,014	0,026
GS0325	341971,814	4556553,66	96,536	VB	0,013	0,022
GS0326	341971,802	4556553,48	96,68	VD	0,013	0,021
GS0327	341969,016	4556553,65	96,681	VD	0,019	0,031
GS0328	341969,043	4556553,81	96,556	VB	0,011	0,018
GS0329	341969,066	4556554,02	96,577	RIG	0,01	0,017
GS0330	341966,08	4556554,55	96,577	RIG	0,012	0,023
GS0331	341966,063	4556554,34	96,547	VB	0,011	0,019
GS0332	341966,04	4556554,16	96,691	VD	0,012	0,02
GS0333	341962,161	4556555,32	96,701	VD	0,017	0,03
GS0334	341962,223	4556555,47	96,588	VB	0,019	0,034
GS0335	341962,313	4556555,66	96,593	RIG	0,012	0,019
GS0336	341961,368	4556556,06	96,6	RIG	0,012	0,021
GS0337	341961,282	4556555,87	96,572	VB	0,012	0,021
GS0338	341961,225	4556555,72	96,718	VD	0,014	0,022
GS0339	341960,312	4556556,17	96,739	VD	0,013	0,019
GS0340	341960,377	4556556,32	96,611	VB	0,012	0,019
GS0341	341960,463	4556556,51	96,614	RIG	0,011	0,019
GS0342	341958,503	4556557,17	96,635	RIG	0,011	0,016
GS0343	341958,455	4556556,96	96,64	VB	0,011	0,018
GS0344	341958,411	4556556,79	96,793	VD	0,012	0,018
GS0345	341956,415	4556557,05	96,788	VD	0,01	0,015
GS0346	341956,421	4556557,22	96,649	VB	0,011	0,018

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0347	341956,439	4556557,41	96,667	RIG	0,011	0,017
GS0348	341954,31	4556557,28	96,66	RIG	0,012	0,02
GS0349	341954,341	4556557,08	96,652	VB	0,011	0,017
GS0350	341954,355	4556556,91	96,813	VD	0,013	0,02
GS0351	341952,461	4556556,35	96,808	VD	0,012	0,019
GS0352	341952,406	4556556,5	96,666	VB	0,012	0,019
GS0353	341952,339	4556556,7	96,677	RIG	0,01	0,016
GS0354	341951,702	4556556,42	96,67	RIG	0,011	0,018
GS0355	341951,016	4556556,02	96,711	RIG	0,01	0,015
GS0356	341951,638	4556556,52	96,684	REML	0,011	0,018
GS0357	341950,978	4556556,15	96,718	REML	0,01	0,015
GS0358	341951,582	4556555,91	96,856	VD	0,013	0,018
GS0359	341950,72	4556555,41	96,877	VD	0,013	0,02
GS0360	341951,498	4556556,06	96,686	VB	0,011	0,017
GS0361	341950,621	4556555,54	96,74	VB	0,012	0,019
GS0362	341950,517	4556555,71	96,741	RIG	0,011	0,018
GS0363	341948,969	4556554,51	96,768	RIG	0,011	0,019
GS0365	341949,098	4556554,34	96,758	VB	0,012	0,02
GS0366	341949,214	4556554,22	96,91	VD	0,012	0,02
GS0367	341949,881	4556553,43	96,94	VD	0,012	0,02
GS0368	341949,58	4556553,17	96,92	VD	0,012	0,021
GS0369	341949,367	4556554,04	96,943	A	0,015	0,027
GS0370	341943,504	4556547,93	97,026	VD	0,014	0,024
GS0371	341942,72	4556548,87	96,861	VB	0,01	0,017
GS0372	341942,581	4556549,01	96,88	RIG	0,01	0,018
GS0373	341948,016	4556551,24	96,966	RIL	0,011	0,02
GS0374	341948,421	4556550,79	96,976	RIL	0,012	0,021
GS0375	341948,863	4556551,19	96,975	RIL	0,012	0,019
GS0376	341948,458	4556551,64	96,968	RIL	0,014	0,023
GS0377	341949,49	4556547,64	97,002	RAPC	0,012	0,02
GS0378	341953,317	4556553,58	96,865	RTEL	0,01	0,017
GS0379	341954,153	4556552,66	96,881	RTEL	0,01	0,017
GS0380	341955,213	4556553,62	96,866	RTEL	0,015	0,028
GS0381	341954,377	4556554,55	96,847	RTEL	0,012	0,021

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0382	341961,383	4556555,03	96,71	RAPC	0,014	0,028
GS0383	341950,197	4556554,38	96,925	SVT	0,015	0,026
GS0385	341952,158	4556555,32	96,84	SVT	0,014	0,023
GS0386	341953,705	4556555,8	96,847	ESCO	0,012	0,02
GS0387	341954,585	4556556,02	96,809	ESCO	0,012	0,02
GS0389	341957,275	4556555,97	96,817	SVT	0,015	0,022
GS0390	341960,04	4556555,33	96,783	ESCO	0,013	0,02
GS0391	341960,827	4556554,93	96,758	ESCO	0,013	0,022
GS0393	341967,031	4556553,04	96,765	ESCO	0,015	0,023
GS0394	341967,914	4556552,87	96,762	ESCO	0,015	0,021
GS0395	341974,152	4556552,67	96,715	ESCO	0,019	0,032
GS0396	341975,027	4556552,77	96,752	ESCO	0,016	0,024
GS0397	341978,747	4556554,17	96,648	FB	0,014	0,021
GS0398	341981,574	4556554,79	96,704	RIL	0,016	0,027
GS0399	341981,135	4556554,4	96,676	RIL	0,014	0,025
GS0400	341981,526	4556553,96	96,681	RIL	0,014	0,024
GS0401	341981,965	4556554,35	96,682	RIL	0,014	0,023
GS0402	341985,029	4556552,99	96,669	RIL	0,014	0,024
GS0403	341984,589	4556552,6	96,675	RIL	0,015	0,027
GS0404	341984,978	4556552,16	96,655	RIL	0,016	0,029
GS0405	341985,419	4556552,55	96,656	RIL	0,014	0,024
GS0406	341982,455	4556554,55	96,67	ESCO	0,017	0,025
GS0407	341983,343	4556554,7	96,659	ESCO	0,019	0,031
GS0409	341984,436	4556555,32	96,632	RAPC	0,019	0,03
GS0412	341988,296	4556553,59	96,594	SVT	0,023	0,031
GS0413	341988,499	4556552,71	96,627	ESCO	0,019	0,033
GS0414	341989,114	4556552,04	96,625	ESCO	0,018	0,032
GS0415	341992,993	4556545,52	96,751	FB	0,018	0,026
GS0416	341994,834	4556542,67	96,758	ESCO	0,019	0,03
GS0417	341995,431	4556542,01	96,729	ESCO	0,018	0,028
GS0418	341995,325	4556539,06	96,795	RIL	0,012	0,021
GS0419	341995,034	4556538,79	96,826	RIL	0,01	0,016
GS0420	341995,3	4556538,5	96,826	RIL	0,011	0,017

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0421	341995,591	4556538,77	96,819	RIL	0,011	0,018
GS0422	341999,446	4556537,51	96,797	ESCO	0,012	0,02
GS0423	342000,041	4556536,84	96,819	ESCO	0,016	0,03
GS0424	342004,17	4556532,23	96,828	ESCO	0,015	0,021
GS0425	342004,77	4556531,56	96,832	ESCO	0,022	0,035
GS0426	342008,71	4556527,15	96,89	ESCO	0,014	0,02
GS0427	342009,31	4556526,48	96,89	ESCO	0,013	0,02
GS0428	342007,432	4556525,51	96,889	RTEL	0,011	0,018
GS0429	342006,802	4556524,96	96,913	RTEL	0,013	0,021
GS0430	342007,443	4556524,27	96,895	RTEL	0,011	0,018
GS0431	342008,064	4556524,84	96,896	RTEL	0,012	0,019
GS0432	342011,796	4556524,55	96,861	FB	0,014	0,02
GS0433	342013,517	4556521,78	96,88	ESCO	0,019	0,029
GS0435	342014,117	4556521,11	96,883	ESCO	0,015	0,024
GS0436	342018,11	4556516,64	96,923	ESCO	0,019	0,03
GS0437	342018,719	4556515,96	96,928	ESCO	0,016	0,028
GS0438	342016,76	4556515,01	96,947	RIL	0,01	0,016
GS0439	342016,491	4556515,3	96,966	RIL	0,01	0,015
GS0440	342016,201	4556515,04	96,965	RIL	0,009	0,015
GS0441	342016,465	4556514,76	96,967	RIL	0,01	0,015
GS0442	342018,748	4556515,25	96,937	RRB	0,012	0,022
GS0443	342018,599	4556515,11	96,95	RRB	0,014	0,025
GS0444	342018,8	4556514,9	96,959	RRB	0,013	0,023
GS0445	342018,949	4556515,04	96,945	RRB	0,014	0,024
GS0446	342035,104	4556496,4	97	RAPC	0,014	0,021
GS0447	342035,721	4556496,15	96,978	RAPC	0,012	0,017
GS0448	342035,922	4556497,06	96,993	RCB	0,011	0,018
GS0449	342035,694	4556496,86	97,002	RCB	0,012	0,019
GS0450	342036,104	4556496,4	96,984	RCB	0,012	0,019
GS0451	342036,332	4556496,6	96,98	RCB	0,011	0,017
GS0452	342035,574	4556495,73	96,988	RIL	0,011	0,017
GS0453	342035,175	4556496,16	97	RIL	0,012	0,018
GS0454	342034,743	4556495,76	97,003	RIL	0,01	0,015
GS0455	342035,142	4556495,33	96,995	RIL	0,012	0,017

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0456	342034,989	4556494,43	97,01	RTEL	0,013	0,021
GS0457	342034,372	4556493,86	97,013	RTEL	0,01	0,015
GS0458	342035,003	4556493,18	96,998	RTEL	0,011	0,016
GS0459	342035,62	4556493,75	96,991	RTEL	0,012	0,019
GS0460	342035,659	4556501,39	96,961	VD	0,016	0,029
GS0461	342034,941	4556500,75	96,952	VD	0,02	0,035
GS0462	342035,198	4556500,43	96,946	VD	0,018	0,03
GS0463	342036,02	4556499,31	97,002	VD	0,018	0,031
GS0464	342036,648	4556497,74	96,949	VD	0,015	0,023
GS0465	342036,878	4556496,06	96,945	VD	0,014	0,021
GS0466	342036,656	4556494,38	96,967	VD	0,012	0,018
GS0467	342035,855	4556492,5	96,964	VD	0,011	0,016
GS0468	342035,024	4556491,42	96,987	VD	0,013	0,018
GS0469	342034,747	4556491,12	96,995	VD	0,015	0,022
GS0470	342035,453	4556490,44	96,998	VD	0,015	0,021
GS0471	342035,32	4556490,57	97,006	A	0,014	0,019
GS0473	342035,516	4556501,26	96,952	A	0,014	0,022
GS0474	342035,813	4556501,53	96,803	VB	0,014	0,024
GS0476	342037,228	4556500,01	96,872	RIG	0,021	0,044
GS0477	342037,037	4556499,92	96,816	VB	0,015	0,028
GS0478	342037,965	4556497,27	96,771	REML	0,01	0,015
GS0479	342037,965	4556497,27	96,771	VB	0,01	0,015
GS0480	342038,16	4556497,3	96,766	REML	0,01	0,015
GS0481	342038,16	4556497,3	96,766	RIG	0,01	0,015
GS0482	342038,252	4556497,31	96,75	REML	0,011	0,018
GS0483	342038,327	4556496,76	96,77	REML	0,013	0,022
GS0484	342038,247	4556496,74	96,761	REML	0,011	0,016
GS0485	342038,247	4556496,74	96,761	RIG	0,011	0,016
GS0486	342038,04	4556496,73	96,773	REML	0,01	0,014
GS0487	342038,04	4556496,73	96,773	VB	0,01	0,014
GS0490	342037,913	4556494,48	96,786	VB	0,012	0,018
GS0491	342038,112	4556494,43	96,789	RIG	0,011	0,016
GS0493	342037,253	4556492,57	96,791	VB	0,011	0,017
GS0494	342037,428	4556492,47	96,784	RIG	0,01	0,014

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0495	342035,972	4556490,36	96,792	RIG	0,015	0,022
GS0496	342035,825	4556490,51	96,796	VB	0,014	0,022
GS0497	342035,593	4556490,27	96,8	VB	0,017	0,026
GS0498	342035,738	4556490,14	96,798	RIG	0,014	0,021
GS0499	342034,457	4556491,27	96,989	RAPC	0,013	0,019
GS0500	342034,101	4556490,4	97,019	ESCO	0,015	0,021
GS0501	342033,445	4556489,78	96,98	ESCO	0,015	0,021
GS0502	342028,903	4556485,38	96,943	ESCO	0,022	0,03
GS0503	342028,251	4556484,76	96,921	ESCO	0,022	0,029
GS0506	342032,085	4556487,18	96,909	VD	0,024	0,035
GS0507	342032,235	4556487,01	96,777	VB	0,021	0,031
GS0508	342032,385	4556486,87	96,765	RIG	0,02	0,03
GS0509	342028,096	4556482,69	96,753	REML	0,016	0,034
GS0510	342027,696	4556482,31	96,763	REML	0,014	0,029
GS0511	342026,652	4556482,02	96,917	VD	0,015	0,026
GS0512	342026,776	4556481,84	96,74	VB	0,012	0,019
GS0513	342026,916	4556481,69	96,732	RIG	0,011	0,019
GS0514	342023,444	4556480,3	96,905	ESCO	0,021	0,024
GS0515	342022,794	4556479,71	96,883	ESCO	0,026	0,033
GS0517	342020,807	4556478,62	96,855	RRB	0,021	0,034
GS0518	342020,669	4556478,77	96,884	RRB	0,02	0,029
GS0519	342020,456	4556478,57	96,875	RRB	0,018	0,026
GS0520	342020,995	4556477,2	96,861	FB	0,022	0,036
GS0521	342018,448	4556475,6	96,883	ESCO	0,025	0,035
GS0522	342017,747	4556474,96	96,862	ESCO	0,029	0,044
GS0523	342014,503	4556470,9	96,82	VD	0,02	0,028
GS0524	342014,649	4556470,75	96,683	VB	0,018	0,026
GS0525	342014,795	4556470,57	96,676	RIG	0,017	0,026
GS0526	342019,74	4556472,7	96,69	A	0,017	0,028
GS0527	342013,855	4556471,63	96,862	VD	0,017	0,031
GS0528	342013,548	4556471,37	96,829	VD	0,02	0,035
GS0529	342011,179	4556469,23	96,811	VD	0,026	0,036
GS0530	342014,373	4556471,05	96,792	A	0,047	0,075
GS0532	342011,797	4556468,18	96,666	VB	0,014	0,023

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0533	342011,949	4556468,04	96,647	RIG	0,013	0,021
GS0535	342015,006	4556471,82	96,892	SVT	0,025	0,037
GS0536	342014,76	4556471,94	96,837	SVT	0,021	0,031
GS0537	342013,37	4556472,3	96,835	RIL	0,019	0,03
GS0538	342015,154	4556473,78	96,79	RAPC	0,024	0,04
GS0539	342015,771	4556475,73	96,914	RTEL	0,018	0,029
GS0540	342015,097	4556475,07	96,873	RTEL	0,02	0,03
GS0541	342015,691	4556474,46	96,835	RTEL	0,021	0,029
GS0542	342008,26	4556476,68	96,909	REML	0,018	0,029
GS0543	342008,3	4556477,85	96,92	FB	0,018	0,03
GS0544	342012,23	4556474,11	96,936	ESCO	0,022	0,034
GS0545	342006,034	4556481,05	96,929	ESCO	0,021	0,035
GS0546	342003,096	4556484,36	96,906	ESCO	0,022	0,036
GS0547	342001,872	4556483,8	96,956	REML	0,021	0,035
GS0548	342000,138	4556487,67	96,932	ESCO	0,022	0,036
GS0549	341996,424	4556491,83	96,918	ESCO	0,017	0,025
GS0550	341993,736	4556494,83	96,947	ESCO	0,02	0,029
GS0551	341993,932	4556492,71	96,952	REML	0,021	0,035
GS0552	341994,92	4556497,31	96,992	RCL	0,018	0,035
GS0553	341995,238	4556497,25	96,995	RCL	0,017	0,032
GS0554	341995,313	4556499,26	97,006	RIL	0,009	0,014
GS0555	341995,019	4556499,01	96,995	RIL	0,01	0,015
GS0556	341994,766	4556499,3	96,985	RIL	0,012	0,018
GS0557	341990,993	4556497,91	96,934	ESCO	0,018	0,031
GS0558	341988,481	4556500,05	96,96	ESCO	0,014	0,022
GS0559	341988,426	4556501,7	96,957	RCL	0,028	0,036
GS0560	341988,755	4556501,73	96,959	RCL	0,026	0,03
GS0561	341987,297	4556502,05	96,912	ESCO	0,031	0,037
GS0562	341984,028	4556503,81	96,959	REML	0,023	0,034
GS0563	341984,544	4556505,11	96,887	ESCO	0,022	0,035
GS0564	341985,431	4556509,78	96,996	RTEL	0,011	0,018
GS0565	341986,054	4556509,08	96,986	RTEL	0,011	0,017
GS0566	341985,443	4556508,54	96,974	RTEL	0,012	0,02
GS0567	341984,025	4556508,58	96,945	RRB	0,016	0,022

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

GS0568	341984,174	4556508,71	96,961	RRB	0,016	0,023
GS0569	341983,988	4556508,92	96,946	RRB	0,016	0,024
GS0570	341981,58	4556508,44	96,941	ESCO	0,018	0,027
GS0571	341980,221	4556514,68	97,057	A	0,016	0,03
GS0572	341977,905	4556512,58	96,941	ESCO	0,025	0,035
GS0573	341975,385	4556513,51	96,937	REML	0,021	0,035
GS0574	341975,182	4556515,6	96,941	ESCO	0,013	0,023
GS0575	341976,644	4556519,5	97,053	RIL	0,012	0,022
GS0576	341976,944	4556519,77	97,059	RIL	0,011	0,02
GS0577	341976,675	4556520,07	97,056	RIL	0,011	0,017
GS0578	341972,217	4556518,9	96,941	ESCO	0,016	0,029
GS0579	341972,317	4556523,18	97,041	RCL	0,015	0,022
GS0580	341972,579	4556523,38	97,044	RCL	0,013	0,018
GS0581	341970,018	4556520,94	96,94	A	0,011	0,017
GS0583	341968,47	4556523,13	96,941	ESCO	0,015	0,022
GS0584	341962,743	4556527,68	97,018	REML	0,028	0,035
GS0585	341965,82	4556526,12	96,999	ESCO	0,027	0,036
GS0586	341963,127	4556529,12	97,025	ESCO	0,029	0,038
GS0587	341959,562	4556533,12	97,025	ESCO	0,011	0,016
GS0588	341958,686	4556535,22	96,994	RCL	0,017	0,025
GS0589	341958,964	4556535,43	97,021	RCL	0,015	0,022
GS0590	341956,62	4556536,42	97,025	ESCO	0,012	0,019
GS0591	341953,862	4556537,64	97,002	REML	0,017	0,025
GS0592	341953,723	4556539,68	96,981	ESCO	0,021	0,035
GS0593	341951,353	4556541,62	97,059	FC	0,022	0,028
GS0594	341950,186	4556543,64	97,03	ESCO	0,017	0,026
GS0595	341947,798	4556546,31	97,041	ESCO	0,02	0,028
GS0596	341946,266	4556546,15	97,041	REML	0,014	0,02
GS0597	341945,546	4556548,34	97,025	FC	0,018	0,023
GS0598	341952,474	4556547,37	96,954	Z	0,01	0,015
GS0599	341957,855	4556541,33	96,982	Z	0,012	0,018
GS0600	341964,045	4556534,41	97,05	Z	0,014	0,02
GS0601	341966,215	4556540,14	97,026	Z	0,01	0,014
GS0602	341961,659	4556545,28	96,948	Z	0,011	0,016

GS0603	341957,062	4556550,4	96,906	Z	0,012	0,018
GS0604	341960,185	4556553,22	96,831	Z	0,013	0,022
GS0605	341963,7	4556549,3	96,866	Z	0,014	0,021
GS0606	341966,939	4556545,65	96,909	Z	0,013	0,018
GS0607	341970,978	4556549,29	96,809	Z	0,015	0,023
GS0608	341969,541	4556551,81	96,752	Z	0,015	0,024

INFORME VALIDACIÓ ESTUDI TOPOGRÀFIC

Felip Beltran Segarra
Cap del Departament de Cartografia

INFORMA:

En el marc de complir la normativa establerta en aquest Ajuntament referent als aixecaments topogràfics i cartografia realitzada per professionals i empreses privades, sobre la que es presenten projectes a l'Ajuntament, s'estan revisant els topogràfics presentats a l'Ajuntament. Aquests han de complir el plec de condicions que regula les característiques tècniques, sistema de coordenades, precisions, simbologia interna digital i demés paràmetres, dels aixecaments topogràfics i la cartografia sobre la que es materialitzin els diferents projectes de desenvolupament urbanístic de Reus.

En la validació dels topogràfics per part del departament de Cartografia de l'Ajuntament de Reus no es comproven ni validen els lindars o mitgeres entre finques o edificacions particulars, atribucions que queden fora de les competències municipals.

En aquest marc d'actuació, s'ha revisat el topogràfic presentat de la zona compresa entre el Carrer de Mercè Rodaoreda, Carrer Manuel de Pedrolo i Plaça de Maria Manent. El topogràfic ha estat presentat per el Sr. **"Manuel Lozano"** de l'empresa **"Geovortex, sl"**.

S'ha comprovat que el projecte topogràfic presentat, **COMPLEIX** les normes establertes pel departament de Cartografia d'aquest Ajuntament en la recepció de projectes amb cartografia del terme municipal de Reus. Es comprova la existència de lògiques discrepàncies del tot tolerables en la definició geomètrica del topogràfic presentat al comparar-lo amb la cartografia de l'Ajuntament, per això el topogràfic es

considera **VALIDAT**.

En el següent enllaç pot descarregar l'arxiu

validat. Enllaç:

<https://nuvol.reus.cat/s/NpcywBKP8Hn8b8b>

S'informa que actualment i des de l'any 2013, la geoinformació elaborada per l'Ajuntament de Reus té caràcter de cartografia oficial al territori de Catalunya:

- Ha estat elaborada d'acord amb les normes i els estàndards establerts per la Comissió de Coordinació Cartogràfica de Catalunya (CCCC) i incorpora les metadades aprovades per aquest òrgan.
- Ha estat inscrita en el Registre Cartogràfic de Catalunya i, si s'escau, en el Registre Central de Cartografia.
- Es manté en un estat suficient d'actualització i disponibilitat per als seus usuaris potencials, d'acord amb les normes i els estàndards mínims de qualitat establerts per la CCCC, d'acord amb el que estableixi el Pla Cartogràfic de Catalunya. S'entendrà que la cartografia es manté en un estat suficient de disponibilitat quan les metadades que incorpora estiguin registrades a la IDEC i existeixin mecanismes publicats per al·l' accés a la informació.

Per tant i per a seguir mantenint aquesta oficialitat, s'informa que en tots els projectes de desenvolupament urbanístic, obra civil o construcció, al terme municipal de Reus, s'haurà de complir el plec de condicions que regula les característiques tècniques, sistema de coordenades, precisions, simbologia interna digital i demés paràmetres, dels aixecaments topogràfics i la cartografia sobre la que es materialitzin els diferents projectes de desenvolupament urbanístic de Reus.

El plec de condicions, el podeu sol·licitar per e-mail o recollir gratuïtament al Departament de Cartografia d'aquest Ajuntament.

Per a que consti i als efectes oportuns, signo aquest informe a 20 /
juliol / 2023.



Data: 2023.07.20

17.57.36 107'00"



AJUNTAMENT DE REUS

CARTOGRAFIA

Signat: Felip Beltran.

- Sr. Manuel Lozano Martínez -

ANNEX 4. ESTUDI GEOTÈCNIC



MEDITERRÀNIA DE GEOSERVEIS, SL

Passatge Àngel Guimerà, 6
43850 CAMBRILS
Tel. 629506497
info@geomediterrania.com
www.geomediterrania.com



INFORME: 15305/23/M07

DATA: 25 de juliol de 2023

ENGINYERIA DEL SÒL

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ

- 1.1. OBJECTE D'ESTUDI I ANTECEDENTS
- 1.2. CLASSIFICACIÓ SEGONS CTE

2. TREBALLS REALITZATS

- 2.1. ASSAIGS *IN SITU*
- 2.2. ASSAIGS DE LABORATORI

3. CONTEXT GEOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE LA ZONA

4. LITOLOGIES I/O UNITATS GEOTÈCNIQUES

- 4.1. NIVELL 0: Terra vegetal i reblert heterogeni
- 4.2. NIVELL A: Paquet detrític de gra mig a groller. Graves, còdols i sorres amb poca a gens matriu llimosa.
- 4.3. NIVELL B: Llims sorrencs de color marró amb nòduls de carbonat.
- 4.4. NIVELL C: Argiles sorrenques de color vermell

5. HIDROLOGIA SUBTERRÀNIA

- 5.1. CONTEXT HIDROGEOLÒGIC
- 5.2. NIVELL FREÀTIC
- 5.3. ANÀLISI QUÍMICA DE L'AIGUA
- 5.4. GRAU D'IMPERMEABILITAT DEL TERRENY

6. SISMICITAT

- 6.1. SISMICITAT DE LA ZONA
- 6.2. ACCELERACIÓ SÍSMICA DE CÀLCUL

7. CONSIDERACIONS GEOTÈCNIQUES

- 7.1. ESTUDI D'UNA FONAMENTACIÓ SUPERFICIAL.
- 7.2. RIPABILITAT
- 7.3. ESTABILITAT I EMPENTES DE TERRES
- 7.4. POTENCIAL DE RADÓ

8. CONCLUSIONS I CONSIDERACIONS

- 8.1. SÍNTESI
- 8.2. COMENTARIS

1. INTRODUCCIÓ

1.1. OBJECTE D'ESTUDI I ANTECEDENTS

Per encàrrec de **REDESSA**, i seguint les indicacions rebudes per part de l'Oficina d'Habitatge, s'ha realitzat un estudi geotècnic en el solar a on es construirà un edifici d'habitatges.

Els continguts del present estudi geotècnic faran referència a:

- a) anàlisi del context de la zona des del punt de vista geològic i geotècnic
- b) definició del perfil litològic del subsòl i de les característiques geotècniques d'identificació, resistència i deformabilitat de les capes travessades
- c) determinació de la cota del nivell freàtic, sempre que es detecti a la profunditat investigada.
- d) sismicitat de la zona estudiada
- d) anàlisi dels resultats obtinguts per tal de donar un seguit de consideracions respecte a la fonamentació de les estructures (cota i tipologia de la fonamentació, capacitat de càrrega, assentaments), ripabilitat del terreny, estabilitat i empentes de terres i potencial de radó.

1.2. CLASSIFICACIÓ SEGONS CTE

L'edifici a construir presentarà planta soterrani, planta baixa i cinc plantes pis, en una parcel·la de 1970 m².

Segons els requeriments establerts en el CTE (Código Técnico de la Edificación, aprovat en el Real Decreto 314/2006 del 17 de març de 2006), aquest tipus d'estructura correspondria a un edifici de tipus **C-2**, el qual podríem preveure, per informació i referències geològiques de la zona, que es trobaria emplaçat sobre un terreny de tipus **T-1**.

Atesa l'homogeneïtat obtinguda en la columna estratigràfica i geotècnica, el que

signa el present informe considera suficient i representatiu la realització d'una única secció litològica representativa (tall estratigràfic, annex C).

2. TREBALLS REALITZATS

2.1. ASSAIGS *IN SITU*

2.1.1. Sondeigs a rotació

Durant els dies 13 a 17 de juliol de 2023 es van realitzar **4 sondeig (S-1 a S-4)** a rotació i clavament a pressió amb obtenció de mostra contínua mitjançant una sonda hidràulica TECOINSA TP-30, ambles següents característiques:

CARACTERÍSTIQUES TECOINSA TP-30	
Pes total	35000 kg
Potència motor	Td turbosiesel - 1950rpm
Empenta	9.8 kN
Tir màxim	215 kNg

El barnillatge utilitzat han estat bateries simples de diàmetres 86-76 mm. Els treballs de camp han estat en tot moment controlats i/o supervisats per un geòleg especialista en geotècnia, que va recollir les dades de camp necessàries per complimentar l'estudi de camp.

Tot seguit es detalla la cota relativa d'inici i la profunditat assolida en els sondeigs:

SONDEIG	COTA D'INICI	PROFUNDITAT ASSOLIDA
S-1	+97.00	15.0 m
S-2	+97.00	15.0 m
S-3	+96.75	15.0 m
S-4	+96.50	15.0 m

Les cotes dels sondeigs s'han agafat del plànol topogràfic de la pàgina del Geoportal de l'Ajuntament de Reus. Cal tenir en compte que els valors de les cotes són orientatius (no s'han utilitzat mètodes de mesura exactes).

La profunditat assolida s'ha mesurat considerant com a cota de referència 0,0 m la d'inici del sondeig.

Es considera la cota d'inici del sondeig la boca de la perforació en el terreny, on correspondria també la fondària 0,0 m del sondeig. La fondària es considera creixent a mesura que es perfora i s'aprofundeix el sondeig.

2.1.2. Assaigs SPT i mostres inalterades

A l'interior dels sondeigs es van realitzar un total de **17 SPT** (*Standard Penetration Test*), prova que consisteix a clavar un aparell normalitzat bipartit mitjançant la caiguda lliure d'una massa de 63,5 kg de pes, des d'una alçada de 76 cm, tal i com estableixen les especificacions definides en la norma UNE-EN ISO 22476-3:2006.

Les característiques del mostrejador bipartit són les següents:

CARACTERÍSTIQUES MOSTREJADOR	
Longitud	813 mm
Diàmetre exterior	51 mm
Diàmetre interior	35 mm
Pes total	7,14 kg

Aquest aparell bipartit permet la recuperació d'una mostra representativa del subsòl assajat.

La introducció de l'aparell s'efectua en tres o quatre trams de 15 cm cadascun, i s'anota el número de cops que ha de fer la massa per permetre la penetració de l'aparell en el terreny.

El número de cops necessari per clavar l'aparell el primer tram de 15 cm s'anomena "penetració d'assentament (N_0)". S'anomena resistència a la penetració N_{30} el valor total de la suma de cops necessaris per clavar dins el terreny el mostrejador bipartit el segon i tercer trams de 15 cm.

Es pot finalitzar l'assaig si s'assoleix un número de cops ≥ 50 , i es considerarà rebuig

(Rb). Per a roques toves aquest rebuig (Rb) es podria considerar en un número de cops ≥ 100 .

Es van realitzar també un total de **2 mostres inalterades** (segons les especificacions de les normes ASTM D1587-08 i ASTM D3550-01(2007), que consisteix en la penetració al terreny d'un tub de mostreig de paret prima, mitjançant el mateix procediment i característiques de copejament que les especificades per a l'assaig.

Tota la testificació litològica recollida en els treballs de camp queda reflectida en els gràfics dels sondeigs, adjunts en l'annex B.

2.2. ASSAIGS DE LABORATORI

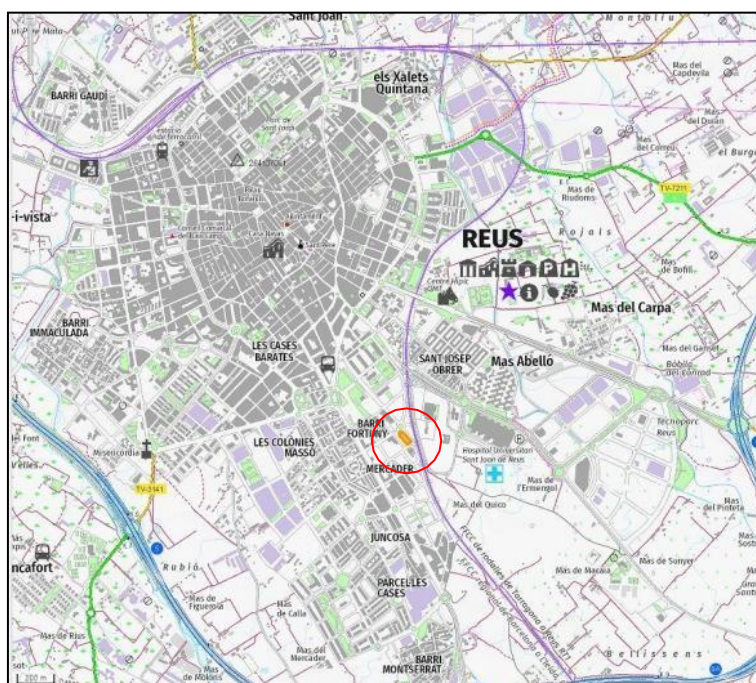
Les mostres recollides en els treballs *in situ* i/o de camp, han estat seleccionades per ser sotmeses als següents assaigs de caracterització mecànica i química necessaris per a la definició geotècnica del subsòl, seguint sempre la normativa vigent.

A continuació es desglossen el assaig de laboratori realitzats, els resultats dels quals s'exposen en capítols posteriors i se n'adjunten les actes de laboratori a l'annex D:

Assaig realitzat	Normativa	Número
Granulomètrica en sòls per tamisat	UNE 103101:1995	9
Determinació dels límits d'Atterberg:		
Determinació del límit líquid d'un sòl pel mètode de l'aparell de Casagrande	UNE 103104:1993	9
Determinació del límit plàstic d'un sòl	UNE 103103:1994	9
Humitat de sòl mitjançant l'assecat en estufa	UNE 103300:1993	10
Sòls agressius. Determinació del contingut d'ió sulfat en sòls. Durabilitat del formigó.	UNE 83963:2008	5
Compressió simple	UNE 103400:1993	2
Agressivitat aigua	Annex 5 EHE	1

3. CONTEXT GEOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE LA ZONA

Geogràficament ens situen al barri Mas Iglesias, situat al sud del nucli urbà, entre l'autovia a Salou i la via del tren de la línia de Barcelona a Riba-roja d'Ebre.



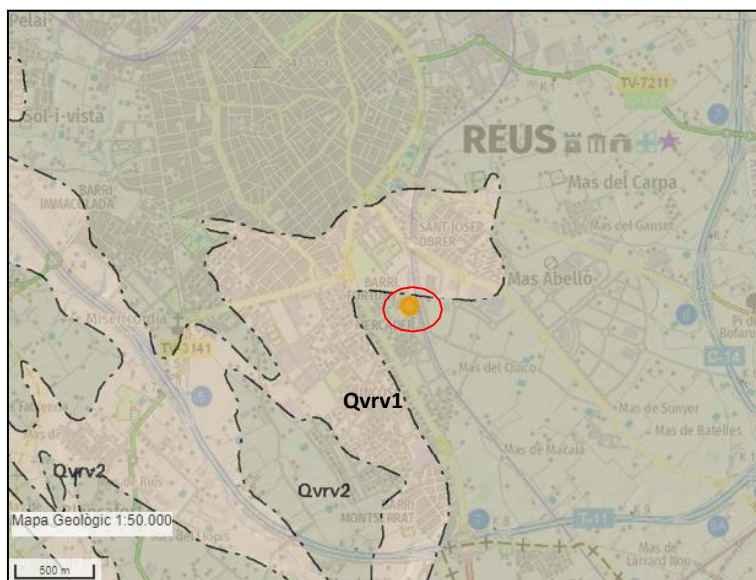
*Situació geogràfica del solar
estudiad (font ICGC)*

Topogràficament el solar presenta una topografia pràcticament plana, amb una lleugera pendent en direcció sud, amb un desnivell màxim entre punts extrems del solar és de l'ordre de 0.5 m.

Geològicament, ens situem a la depressió Reus-Valls o Camp de Tarragona, fossa del Terciari, de caràcter tectònic situada entre les serralades Prelitoral i Litoral catalanes, aquesta última situada sota el mar a l'alcada de Reus.

A grans trets, aquesta fossa està formada, litològicament, per materials col·luvials i al·luvials (argiles, llims, graves, crostes carbonatades) del Quaternari, que reposen damunt d'un substrat del Terciari.

Segons el plànol cartogràfic de l'ICGC, els materials aflorants en aquesta zona són els següents (encerclada en vermell està la situació aproximada de la zona d'estudi):



Qrvv1: Conjunt de ventalls al·luvials de la depressió de Reus-Valls constituïts per graves i sorres. Edat: Holocè.

Qrvv2: Conjunt de ventalls al·luvials de la depressió de Reus-Valls constituïts per graves, conglomerats i sorres. Edat: Holocè.

*Mapa geològic de la zona
(Font ICGC)*

4. LITOLOGIES I/O UNITATS GEOTÈCNIQUES

A partir dels treballs realitzats, i juntament amb els coneixements de la zona, es poden definir els següents nivells o unitats geotècniques:

4.1. NIVELL 0: Terra vegetal i reblert heterogeni

Superficialment i fins a fondàries de l'ordre de 0.6 a 1.2 m, es troba una capa de terra vegetal llimosa de color marró fosc i/o reblerts heterogenis producte de l'homogeneïtzació de la parcel·la en el moment de la seva urbanització.

No s'ha considerat necessari realitzar assaigs de laboratori en aquesta unitat geotècnica. Paràmetres estimats segons taules de valors recomanades en el CTE:

Cohesió	nul·la
Angle de fregament	24°
Pes específic aparent	1,75 t/m³

Aquest tipus de materials, degut a la mala compacitat que presenten, responen a unes característiques resistents molt baixes i/o heterogènies.

4.2. NIVELL A: Paquet detrític de gra mig a groller. Graves, còdols i sorres amb poca a gensmatriu llimosa.

Per sota del nivell 0 i fins a fondàries de l'ordre de 6.0 a 7.2 m, respecte a la boca dels sondeigs, trobem un paquet detrític de gra mig a groller constituït per graves i sorres amb còdols, principalment de composició pissarroca metamòrfica, amb poca a gens matriu llimosa, si bé, cal dir que en el primer metre per sota el nivell 0, trobem llantions o trams amb abundant matriu llimosa, que en ocasions es repeteixen en fondària.

SONDEIG	COTA D' INICI	COTA FINAL	GRUIX
S-1	+96.20	+90.20	6.00 m
S-2	+96.00	+89.80	6.20 m

S-3	+95.95	+89.75	6.20 m
S-4	+95.30	+89.30	6.00 m

Des del punt de vista geotècnic es pot catalogar al nivell com un sòl de gra mitja a groller amb alguna passada fina, de nul·la plasticitat en general. i no agressiu al formigó per contingut de sulfats en sòls.

Respecte a les seves característiques resistents, a partir del valors obtinguts en els assaigs SPT podem catalogar al nivell de mitjanament dens a dens amb trams molt densos.

Dades obtingudes a partir dels assaigs de camp o *in situ* realitzats:

Resistència SPT (N_{30})	22-Rebuig
------------------------------	-----------

Dades que s'obtenen a partir dels assaigs de laboratori realitzats:

Classificació USCS	GP-SP (GM)
% de fins (l·lim i argila)	8-42 %
Humitat	9.7-11.8 %
Límit líquid	23
Índex de plasticitat	No plàstic-3
Contingut en sulfats	98-187 mg/kg

Paràmetres estimats segons taules de valors recomanades en el CTE:

Permeabilitat K_z	10^{-4} - 10^{-6} m/s
Coefficient de balast K_{30}	5.5-6.5 kp/cm ³
Mòdul d'elasticitat (E)	255-550 kg/cm ²
Coefficient de Poisson	0,3
Cohesió c	0,02-0.03 kg/cm ²

Pes específic aparent δ	1.92-1.95 tn/m ³
Angle de fregament intern f	30-32°

4.3 NIVELL B: Llims sorrencs de color marró amb nòduls de carbonat.

Per sota el nivell A, a fondàries entre 6.0 a 7.2 m respecte a la boca dels sondeigs i fins a fondàries de l'ordre de 13 m en S-2 i S-4 i fins al final dels sondeigs S-1 i S-3, es troba un paquet de lims sorrencs de color marró clar, amb abundants nòduls de carbonat, que en ocasions s'acumulen donant lloc a petits nivells carbonatats o crostes calcàries com la que es detecta amb un gruix centimètric a sostre del nivell i a fondàries entre 10.0 a 12.0 m.

Erràticament es poden trobar també intercalacions lenticulars de graves i sorres amb matriu llimosa.



Nivell B en el sondeig S-1 (esquerra) i en el sondeig S-3 (dreta) amb el nivell carbonatat a sostre

SONDEIG	COTA D' INICI	COTA FINAL	GRUIX
S-1	+90.20	+82.00	>7.30

			m
S-2	+89.80	+85.60	3.20 m
S-3	+89.75	+81.75	>8.00 m
S-4	+89.30	+83.20	6.10 m

Geotècnicament es podria catalogar com a un sòl de gra fi, amb una plasticitat baixa, i que no presenten agressivitat al formigó per contingut de sulfats en sòls.

Respecte a la seva resistència, els valors obtinguts en els assaigs SPT permeten catalogar-los de molt forts a durs, si bé també s'han trobat alguns nivells forts.

Dades obtingudes a partir dels assaigs de camp o *in situ* realitzats:

Resistència SPT (N_{30})	15-rebuig
------------------------------	-----------

Dades que s'obtenen a partir dels assaigs de laboratori realitzats:

Classificació USCS	CL (SC)
% de fins (límit i argila)	72-83 %
Humitat	10.7-10.9 %
Límit líquid	20-32
Índex de plasticitat	4-8
Contingut en sulfats	152-186 mg/kg
Compressió simple	2.5-2.85 kg/cm ²

Paràmetres estimats segons taules de valors recomanades en el CTE:

Permeabilitat K_z	10^{-5} - 10^{-8} m/s
Coeficient de balast K_{30}	5.0-6.5 kp/cm ³
Mòdul d'elasticitat (E)	195-325 kg/cm ²

Coeficient de Poisson	0,3
Cohesió c	0,10-0.15 kg/cm ²
Pes específic aparent δ	1,91-1.93 tn/m ³
Angle de fregament intern f	29-30°

4.4 NIVELL C: Argiles sorrenques de color vermell

Per sota el nivell B, i només en els sondeigs S-2 i S-4, a fondàries de l'ordre de 11.4 a 13.30 m respectivament, i fins al final dels sondeigs, es troba un nivell d'argiles sorrenques de color vermell, amb nòduls de carbonat i fracció grava dispersa.



Nivell C en els sondeigs S-2
(esquerra) i S-4 (dreta)

Des del punt de vista geotècnic es tracta d'un sòl de gra fi, de plasticitat baixa a mitja, i noagressius al formigó per contingut de sulfats en sòls.

Respecte a les seves característiques resistents, els valors obtinguts en els assaigs SPT permetencatalogar al nivell de molt fort a dur.

Dades obtingudes a partir dels assaigs de camp o *in situ* realitzats:

Resistència SPT (N_{30})	3 8
------------------------------	--------

Dades que s'obtenen a partir dels assaigs de laboratori realitzats:

Classificació USCS	CL
% de fins (llibre i argila)	81 %
Humitat	10.9 %
Límit líquid	34
Índex de plasticitat	12
Contingut en sulfats	132 mg/kg

Paràmetres estimats segons taules de valors recomanades en el CTE:

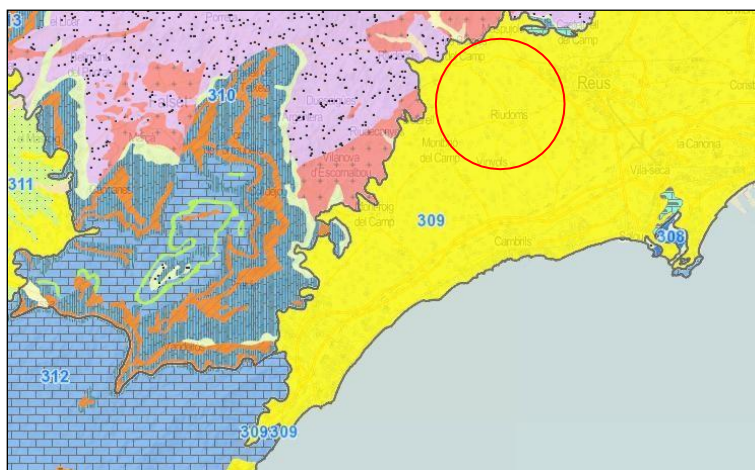
Permeabilitat K_z	10^{-6} – 10^{-8} m/s
Coeficient de balast K_{30}	5.5–6.5 kp/cm ³
Mòdul d'elasticitat (E)	255–375 kg/cm ²
Coeficient de Poisson	0,3
Cohesió c	0,10–0.12 kg/cm ²
Pes específic aparent δ	1.92–1.95 tn/m ³
Angle de fregament intern f	27–29°

5. HIDROLOGIA SUBTERRÀNIA

5.1. CONTEXT HIDROGEOLÒGIC

La zona objecte d'estudi es troba situada dins la conca hidrogràfica del les rieres del Baix Camp, més concretament en l'àrea hidrogeològica 309 o Camp de

Tarragona.



*Mapa hidrogeològic de la
zona. (font ICGC)*

Els aqüífers que es troben en aquesta zona es situen en dipòsits quaternaris, concretament en terrasses, cons i dipòsits antics. En general són aqüíferes multicapa, de tipus porós i no consolidats.

5.2. NIVELL FREÀTIC

Durant l'execució dels sondeigs (13-17/07/23) es va trobar el nivell freàtic de la zona a una fondària respecte a la boca dels sondeigs de l'ordre de 11.40 m

5.3. ANÀLISI QUÍMICA DE L'AIGUA

L'aigua detectada en els sondeigs, s'ha analitzat segons les recomanacions establertes en el CTE i seguint els criteris de la EHE.

Els resultats obtinguts, permeten catalogar l'aigua analitzada amb una exposició o agressivitat química ***Qa, atac dèbil*** per contingut en sulfats. El resultat s'adjunta en les actes de laboratori de l'annex.

5.4. GRAU D'IMPERMEABILITAT DEL TERRENY

Com a valors de permeabilitat del terreny podem agafar un valor de 10^{-03} cm/s, i unes condicions de presència d'aigua baixa.

6. SISMICITAT

6.1. SISMICITAT DE LA ZONA

Segons la *Norma Básica de la Edificación (NCSE)*, el terme municipal de Reus presenta una acceleració sísmica bàsica (a_b) de $0,04 \cdot g$, és a dir $0,392 \text{ m/s}^2$, i amb un coeficient de contribució k d'1,0.

6.2. ACCELERACIÓ SÍSMICA DE CàLCUL

L'acceleració sísmica de càlcul (a_c), respon a la següent equació:

$$a_c = S \cdot \rho \cdot a_b$$

On:

a_b és l'acceleració sísmica bàsica, definida aquí com $0,04 \cdot g$ (m/s^2)

ρ és el coeficient adimensional de risc, funció de la probabilitat acceptable que s'excedeixi a_c en el període de vida que es projecti en la construcció prevista. Se'n consideren 2 valors:

construccions d'importància

normal

especial

$\rho=1,0$ *construccions d'importància*

$\rho=1,3$

S és el coeficient d'amplificació del terreny, que per valors on $\rho \cdot a_b < 0,1 \cdot g$, com seria el cas estudiat, s'aplica $S=C/1,25$

I on C és un coeficient de terreny que depèn de les característiques geotècniques, agafat aquí amb valor 1,53 (mitja ponderada) considerant un terreny tipus III-II fins a

fondàries d'uns 30,0 metres.

Per tant, s'obtenen uns valors d'acceleració sísmica de càlcul (a_c), segons el tipus de construcció:

Tipus de construcció	Acceleració de càlcul, a_c	
Normal	$0,0490 \cdot g$	$0,4798 \text{ m/s}^2$
Especial	$0,0636 \cdot g$	$0,6238 \text{ m/s}^2$

7. CONSIDERACIONS GEOTÈCNIQUES

El projecte consisteix en la construcció d'un edifici d'habitatges de planta soterrani, planta baixa i cinc plantes pis.

f

En aquest capítol s'exposen un conjunt de consideracions respecte de la proposta de fonamentacions, la ripabilitat del terreny, estabilitat, empentes de terres i potencial de radó.

7.1. ESTUDI D'UNA FONAMENTACIÓ SUPERFICIAL.

7.1.1. Cota i tipologia de fonamentació

Un cop excavat el solar a cota de solera de la planta soterrani, de l'ordre de 3.0 m per sota la cota actual, ens situarem damunt del nivell A, paquet detrític constituït per sorres i graves amb còdols dispersos i amb percentatges variables de matriu llimosa, catalogat de mitjanament dens a dens en general.

Respecte a la tipologia de la fonamentació, aquesta podria ser a base de sabates aïllades o contínues, si bé també es pot optar per llosa.

7.1.2. Capacitat portant admissible i assentaments

Partint dels resultats obtinguts en els assaigs SPT, considerant la zona d'influència

del bulb de la sabata, tenim un valor mig de $N_{30\text{mig}}=30$, a efectes del *DB-SE-C* per al càlcul de la pressió vertical admissible de servei s'obtenen els següents valors, ja afectats per un factor de seguretat $F=3$, variables segons l'amplada de la sabata:

AMPLADA SABATA		B< 1,0 m	B=1,5 m	B=2,0 m	B=2,5 m	B=3.0 m
q_{adm}	kg/cm ²	3.25	3.00	2.60	2.40	2.30
q_{adm}	kN/m ²	325	300	260	240	230

Aquests valors han estat calculats per un assentament màxim teòric de 2,0 cm, valor admissible pel cas que ens ocupa.

Pel cas de llosa es podrà agafar un valor per un assentament de 3.0 cm, de:

LLOS A		
q_{adm}	kg/cm ²	1.75
q_{adm}	kN/m ²	175

7.2 RIPABILITAT

L'excavació del terreny per l'excavació de la planta soterrani i les rases de fonamentació no presentarà, des del punt de vista mecànic, grans dificultats i es podrà utilitzar maquinària convencional de potència mitjana, si bé en algun tram on la carbonatació es faci més patent podria produir-se un descens en el seu rendiment.

7.3 ESTABILITAT I EMPENTES DE TERRES

Donat que només s'excavarà una planta soterrani, aconsellem deixar berma de protecció i talussos amb una relació 2:3(H:V) a 1:3 (H:V) construint posteriorment el mur de contenció per trams, l'amplada dels quals vindrà condicionada per les sobrecàrregues en coronació.

S'haurà de vigilar el front dels talussos per tal de veure si es necessari algun tipus d'actuació per tal de garantir l'estabilitat en el moment que es treballi a peu d'aquests o dins de la seva àrea de influència.

Per al càlcul de les empentes de terres es podran agafar valors de: coeficients d'empenta activa, coeficient d'empenta passiva i coeficient d'empenta al repòs a partir de les següents expressions:

$$K_A = \left[\frac{\operatorname{cosec} \beta \cdot \sin(\beta - \phi')}{\sqrt{\sin(\beta + \delta)} + \sqrt{\frac{\sin(\delta + \phi') \cdot \sin(\phi' - i)}{\sin(\beta - i)}}} \right]^2$$

$$K_P = \left[\frac{\operatorname{cosec} \beta \cdot \sin(\beta + \phi')}{\sqrt{\sin(\beta - \delta)} - \sqrt{\frac{\sin(\delta + \phi') \cdot \sin(\phi' + i)}{\sin(\beta - i)}}} \right]^2$$

$$K_0 = (1 - \sin \phi) (R_{oc})^{1/2}$$

on:

K_A és el coeficient
d'empenta activa K_P
és el coeficient
d'empenta passiva K_0
és el coeficient
d'empenta en repòs β
és l'angle del mur al
trasdós

ϕ' és l'angle de fregament efectiu del terreny

δ és l'angle de fregament entre el mur i el terreny

i és l'angle del talús en el trasdós

R_{oc} és la raó de sobreconsolidació del terreny

Es considera que el mur és vertical, i el terreny horitzontal en el trasdós del mur.

En K_A : Es considera un angle de fregament mur-terreny $\delta=0^\circ$ pel nivell de reblert i de $\delta=\phi'/2$ per la resta de litologies

En K_P : Es considera un angle de fregament mur-terreny $\delta=0^\circ$ pel nivell de reblert i de $\delta=\phi'/3$ per la resta de litologies.

En K_0 : Es considera que els materials a excavar són materials normalment consolidats, on $R_{oc} = 1$. Així, s'obtenen els següents valors:

Nive ll	Litologia	K_A	K_P	K_0
0	Reblerts	$\cong 0,39$	$\cong 2,96$	$\cong 0,59$
A	Sorres i graves amb poca matriu	$\cong 0,30$	$\cong 4.40$	$\cong 0,48$
B	Llims sorrencs	$\cong 0,32$	$\cong 3.91$	$\cong 0,52$

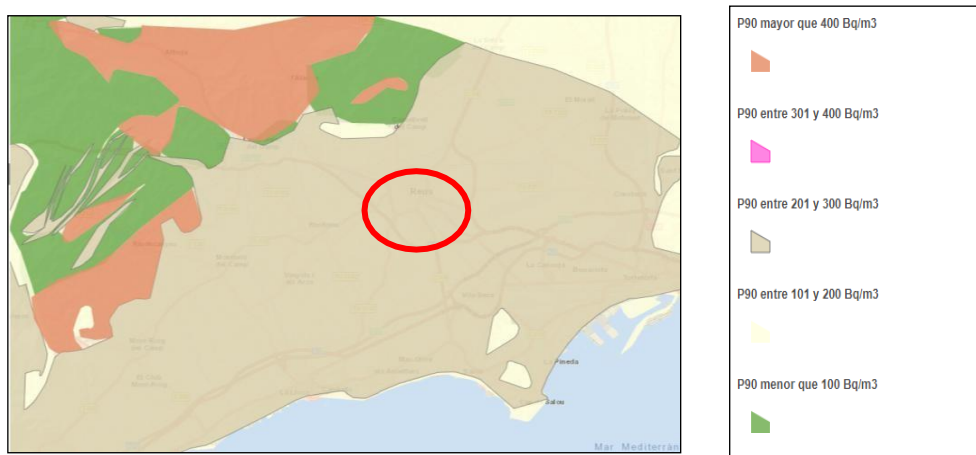
7.4 POTENCIAL DE RADÓ

Com a conseqüència de la nova normativa del CTE, i de la Secció HS 6 Protecció enfront l'exposició al radó, a on per limitar el risc d'exposició dels usuaris a concentracions inadequades de radó procedent de el terreny a l'interior dels locals habitables, s'estableix un nivell de referència per la mitjana anual de concentració de radó a l'interior dels mateixos de 300 Bq/m³.

Per tal d'identificar en primera instància si el municipi a on es troba l'obra entra dins de les categories I i II establertes en la secció HS 6, es parteix de la cartografia del potencial de radó a Espanya, desenvolupada pel Consejo de Seguridad Nuclear, a on categoritza les zones del territori estatal en funció dels seus nivells de radó i, en particular, identifica aquelles en què un percentatge significatiu dels edificis residencials presenta concentracions superiors a 300 Bq/m³.

En el nostre cas, la zona estudiada presenta unes concentracions de radó entre 201 i 300 Bq/m³, zona I.

Mapa del potencial de radó segons el Consejo de Seguridad Nuclear



8. CONCLUSIONS I CONSIDERACIONS

8.1. SÍNTESI

Tipus Edificació segons CTE:	Edifici habitatges de planta soterrani, planta baixa i cinc plantes pis. Edifici C-2 en una parcel·la de 1970 m ² .
Tipus de Terreny segons CTE:	T-1
Treballs realitzats:	4 sondeigs a rotació
Fondària investigada:	Sondeig a rotació a una fondària de 15.0 m. Es van aprofundir els sondeigs fins a assolir un nivell suficientment resistent per a l'edificació i fonamentació previstes, seguint les recomanacions establertes en el CTE.
Unitats detectades:	Nivell 0, Terra vegetal i reblert heterogeni, Fins a 0.6 a 1.2 m de fondària. Baixa qualitat resistent
	Nivell A, Paquet detrític de graves i sorres amb algun còdol dispers i amb poca matriu llimosa. Mitjanament dens a dens. Fins a 6.0 a 7.2 m de fondària respecte a la boca dels sondeigs.
	Nivell B. Llims sorrencs de color marró amb abundants nòduls de carbonat i nivells lenticulars erràtics de graves i sorres. Presenta trams carbonatats. Molt fort a dur amb algun tram fort. Fins al final dels sondeig S-1 i S-3 i fins a 11.4 i 13.3 m en S-2 i S-4 respectivament.
	Nivell C Argiles sorrenques de color vermell amb nòduls de carbonat i alguna grava dispersa. Només en el sondeigs S-2

	i S-4. Molt fort a dur.
Nivell freàtic:	Si a una fondària de 11.40 m respecte a la boca dels sondeigs (cota +86.50)
Grau d'impermeabilitat del terreny	permeabilitat del terreny de l'ordre de 10^{-03} cm/s, i unes condicions de presència d'aigua baixa.
Agressivitat de sòl:	Nul·la en tots els nivells.
Agressivitat aigua	Qa, agressivitat mitja segons EHE
Tipologia de fonamentació proposada:	Superficial a base de sabates quadrades i contínues damunt del nivell A, paquet detrític. Es pot optar també per llosa
Pressió admissible: Q_{adm}	Sabates: Entre 2.3 a 3.25 kg/cm ² en funció de l'amplada de la sabata. Llosa: 1.75 kg/cm ²
Assentaments previsibles:	Sabates $\leq 2,0$ cm. Llosa < 3.0 cm Admissibles
Ripabilitat:	Normal
Potencial de radó	Entre 201-300 Bq/m ³ . Zona I

8.2 COMENTARIS

La síntesi exposada anteriorment s'ha de considerar com a tal, caldria atendre en tot moment a les especificacions i recomanacions recollides en el present estudi pel que fa a cadascun dels factors a considerar en cada aspecte determinat, ja que existeixen generalitats i particularitats que s'esmenten en cadascun dels capítols i apartats específics.

Mediterrània de Geoserveis, SL resta a la vostra disposició per a tots aquells comentaris o aclariments que, respecte d'aquest estudi, ens vulgueu fer, així com per a qualsevol dubte que es plantegi durant els moviments de terres i l'obertura de rases de fonamentació quant al tipus de terreny observat, per tal de determinar el tipus d'actuació més convenient a seguir.

El present estudi ha estat redactat en tot moment considerant els requisits establerts per la normativa i la legislació vigent.

Cambrils, 25 de juliol de 2023



Mediterrània de Geoserveis, SL
Passatge Angel Guimerà, 6
43850 CAMBRILS
Tel. 977 368 049 - Fax 977 368 046

Joan
Recasens i
Bertran
Geòleg
col·legiat
núm. 1366

ANNEX 5. ESTUDI AERONÀUTIC PREVI

Nº REFERENCIA:	NE23-025
PETICIONARIO:	REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC, S.A. (REDESSA)

NOTA TÉCNICA SOBRE
SERVIDUMBRE AÉREA

SUELO EN
CALLE JOAN VIDAL I ALCOVER, 24SECTOR
MÁS IGLESIAS

T.M. REUS

25 DE JULIO DE 2023



<u>Oficina Tarragona: Plaza Castellera, 7. Local C. 43002 Tarragona - T +34</u> <u>977249334</u>	
<u>Oficina Asociada A Coruña. C/ Sueiro nº1. Portal 4. 15220 Bertamirans. A Coruña. T. +34</u> <u>981884695</u>	
<u>Oficina Asociada Mallorca: Plaza Rosalio, 4A - 3º. 07002 - Palma de Mallorca T. 971 723</u> <u>356</u>	
<u>www.bghsa.com</u>	<u>info@bghsa.com</u>



ÍNDICE GENERAL

	pàgina
1.- ANTECEDENTES Y OBJETIVOS	3
2.- CARACTERÍSTICAS FINCA AFECTADA	3
3.- CONCLUSIONES	4
4.- ANEJO A-1. PLANO PREVIO SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	5

ÍNDICE DE FIGURAS

	Pàgina
Figura 1 Plano de <u>Servitudes Aeronáuticas con la Finca Afectada</u>	5

1.- ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

A petición de REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC, S.A. (en adelante REDESSA)., NIF A-

43423649 domicilio en Avenida de Bellisens, 42. 43204 Reus ha encargado a la consultora BGH, con NIF B557104446, www.bghsa.com Estudio de Servitud Aeronáutica del Aeropuerto de Reus de la finca objeto

2.- CARACTERÍSTICAS FINCA AFECTADA

INFRAESTRUCTURA AFECTACIÓN DE LA SERVITUD: Aeropuerto de Reus

LUGAR DE SERVITUD: Calle Joan Vidal i Alcover, 24. Sector Mas Iglesias
Polígono 4. T.M. Reus. Referencia Catastral Número:
2067703CF4526E0001TD
Registro de la Propiedad de Reus: Finca Inscrita en Tomo

2121 Libro 1415 Folio 181 Inscripción 2; dispone Nota de Afectación por Servidumbre Civil del Aeropuerto de Reus.

TITULAR DE LA FINCA: REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC, S.A. (en adelante REDESSA).,

NIF A-43423649 domicilio en Avenida de Bellisens, 42. 43204 Reus, 100%de Pleno Derecho

CARACTERÍSTICAS DE LA FINCA:

Superficie de 1984,082 según Registro Propiedad.

Clasificación del Suelo: Urbano Residencial en Isla Cerrada, edificabilidad máxima de 10326,00m2 en régimen de protección oficial de alquiler más 1888,00m2 de cubierta para usos compatibles.

TIPO DE EDIFICACIÓN.

Altura Reguladora máxima de PLANTA BAJA + 6 PLANTA PRIMERA. Altura Máxima Prevista: 24,50 metros desde la rasante (contando el valor promedio de la cota topográfica de rasante)

3.- CONCLUSIONES

1. El plano del Anejo A-1muestra la interposición de la finca objeto al plano de servidumbres aéreas del Aeropuerto de Reus, De acuerdo a las consultas técnicas previas en Aeropuerto de Reus y en AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) se desprende QUE el Desarrollo de la Nueva Edificación desarrollo está por debajo de la altura mínima de 70metros +2.50% de la Servidumbre de Navegación según publicación en

[“https://www.mitma.gob.es/aviacion-civil/politicas-aeroportuarias/integracion-territorial-aeroportuaria/servidumbres-y-ruidos/decretos-de-servidumbres-aprobados-en-2011/real-decreto-3682011-de-11-de-marzo](https://www.mitma.gob.es/aviacion-civil/politicas-aeroportuarias/integracion-territorial-aeroportuaria/servidumbres-y-ruidos/decretos-de-servidumbres-aprobados-en-2011/real-decreto-3682011-de-11-de-marzo)

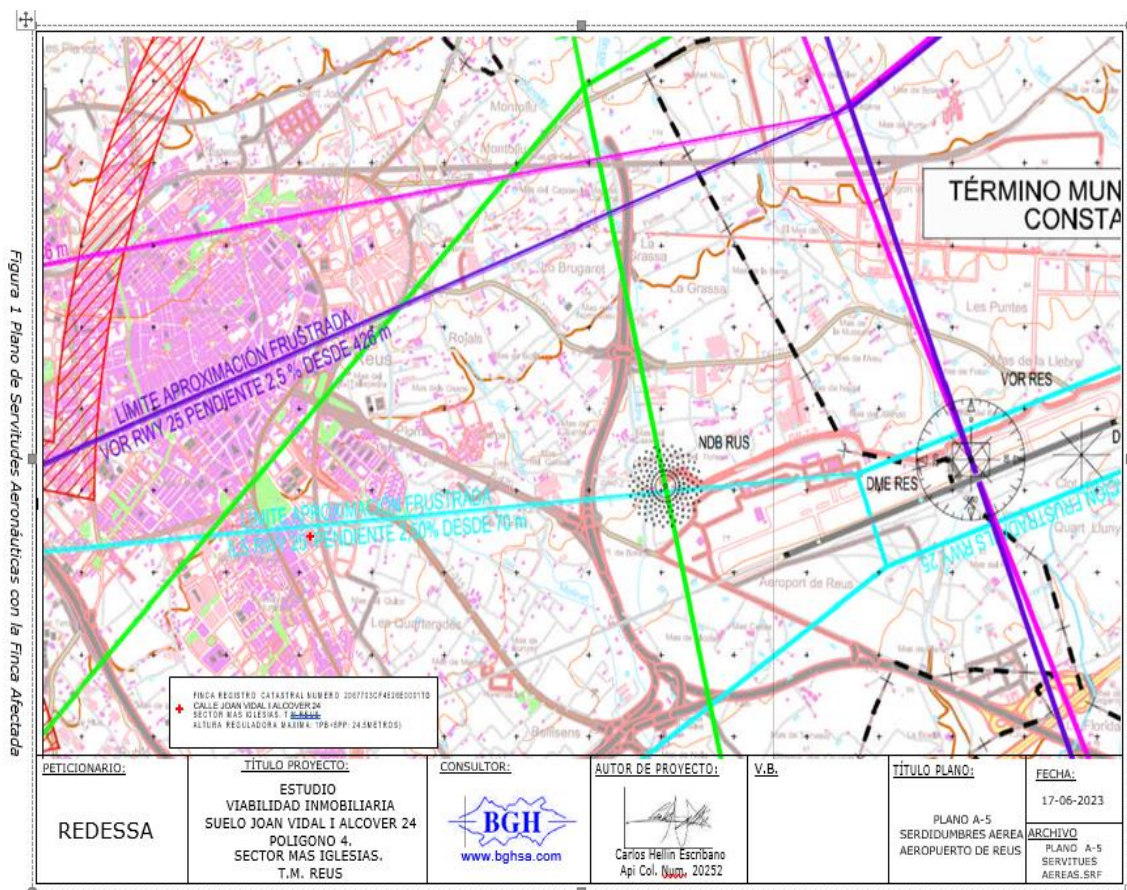
2. Se está tramitando SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS según procedimiento administrativo regulado en AESA, con el fin de obtener formalmente la resolución administrativa con estos criterios y alturas de servitudaeronáutica.

Tarragona, a 25 de Julio de 2023

El Autor del Proyecto



Carlos Hellín Escribano
Agente Inmobiliario
Número 20252Geólogo
Col. Número 3706



ANNEX 6 . DOCUMENT ÚNIC EUROPEU DE CONTRACTACIÓ (DEUC)

Aquest document estarà a disposició dels licitadors en les següents adreces electròniques:

En document en format PDF editable, en la Plataforma de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/capDocument.pscp?reqCode=viewCapD&idCap=13987060&idDoc=46948276

En el servei en línia de la Comissió Europea a través del qual es pot importar el model de DEUC corresponent a aquesta licitació:

https://ec.europa.eu/growth/single-market/public-procurement/digital/espd_en

El DEUC s'ha de presentar signat pel representat legal de l'empresa licitadora, que declararà en aquest que ostenta la deguda representació per la presentació de la proposició i d'aquesta.

ANNEX 7. DECLARACIÓ DE CONFIDENCIALITAT DE DADES I DOCUMENTS

El/La senyor/a..... amb NIF núm., com apoderat/da de l'empresa..... amb CIF..... i amb domicili a..... declara sota la seva responsabilitat que l'empresa a la qual representa, com a licitadora de la **CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA FINCA UBICADA AL CARRER JAUME VIDAL I ALCOVER Nº 24 DE REUS, PER A DESTINAR-LA A LA CONSTRUCCIÓ, PROMOCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER**, amb expedient núm. 11/2023

DECLARA

Que els documents i dades presentades que considera de caràcter confidencial, són els que **CONCRETAMENT** a continuació es relacionen:

-.....

-.....

-.....

I per que consti, signo aquesta declaració responsable.

Reus, a la data que consta al peu de signatura d'aquest document.

(Signatura electrònica)



ANNEX 8. DECLARACIÓ DE SUBMISSIÓ A LA JURISDICCIÓ DELS JUTJATS I TRIBUNALS ESPANYOLS

El/la senyor/a com apoderat/da de
l'empresa com a licitadora del contracte de
CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA FINCA

DECLARA SOTA LA SEVA RESPONSABILITAT que l'empresa que representa:

-Es sotmet a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre per totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia expressa al fur jurisdiccional que pogués correspondre al licitador.

I perquè consti signa aquesta declaració responsable, a Reus, a la data que consta al peu de signatura d'aquest document.

(Signatura electrònica)

ANNEX 9. SOBRE C: CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA. FINS A 40 PUNTS

D^a/D..... amb domicili a aquests efectes a....., proveïda/o amb el DNI , actuant en el seu propi nom i dret/en representació de "....." amb domicili a.....**DECLARO**

Que estic assabentat de l'anunci de licitació per a l'adjudicació del contracte que té per objecte la constitució del dret de superfície sobre l'immoble descrit a l'ANNEX 1, propietat de REDESSA, per a la construcció, promoció, i gestió d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer i conec el Plec, i la restant documentació que ha de regir el present contracte, el contingut del qual expressament accepto de forma incondicionada en la seva totalitat, sense cap excepció ni reserva.

Que l'empresa a la qual represento compleix/compleixo amb tots els requisits i obligacions exigits pel Plec i per la normativa vigent per a la realització de l'objecte del contracte.

Que proposo la realització de l'objecte del contracte mitjançant la següent proposició de criteris automàtics (sobre C) previstos a la clàusula 17.2 del Plec:

F) Preu de lloguer més baix respecte el preu màxim de protecció oficial de lloguer (marcar amb una "X" la oferta proposada) (De 0 a 20 punts)

Reducció	Preu màxim resultant (preu metre quadrat superfície útil)	Punts obtinguts	Oferta proposada
0 reducció	7,50 euros /m ²	0	
Reducció 0.10 euros/m²	7,40 euros /m ²	4	
Reducció 0.20 euros/m²	7,30 euros /m ²	8	
Reducció 0.30 euros/m²	7,20 euros /m ²	12	
Reducció 0.40 euros/m²	7,10 euros /m ²	16	
Reducció 0.50 euros/m²	7,00 euros /m ²	20	

Per cada 0,10 euros/m² de reducció del preu màxim establert per llei s'atorgaran 4 punts fins a un màxim de 20 punts.

***en cas de no marcar cap reducció s'obtindran 0 punts.**

G. Millora en el termini de construcció de l'edifici d'habitatges (De 0 a 10 punts)

Reducció del termini proposat: mesos (màxim 10 mesos)

El termini màxim de construcció és de 36 mesos (clàusula 5.3 del PCAP), es puntuarà en 1 punt per més reduït fins a un màxim de 10 mesos.

H. Millora del cànon mínim previst al plec (De 0 a 10 punts)

Cànon proposat	Total euros
Base imposable	
21% IVA	
Total (IVA inclòs)	

El cànon mínim és de cinc-cents euros anuals (500€/anuals) més l'IVA corresponent.

L'oferta que ofereixi el preu tipus i no millori el cànon obtindrà 0 punts en aquest apartat. Les ofertes de preu inferior quedaran excloses de la licitació.

I perquè consti signa aquesta declaració responsable, a Reus, a la data que consta al peu de signatura d'aquest document.

(Signatura electrònica)

ANNEX 10. DECLARACIÓ D'ABSÈNCIA DE CONFLICTES D'INTERESSOS

El/la Sr./Sra..... amb residència a, al carrer..... número....., i amb NIF....., en nom propi o com (Assenyaleu les vostres facultats de representació: per exemple, administrador/a únic/a, apoderat/da ...), de l'Empresa, amb CIF i amb domicili a), amb la condició d'adjudicatària (o subcontractista) del contracte de constitució d'un dret de superfície sobre la finca ubicada al carrer Jaume Vidal i Alcover nº 24 de reus, per a destinar-la a la construcció, promoció i gestió d'habitatges de protecció oficial de lloguer amb finançament de recursos provinents del Pla de recuperació, transformació i resiliència (PRTR),

DECLARO:

Primer. Que conec plenament els plecs que regeixen el contracte indicat, així com la normativa que li és aplicable, i que tinc coneixement que l'article 61.3, "Conflicte d'interessos", del Reglament (UE, Euroatom) 2018/1046 del Parlament Europeu i del Consell, de 18 de juliol (Reglament financer de la UE) estableix que hi ha conflicte d'interessos quan l'exercici imparcial i objectiu de les funcions es vegi compromès per raons familiars, afectives, d'afinitat política o nacional, d'interès econòmic o per qualsevol motiu directe o indirecte d'interès personal.

Segon. Que conec l'article 64, "Lluita contra la corrupció i la prevenció dels conflictes d'interessos", de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, que defineix el conflicte d'interessos com "qualsevol situació en què el personal al servei de l'òrgan de contractació que a més participi en el desenvolupament del procediment de licitació o pugui influir en el seu resultat, tingui directament o indirectament un interès financer, econòmic o personal que pugui semblar que compromet la seva imparcialitat i independència en el context del procediment de licitació ". 48/55

Tercer. Que ni la meva persona ni, si és el cas, la persona jurídica a la qual represento es troba en cap situació que pugui comprometre el compliment de les obligacions exigibles per la participació en el procediment de contractació, ni que pugui comprometre el compliment d'aquestes obligacions en cas de resultar adjudicatària.

Quart. Que ni la meva persona ni, si és el cas, la persona jurídica a la qual represento es troba en una situació de conflicte d'interès, d'acord amb la definició de l'article 61 del Reglament Financer de la UE que pugui dificultar o comprometre de cap manera el compliment de les obligacions esmentades a l'apartat anterior.

Cinquè. Que els administradors, els representants i la resta de persones amb capacitat de presa de decisions o control sobre [persona jurídica] no es troben en la situació de conflicte definida a l'apartat quart.

Sisè. Que em comprometo a posar en coneixement de l'òrgan de contractació, sense dilació, qualsevol situació de conflicte d'interès que comprometi o pugui comprometre el compliment de les obligacions esmentades.

Setè. Que he subministrat informació exacta, veraç i completa en el marc del d'aquest expedient, i que tinc coneixement que la falsedat de la present declaració i la informació subministrada comporta les conseqüències contractuals, administratives o judicials que estableixi la normativa d'aplicació i la documentació contractual.

I perquè consti signa aquesta declaració responsable, a Reus, a la data que consta al peu de signatura d'aquest document.

(Signatura electrònica)

ANNEX 11. DECLARACIÓ DE CESSIÓ I TRACTAMENT DE DADES EN REALCIÓ AMB L'EXECUCIÓ D'ACTUACIONS DEL PLA DE RECUPERACIÓ, TRANSFORMACIÓ I RESILIÈNCIA (PRTR)

El/la Sr./Sra..... amb residència a, al carrer..... número....., i amb NIF....., en nom propi o com (Assenyaleu les vostres facultats de representació: per exemple, administrador/a únic/a, apoderat/da ...), de l'Empresa, amb CIF i amb domicili a), com a contractista/subcontractista en el contracte de constitució d'un dret de superfície sobre la finca ubicada al carrer Jaume Vidal i Alcover nº 24 de reus, per a destinar-la a la construcció, promoció i gestió d'habitatges de protecció oficial de lloguer, amb finançament de recursos provinents del Pla de recuperació, transformació i resiliència (PRTR),

DECLARO

Que conec la normativa que és aplicable, en particular els apartats següents de l'article 22 del Reglament (UE) 2021/241 del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de febrer de 2021, pel qual s'estableix el Mecanisme de Recuperació i Resiliència:

- La lletra d) de l'apartat 2: "obtenir, als efectes d'auditoria i control de l'ús de fons en relació amb les mesures destinades a l'execució de reformes i projectes d'inversió en el marc del pla de recuperació i resiliència, en un format electrònic que permeti fer cerques i en una base de dades única, les categories harmonitzades de dades següents:
 - el nom del perceptor final dels fons;
 - el nom del contractista i del subcontractista, quan el perceptor final dels fons sigui un poder adjudicador de conformitat amb el dret de la Unió o nacional en matèria de contractació pública;
 - els noms, cognoms i dates de naixement dels titulars reals del perceptor dels fons o del contractista, segons es defineix a l'article 3, punt 6, de la Directiva (UE) 2015/849 del Parlament Europeu i del Consell (26);

- una llista de mesures per a l'execució de reformes i projectes d'inversió en el marc del pla de recuperació i resiliència, juntament amb l'import total del finançament públic de les mesures esmentades i que indiqui la quantia dels fons desemborsats en el marc del Mecanisme i altres fons de la Unió".
- Apartat 3: "Les dades personals esmentades a l'apartat 2, lletra d), d'aquest article només seran tractades pels estats membres i per la Comissió als efectes i al llarg de la corresponent auditoria de l'aprovació de la gestió pressupostària i dels procediments de control relacionats amb la utilització dels fons relacionats amb l'aplicació dels acords a què fan referència els articles 15, apartat 2, i 23, apartat 1. En el marc del procediment d'aprovació de la gestió de la Comissió, de conformitat amb l'article 319 del TFUE, el Mecanisme estarà subjecte a la presentació d'informes en el marc de la informació financera i de rendició de comptes integrada a què fa referència l'article 247 del Reglament financer i, en particular, per separat, en l'informe anual de gestió i rendiment".

D'acord amb el marc jurídic exposat, accedeixo a la cessió i al tractament de les dades amb les finalitats expressament indicades en els articles esmentats.

I perquè consti signa aquesta declaració responsable, a Reus, a la data que consta al peu de signatura d'aquest document.

(Signatura electrònica)

ANNEX 12. DECLARACIÓ RESPONSABLE SOBRE EL COMPLIMENT DEL PRINCIPI DE NO CAUSAR PERJUDICI SIGNIFICATIU ALS SIS OBJECTIUS MEDIAMBIENTALS EN EL SENTIT DE L'ARTICLE 17 DEL REGLAMENT (UE) 2020/853

Expedient de contractació núm.: (a omplir per l'òrgan de contractació)

Identificació de l'actuació (objecte del contracte que es licita): (a omplir per l'òrgan de contractació)

Component del Pla de recuperació, transformació i resiliència (PRTR) al qual pertany l'activitat (segons el PRTR): (a omplir per l'òrgan de contractació)

Mesura del component PRTR a què pertany l'activitat indicant, si escau, la submesura (segons el PRTR): (a omplir per l'òrgan de contractació)

Etiquetatge climàtic i mediambiental assignat a la mesura (reforma o inversió) o a la submesura del PRTR (si la mesura no disposa d'etiqueta assignada que reconegui contribució climàtica i mediambiental, cal indicar "sense etiqueta"): (a omplir per l'òrgan de contractació)

Jo, el sotasignat/ada,....., amb DNI....., en nom propi / en representació de l'entitat..... amb NIF..... en qualitat de com a participant en el procediment d'adjudicació del contracte indicat, sota la meua responsabilitat, en matèria mediambiental declaro que:

Les activitats que es desenvolupen no ocasionen un perjudici significatiu als següents objectius mediambientals:

Mitigació del canvi climàtic.

Adaptació al canvi climàtic.

Ús sostenible i protecció dels recursos hídrics i marins.

Economia circular, inclosos la prevenció i el reciclatge de residus.

Prevenció i control de la contaminació a l'atmosfera, l'aigua o el sòl.

Protecció i restauració de la biodiversitat i els ecosistemes.

Les activitats s'adeqüen, si escau, a les característiques fixades per a la mesura i submesura del component i reflectides en el Pla de recuperació, transformació i resiliència. (L'administració pública ha de completar les condicions que vulgui destacar de la mesura, segons els apartats 3, 6 i 8 del document del component dins del Pla de recuperació, transformació i resiliència.)

Les activitats que es desenvolupen en el projecte compliran amb la normativa mediambiental vigent que sigui aplicable. (Completar per l'AP amb la normativa destacada)

Les activitats que es desenvolupen no estan excloses per al finançament pel Pla de recuperació, transformació i resiliència d'acord amb la Guia tècnica sobre l'aplicació del principi "no causar un perjudici significatiu" en virtut del Reglament relatiu al Mecanisme de Recuperació i Resiliència (2021/C 58/01), a la Proposta de Decisió d'execució del Consell relativa a l'aprovació de l'avaluació del pla de recuperació i resiliència d'Espanya i al seu annex.

- Construcció de refineries de cru, centrals tèrmiques de carbó i projectes que impliquin l'extracció de petroli o gas natural, a causa del perjudici a l'objectiu de mitigació del canvi climàtic.
- Activitats relacionades amb els combustibles fòssils, inclosa la utilització ulterior d'aquests, excepte els projectes relacionats amb la generació d'electricitat i/o calor utilitzant gas natural, així com amb la infraestructura de transport i distribució connexa, que compleixin les condicions establertes a l'annex III de la Guia tècnica de la Comissió Europea.
- Activitats i actius en el marc del règim de comerç de drets d'emissió de la UE (RCDE) en relació amb les quals es prevegi que les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle que provocaran no se situaran per sota dels paràmetres de referència pertinents. Quan es prevegi que les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle provocades per l'activitat subvencionada no seran significativament inferiors als paràmetres de referència, cal facilitar una explicació motivada al respecte.
- Compensació dels costos indirectes del RCDE.

- Activitats relacionades amb abocadors de residus i incineradores. Aquesta exclusió no s'aplica a les accions en plantes dedicades exclusivament al tractament de residus perillosos no reciclables, ni a les plantes existents, quan aquestes accions tinguin per objecte augmentar l'eficiència energètica, capturar els gasos d'escapament per emmagatzematge o utilització, o recuperar materials de les cendres d'incineració, sempre que aquestes accions no comportin un augment de la capacitat de tractament de residus de les plantes o a una prolongació de la seva vida útil. Aquests detalls s'hauran de justificar documentalment per a cada planta.

Activitats relacionades amb plantes de tractament mecànic-biològic. Aquesta exclusió no s'aplica a les accions en plantes de tractament mecànic-biològic existents, quan aquestes accions tinguin per objecte augmentar l'eficiència energètica o el recondicionament per a operacions de reciclatge de residus separats, com el compostatge i la digestió anaeròbia de bioresidus, sempre que aquestes accions no comportin un augment de la capacitat de tractament de residus de les plantes o una prolongació de la vida útil. Aquests detalls s'hauran de justificar documentalment per a cada planta.

- Activitats en què l'eliminació a llarg termini de residus pugui causar danys al medi ambient.

Les activitats que es desenvolupin no causaran efectes directes sobre el medi ambient, ni efectes indirectes primaris en tot el seu cicle de vida, entenent com a tals els que es puguin materialitzar una vegada realitzada l'activitat.

Tinc coneixement que l'incompliment d'algun dels requisits que estableix aquesta declaració dona lloc a l'obligació de retornar les quantitats percebudes i els interessos de demora corresponents.

Signat electrònicament

ANNEX 13. ESTUDI ECONÒMIC

1.- OBJECTE

REDESSA està preparant el plec de la licitació per la constitució d'un dret de superfície sobre la finca del carrer Jaume Vidal i Alcover, 24 de Reus, per destinar-a a la promoció, construcció i gestió d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer.

El present estudi es realitza en base a l'Estudi de Mercat realitzat a l'any 2021 (Consultes preliminars per la construcció d'habitatges de protecció oficial o dotacional sobre sòl municipal). Aquest estudi estableix un possible escenari d'edifici que compleix amb la normativa urbanística vigent i respon a la necessitat habitacional registrada.

2.- DADES ECONÒMIQUES

2.1.- INVERSIÓ PREVISTA

S'ha definit un possible edifici partint de la edificabilitat màxima de la parcel·la. La proposta consta de 132 habitatges de 3 tipologies diferents. Aquestes tipologies responen a la necessitat d'habitatges d'entre 2 i 3 habitacions del parc actual d'habitatge de lloguer.

A partir d'aquesta possible repartició d'habitatges s'ha establert una superfície útil de lloguer per tal de realitzar l'estudi econòmic.

El que s'estableix en aquest Estudi és estimatiu i s'ha fet amb l'objectiu de conèixer bé el potencial de la finca en qüestió. Les característiques definitives de l'edifici, dels habitatges i el pressupost d'execució es definirà en el Projecte Executiu que anirà a càrrec de l'adjudicatari del dret de superfície per a la promoció, construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer.

En l'escenari plantejat per desenvolupar l'estudi econòmic l'edifici tindria les característiques següents:

Tipus de construcció	Superfície construïda	€/m2	Import inversió
Plantes habitatge	10.469,14	1.100,00 €	11.516.054,00 €
Planta baixa	1.700,00	700,00 €	1.190.000,00 €
Aparcament	1.900,00	700,00 €	1.330.000,00 €
		TOTAL PEM	14.036.054,00 €
		13% despeses generals	1.824.687,02 €
		6% benefici industrial	842.163,24 €
		TOTAL PEC	16.702.904,26 €
		Honoraris i despeses derivades del projecte	217.277,12 €
		TOTAL IVA EXCLÒS	16.920.181,38 €
		10% IVA	1.670.290,43 €
		21% IVA	45.628,20 €
		TOTAL IVA INCLÒS	18.636.100,00 €

Tipologia habitatges	Nombre habitatges
2 habitacions fins 53m ²	48
2 habitacions entre 53 y 71.5m ²	24
3 habitacions entre 53 y 71.5m ²	60

En funció de la tipologia i superfície edificable màxima descrites anteriorment, s'ha calculat una superfície útil total destinada a habitatges de 7.458,00 m². Aquesta superfície permet realitzar la justificació econòmica de l'actuació.

També s'ha previst que a la planta baixa hi haurà una superfície per a local de 1.053,00 m².

2.2.- FINANÇAMENT

Està previst que la inversió de 18.636.100,00 € (IVA inclòs) es financii de la següent manera:

- 5.590.830,00 euros, és a dir, un 30% a través de recursos propis

- 9.689.170,00 €, un 51,99% a través d'un préstec concedit per l'Institut Català de Finances (ICF) a 30 anys amb un tipus d'interès bonificat del 2,95% (segons Resolució TER/1754/2023 de 23 de maig.)
- 3.356.100,00€ a través d'una subvenció atorgada per la Unió Europea – Next Generation EU a través del programa d'ajudes a la construcció d'habitatges de lloguer social en edificis energèticament eficients.

2.3.- PREVISIÓ INGRESSOS I DESPESES

La previsió d'ingressos i despeses s'ha calculat tenint en compte que la construcció de l'edifici es prolongarà durant 2 anys i per tant entrarà en funcionament l'any 3r.

Ingressos

TIPOLOGIA I PREUS				
Tipologia	m2 útils	Renda/m2	Renda/plaça	Ingressos mensuals màxims
Habitatges	7458	7,50 €		55.935,00 €
Locals comercials planta baixa	1053	3,00 €		3.159,00 €
Places aparcament (30)			50,00 €	1.500,00 €
Total				60.594,00 €

- Per lloguer d'habitatges: 55.935 €/mes (671.220 €/any), amb un preu de lloguer de 7,50 €/m2
- Per quota de comunitat on es repercuteixen les despeses d'aprovisionament i tributs: 21.828 euros al mes (261.930 €/any) al 100% d'ocupació dels pisos.
- Pels locals s'espera una facturació màxima de 3.159,00 euros al mes (37.908,00 €/any)
- En referència als aparcaments la facturació màxima mensual és de 1.500,00 euros (18.000,00 €/any)
- Pel traspàs a resultats de la subvenció de capital Next-Generation EU de manera lineal en funció de la vida útil del projecte.

Despeses

- Aprovisionaments: aquesta partida inclou les despeses fixes en el manteniment de l'edifici a repercutir a l'arrendatari (ascensors, manteniment normatiu, aigua,

electricitat, neteja, jardineria). S'ha estimat una despesa anual de 222.000 € utilitzant com a referència altres promocions d'habitatge social que està gestionant Redessa en l'actualitat. S'ha contemplat també una despesa no periòdica per a reparacions extraordinàries

- Personal: S'ha previst la contractació de personal per a gestions administratives i per a les funcions de manteniment, amb un cost anual de 40.000 €.
- Serveis exteriors: Aquesta partida inclou totes les despeses pròpies de la gestió de l'edifici (cànon dret de superfície, assegurança de responsabilitat civil i despeses generals d'administració). S'ha estimat una despesa anual de 30.605,00 €.
- Tributs: S'han previst satisfer IBI, IAE, gual i escombraries per un import anual de 41.430 €.

Les ordenances de l'Ajuntament contemplen una bonificació de l'IBI per habitatges de protecció oficial del 50% durant los 6 primers anys i del 30% per als anys 7è i 8è.

ESTIMACIÓ TRIBUTS	
	€/any
IBI	18.150
Gual	1.300
Escombraries	20.480
IAE	1.500
Total	41.430

- Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials: s'ha estimat una morositat del 2% segons evolució actual de les promocions que es gestionen des de Redessa.
- Dotació a l'amortització: es preveu amortitzar l'edifici en 73 anys, coincidint amb la durada del dret de superfície a constituir que genera ingressos.
- Despeses financers: el finançament externa necessari per dur a terme l'operació representa unes despeses per interessos anuals en funció del tipus d'interès previst del 2,95% i amb un venciment a 30 anys. Segons préstec ICF amb tipus d'interès bonificat

Estimació paràmetres de càlcul

Tenint en compte que la construcció es preveu realitzar durant 2 anys, i considerant pràcticament concloses les gestions publicitàries, s'ha estimat una ocupació del 75% per al primer any, d'un 85% per al segon any i d'un 95% a partir del tercer any, per a habitatges i aparcaments.

Pel que fa als locals comercials, la previsió és d'un 50%, d'un 75% i un 85% per al primer, segon i tercer anys respectivament i d'un 95% per als anys següents.

ESTIMACIÓ PARÀMETRES I INGRESSOS ANUALS MÀXIMS				
	Habitatge	Aparcament	Locals comercials	Quota comunitat
Ingressos anuals màxims (100% ocupació i sense morositat)	671.220 €	18.000 €	37.908 €	261.930 €
Ocupació 1er any	75%	75%	50%	75%
Ocupació 2n any	85%	85%	75%	85%
Ocupació 3r any	95%	95%	85%	95%
Ocupació >= 4t any	95%	95%	95%	95%
Morositat	2%	2%	2%	2%
IPC	1%	1%	1%	1%

3.- RENDIBILITAT DE L'ACTUACIÓ

Amb les hipòtesis esmentades anteriorment s'ha calculat la projecció econòmica a 75 anys, obtenint la sèrie temporal de resultats acumulats i per tant la TIR esperada de l'actuació és del 3,70%.

4.- CONCLUSIONS

En l'estudi s'ha contemplat les següents hipòtesis:

- Durada del dret de superfície: mínim 75 anys
- Preu del cànon anual: 500 euros

Tenint en compte que un inversor espera obtenir una rendibilitat superior a la mitjana de les obligacions de l'Estat (que a la data d'aquest estudi asseguruen una rendibilitat



del 2,12%) més una prima de risc del 1,5%, qualsevol increment de cànon repercutirà negativament en la TIR esperada de l'operació i restarà atractiu a operadors privats.



PROJECCIÓ ECONÒMICA D'EXPLOITACIÓ MAS IGLESIES

DESPESES D'EXPLOITACIÓ

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
DESPESES D'EXPLOITACIÓ												
Aprovisionaments			222.000,00	224.820,00	227.686,20	230.598,60	233.561,23	236.572,15	239.633,44	242.746,20	245.911,59	249.130,77
Electricitat apartament i zones comunes			30.000,00	31.827,00	33.765,26	35.781,81	37.865,26	39.978,22	42.120,57	44.302,22	46.513,97	48.755,72
Aigua apartament i zones comunes			10.000,00	10.100,00	10.200,00	10.303,01	10.406,04	10.510,10	10.615,20	10.721,35	10.828,57	10.936,85
Neteja Mantenim. reparac. i condicionaments habitatges			130.000,00	131.300,00	132.613,00	133.939,13	135.278,52	136.631,31	137.997,62	139.377,60	140.771,37	142.179,09
avim Reparacions extraordinàries - teulades-ascensor-pavimentació									20.000,00			
Jardineria			2.500,00	2.525,00	2.550,25	2.575,75	2.601,51	2.627,53	2.653,80	2.680,34	2.707,14	2.734,21
Manteniment zones comunes			19.000,00	19.190,00	19.381,90	19.575,72	19.771,48	19.969,19	20.168,88	20.370,57	20.574,28	20.780,02
Manteniment apartament			3.000,00	3.030,00	3.060,30	3.090,90	3.121,81	3.153,03	3.184,56	3.216,41	3.248,57	3.281,06
Neteja espais comuns habitatge			25.000,00	25.250,00	25.500,50	25.757,53	26.015,10	26.275,25	26.538,00	26.803,38	27.071,42	27.342,13
Neteja apartament			2.500,00	2.525,00	2.550,25	2.575,75	2.601,51	2.627,53	2.653,80	2.680,34	2.707,14	2.734,21
Personal			40.000,00	40.400,00	40.804,00	41.212,04	41.624,16	42.040,40	42.460,81	42.885,41	43.314,27	43.747,41
Sous i seguretat social personal			40.000,00	40.400,00	40.804,00	41.212,04	41.624,16	42.040,40	42.460,81	42.885,41	43.314,27	43.747,41
Serveis exteriors - IVA inclos			30.605,00	30.911,05	31.220,16	31.532,36	31.847,69	32.166,16	32.487,82	32.812,70	33.140,83	33.472,24
Canon dret de superfície			605,00	611,05	617,16	623,33	629,57	635,86	642,22	648,64	655,13	661,68
Assegurances (RC, Impagament rendes)			25.000,00	25.250,00	25.500,50	25.757,53	26.015,10	26.275,25	26.538,00	26.803,38	27.071,42	27.342,13
Despeses generals d'administració			5.000,00	5.050,00	5.100,50	5.151,51	5.203,02	5.255,05	5.307,60	5.360,68	5.414,28	5.468,43
Tributs			41.430,00	41.844,30	42.262,74	42.685,37	43.112,22	43.543,68	43.974,82	44.405,60	44.836,00	45.266,00
IBI			18.150,00	18.331,50	18.514,82	18.699,96	18.886,96	19.074,81	19.263,51	19.453,06	19.643,46	19.834,71
IAE			1.500,00	1.515,00	1.530,15	1.545,45	1.560,91	1.576,52	1.592,28	1.608,20	1.624,29	1.640,53
Gual			1.300,00	1.313,00	1.326,13	1.339,39	1.352,79	1.366,31	1.379,98	1.393,78	1.407,71	1.421,79
Escombraries			20.480,00	20.684,80	20.891,65	21.100,56	21.311,57	21.524,69	21.739,93	21.957,33	22.176,91	22.398,67
Pèrdues, det. i provis. operac. Comercials (provisions insolvències)			16.171,40	17.960,60	19.662,35	19.951,39	20.164,02	20.331,77	20.751,00	21.606,35	21.433,17	21.662,70
Amortització de l'immobilitzat			255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04
Despeses financeres			274.267,94	267.732,59	260.981,22	254.027,97	246.866,81	239.491,51	231.895,67	224.072,70	216.015,81	207.718,00
Dilèriment despesa financera			- 213.798,45	- 207.243,11	- 200.491,74	- 193.538,49	- 186.377,32	- 179.002,02	- 171.406,18	- 163.583,21	- 155.526,32	- 147.228,51
TOTAL DESPESES			665.984,93	671.714,48	677.413,98	681.759,29	686.087,85	690.362,69	694.797,01	699.270,02	703.794,99	708.353,41
INGRESSOS D'EXPLOITACIÓ			513.533,64	587.824,84	663.550,51	670.186,02	676.887,88	683.656,76	690.493,32	697.398,26	704.372,24	711.415,96
Ingressos per rendes de pisos			261.930,00	265.149,30	268.418,79	271.739,52	275.112,55	278.546,32	282.032,67	285.570,67	289.162,31	292.808,61
Ingressos per quotes de comunitat			19.334,98	20.292,49	21.250,13	22.208,60	23.168,10	24.128,60	25.090,10	26.052,60	27.015,10	27.978,60
Ingressos per locals comercials			13.771,35	15.763,61	17.618,15	19.394,33	21.170,51	22.946,69	24.722,87	26.500,05	28.278,23	30.056,41
Ingressos per lloguer apartaments			45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97
Subv. capital traspasada rat exercici			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL INGRESSOS			854.543,94	944.004,21	1.029.091,56	1.043.543,44	1.054.174,78	1.072.562,42	1.083.523,87	1.126.291,35	1.117.632,45	1.129.109,10
BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS			188.559,01	272.289,73	351.677,58	361.794,15	368.086,93	374.299,73	380.726,86	386.584,34	393.537,47	400.155,69
Impost sobre beneficis			28.283,85	40.843,46	52.751,64	54.267,62	55.213,04	56.144,96	57.109,03	57.987,65	59.030,62	60.023,35
RESULTAT COMPTABLE			160.275,16	231.446,27	298.925,94	307.516,53	312.873,89	318.154,77	323.617,83	328.596,69	334.506,85	340.132,33
RESULTAT COMPTABLE ACUMULAT			160.275,16	391.721,43	690.647,37	998.163,90	1.311.037,79	1.629.192,56	1.952.810,39	2.281.407,08	2.615.913,92	2.956.046,25
CASH ANUAL			- 5.802.418,28	- 773.056,13	- 47.263,51	25.696,80	94.878,22	103.757,85	109.327,83	114.976,47	120.658,76	126.492,96
CASH ACUMULAT			- 5.802.418,28	- 6.575.474,41	- 6.622.737,92	- 6.507.041,12	- 6.398.405,05	- 6.289.077,22	- 6.174.100,75	- 6.053.441,99	- 5.926.949,03	- 5.794.719,09
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2024		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
13	252.404,94	255.725,34	269.432,31	262.169,92	264.076,74	269.646,96	273.276,20	201.071,88	200.733,31	204.652,10	208.469,82	202.438,09	206.468,55	202.528,89	204.772,88	200.040,28	312.386,95	347.814,77	222.232,70	338.921,71
40	40.317,49	41.552,68	42.772,83	44.066,01	45.377,69	46.720,02	48.141,19	49.685,43	51.092,47	52.605,18	54.183,34	55.888,84	57.883,10	59.207,60	60.983,32	64.607,74	66.638,67	68.027,99	68.632,93	70.066,97
11	11.046,22	11.516,08	11.268,25	11.803,93	11.479,69	11.679,69	11.725,79	11.843,04	11.961,47	12.081,98	12.203,90	12.323,92	12.471,16	12.671,63	12.824,32	12.824,32	12.952,56	13.092,09	13.212,91	13.405,04
143	143.600,88	145.036,89	146.487,25	147.952,13	149.431,65	150.925,96	152.433,22	153.959,58	155.499,17	157.054,16	158.624,71	160.210,95	161.813,06	163.431,19	165.065,50	166.716,16	168.383,32	170.067,15	171.767,83	173.485,50
2	2.761,56	2.789,17	2.817,06	2.845,23	2.873,69	2.902,42	2.931,45	2.960,76	2.990,37	3.020,27	3.050,48	3.080,98	3.111,79	3.142,91	3.174,34	3.206,08	3.238,14	3.270,52	3.303,23	3.336,26
20	20.997,82	21.197,70	21.409,68	21.633,77	21.840,01	22.036,41	22.276,80	22.501,78	22.762,80	22.954,15	23.183,92	23.451,45	23.694,60	23.886,10	24.124,96	24.366,21	24.609,87	24.855,97	25.104,53	25.355,57
3	3.333,87	3.347,01	3.380,48	3.414,28	3.448,42	3.482,91	3.517,74	3.552,91	3.588,44	3.624,33	3.660,57	3.697,18	3.734,15	3.771,49	3.809,20	3.847,30	3.885,77	3.924,63	3.963,87	4.003,51
27	27.615,55	27.891,71	28.170,63	28.452,33	28.736,86	29.024,22	29.314,47	29.607,61	29.903,69	30.202,72	30.504,75	30.809,80	31.117,90	31.429,08	31.743,37	32.060,80	32.381,41	32.705,22	33.032,27	33.362,60
2	2.761,56	2.789,17	2.817,06	2.845,23	2.873,69	2.902,42	2.931,45	2.960,76	2.990,37	3.020,27	3.050,48	3.080,98	3.111,79	3.142,91	3.174,34	3.206,08	3.238,14	3.270,52	3.303,23	3.336,26
44	44.184,89	44.626,73	45.073,00	45.523,73	45.978,97	46.438,76	46.903,15	47.372,18	47.845,90	48.324,36	48.807,60	49.295,68	49.788,63	50.286,52	50.789,39	51.297,28	51.800,35	52.308,36	52.851,64	53.389,16
44	44.184,89	44.626,73	45.073,00	45.523,73	45.978,97	46.438,76	46.903,15	47.372,18	47.845,90	48.324,36	48.807,60	49.295,68	49.788,63	50.286,52	50.789,39	51.297,28	51.800,35	52.308,36	52.851,64	53.389,16
33	33.806,96	34.145,03	34.486,68	34.831,34	35.179,66	35.531,48	35.886,77	36.245,64	36.609,39	36.974,17	37.343,92	37.717,36	38.094,53	38.476,47	38.860,23	39.246,83	39.641,32	40.037,73	40.438,11	40.842,49
6	6.681,30	6.738,98	6.817,33	6.898,55	6.984,33	7.073,39	7.165,41	7.260,18	7.358,37	7.459,69	7.564,85	7.674,46	7.788,21	7.906,89	8.030,21	8.158,88	8.292,61	8.431,21	8.574,56	8.722,52
27	27.615,55	27.891,71	28.170,63	28.452,33	28.736,86	29.024,22	29.314,47	29.607,61	29.903,69	30.202,72	30.504,75	30.809,80	31.117,90	31.429,08	31.743,37	32.060,80	32.381,41	32.705,22	33.032,27	33.362,60
5	5.523,11	5.578,34	5.634,13	5.690,47	5.747,37	5.804,84	5.862,89	5.921,52	5.980,74	6.040,54	6.100,95	6.161,96	6.223,58	6.286,82	6.348,67	6.412,16	6.476,28	6.541,04	6.606,45	6.672,52
65	65.813,39	66.471,52	67.136,24	67.807,60	68.485,67	69.170,53	69.862,24	70.560,86	71.266,47	71.979,13	72.698,92	73.425,91	74.160,17	74.901,77	75.650,79	76.407,30	77.171,37	77.943,08	78.722,52	79.509,74
40	40.077,88	40.498,76	40.930,75	41.332,79	41.725,91	42.143,17	42.564,60	42.990,25	43.420,15	43.854,35	44.292,90	44.735,83	45.183,19	45.635,02	46.091,37	46.552,28	47.017,80	47.487,98	47.960,86	48.442,49
1	1.063,93	1.073,50	1.090,24	1.107,14	1.124,21	1.141,45	1.158,87	1.176,46	1.194,22	1.212,16	1.230,29	1.248,59	1.267,07	1.285,74	1.304,60	1.323,65	1.342,88	1.362,31	1.381,94	1.401,76
1	1.436,01	1.448,39	1.461,93	1.475,62	1.489,42	1.503,26	1.517,26	1.531,35	1.545,59	1.559,98	1.574,54	1.589,25	1.604,11	1.619,13	1.634,31	1.649,66	1.665,18	1.680,87	1.696,66	1.712,56
22	22.621,66	22.946,89	23.077,58	23.386,15	23.694,23	23.763,64	24.034,41	24.254,55	24.497,10	24.742,07	24.989,49	25.239,39	25.491,78	25.746,70	26.004,11	26.264,11	26.526,85	26.792,11	27.060,04	27.330,64
21	21.884,99	22.130,06	22.367,98	22.608,76	22.852,47	23.099,15	23.348,84	24.101,58	23.857,43	24.116,44	24.378,64	24.644,10	24.912,87	25.184,99	25.460,52	25.739,52	26.022,04	26.308,14	26.597,88	26.891,31
255	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04	255.289,04
199	199.172,06	190.370,59	181.305,93	171.970,21	162.355,34	152.452,97	142.254,49	131.751,06	120.933,15	109.792,57	98.318,46	86.591,24	74.330,67	61.796,17	48.886,86	35.591,53	21.898,64	2.999,91	60.489,49	60.489,49
138	138.662,58	129.881,10	120.816,44	111.480,73	101.865,86	91.963,48	81.765,01	71.261,57	60.444,06	49.303,09	37.828,97	26.011,76	13.841,18	1.306,68	11.602,63	24.897,96	38.590,64	57.529,58	60.489,49	60.489,49
73	73.863,68	73.887,21	74.965,45	74.913,89	75.432,04	75.663,48	76.055,81	76.604,66	77.088,73	78.174,73	78.747,43	79.328,66	79.903,27	80.520,18	81.132,33	81.751,74	82.380,46	83.010,61	83.641,36	84.272,59
718	718.530,12	725.715,42	732.972,58	740.302,30	747.705,33	755.192,38	762.734,20	770.361,55	778.065,16	785.845,81	793.704,27	801.641,31	809.657,73	817.754,30	825.931,85	834.191,17	842.533,08	850.958,41	859.467,99	868.062,67
315	315.561,39	320.537,36	324.662,33	328.070,38	331.074,14	333.704,14	341.379,66	349.250,55	350.205,55	352.759,07	359.339,46	364.005,41	368.761,64	373.598,32	378.519,93	383.523,93	388.615,44	423.795,55	399.066,28	404.429,69
40	40.579,90	40.985,70	41.395,56	41.809,51	42.227,61	42.649,88	43.076,38	43.502,24	43.942,22	44.381,64	44.825,45	45.273,71	45.726,45	46.183,71	46.645,55	47.112,00	47.583,12	48.058,95	48.539,54	49.024,94
19	19.077,93	19.268,71	19.461,40	19.656,01	19.852,57	20.051,09	20.251,61	20.454,12	20.658,66	20.865,25	21.073,90	21.284,64	21.497,49	21.712,46	21.929,59	22.148,88	22.370,37	22.594,08	22.820,02	23.048,22
45	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97	45.973,97
1.140	1.140.723,31	1.152.477,16	1.164.377,73	1.176.412,17	1.188.597,68	1.200.931,47	1.213.415,82	1.225.053,07	1.238.845,56	1.251.795,74	1.264.906,06	1.278.179,05	1.291.617,28	1.305.223,37	1.319.000,02	1.332.949,95	1.347.075,98	1.351.380,96	1.375.867,80	1.390.539,49
498	498.838,63	493.589,95	490.407,28	487.892,29	484.246,63	481.267,99	483.562,03	485.027,40	487.755,64	490.661,01	493.738,63	494.869,39	499.444,00	509.013,19	507.689,69	515.438,22	523.265,52	530.570,34	539.153,44	547.215,56
65	65.189,59	65.029,68	64.861,01	64.693,59	64.526,86	64.360,38	64.194,60	64.029,38	63.864,35	63.699,91	63.535,51	63.371,43	63.207,84	63.044,00	62.880,35	62.716,35	62.552,55	62.388,35	62.224,35	62.060,35
348	348.813,69	351.553,45	357.944,19	363.988,45	369.108,79	374.077,79	381.106,01	386.769,04	393.342,46	399.551,86	405.822,83	412.155,98	418.551,10	425.011,22	431.534,54	438.122,49	444.775,69	450.884,79	458.289,42	465.133,13
3	3.301.859,94	3.653.411,39	4.010.757,58	4.373.956,02	4.743.064,81	5.118.142,60	5.499.248,61	5.886.077,66	6.279.360,12	6.678.911,98	7.084.734,82	7.496.890,80	7.915.442,70	8.340.453,91	8.771.988,45	9.210.110,93	9.654.886,63	10.105.871,42	10.564.151,84	11.029.285,96
143	143.998,60	148.974,45	156.004,09	162.097,14	168.251,19	174.466,87	180.744,78	187.160,55	193.489,82	199.958,23	206.491,40	213.090,01	219.754,70	226.486,13	233.284,98	240.151,93	247.087,66	254.182,86	254.182,86	254.182,86
5	5.512.635,52	5.362.664,08	5.206.659,99	5.044.562,85	4.876.311,66	4.701.844,79	4.521.100,01	4.333.939,46	4.140.440,64	3.940.491,41	3.734.000,01	3.520.910,00	3.301.155,30	3.074.669,17	2.841.384,19	2.601.232,25	2.354.144,59	2.099.961,74	1.345.278,88	588.449,79
13	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77	13.203,77
2036	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat



2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
331.60487	338.37727	341.241.09	346.198.55	351.251.94	356.003.60	361.065.96	402.011.48	374.272.73	378.042.33	382.723.97	386.517.42	393.426.54	401.462.24	402.299.41	413.891.54	420.299.41	426.889.43	433.514.96	440.329.46
71.81787	75.020.41	77.252.48	79.570.06	81.897.16	84.615.67	86.948.35	89.586.80	92.243.50	95.002.81	97.861.13	100.796.97	103.820.88	106.931.50	110.143.57	113.447.88	116.851.31	120.364.85	123.967.56	127.686.58
13.47649	14.025.77	14.749.41	15.586.90	16.437.69	17.297.56	18.169.94	19.053.93	19.949.84	20.857.93	21.778.41	22.710.00	23.652.29	24.604.80	25.567.11	26.539.84	27.522.59	28.515.96	29.519.58	30.533.98
175.202.86	178.742.29	181.524.36	184.559.94	187.859.94	191.425.93	195.273.93	199.409.93	203.842.93	208.577.93	213.517.93	218.767.93	224.332.93	230.217.93	236.432.93	242.977.93	249.852.93	256.967.93	264.322.93	271.927.93
3.369.62	3.403.32	3.437.35	3.471.73	3.506.44	3.541.51	3.576.92	3.612.69	3.648.82	3.685.31	3.722.16	3.759.38	3.796.97	3.834.94	3.873.29	3.911.97	3.951.05	3.990.56	4.030.57	4.070.97
25.862.22	26.123.87	26.385.11	26.646.96	26.909.41	27.172.46	27.436.11	27.699.46	27.962.51	28.225.26	28.487.71	28.749.96	29.011.96	29.273.71	29.535.26	29.796.51	30.057.46	30.318.01	30.578.26	30.838.26
4.043.55	4.083.98	4.124.41	4.164.84	4.205.27	4.245.70	4.286.13	4.326.56	4.367.00	4.407.43	4.447.86	4.488.29	4.528.72	4.569.15	4.609.58	4.649.99	4.690.40	4.730.81	4.771.22	4.811.63
38.692.22	39.031.19	39.370.16	39.709.13	40.048.10	40.387.07	40.725.94	41.064.91	41.403.88	41.742.85	42.081.82	42.420.79	42.759.76	43.098.73	43.437.70	43.776.67	44.115.64	44.454.61	44.793.58	45.132.55
3.366.22	3.403.32	3.437.35	3.471.73	3.506.44	3.541.51	3.576.92	3.612.69	3.648.82	3.685.31	3.722.16	3.759.38	3.796.97	3.834.94	3.873.29	3.911.97	3.951.05	3.990.56	4.030.57	4.070.97
59.913.96	54.453.10	54.997.63	55.547.60	56.097.60	56.647.11	57.197.11	57.747.11	58.297.11	58.847.11	59.397.11	59.947.11	60.497.11	61.047.11	61.597.11	62.147.11	62.697.11	63.247.11	63.797.11	64.347.11
41.250.92	41.663.43	42.080.06	42.500.86	42.922.87	43.345.13	43.768.48	44.191.83	44.615.18	45.038.53	45.461.88	45.885.23	46.308.58	46.731.93	47.155.28	47.578.63	48.001.98	48.425.33	48.848.68	49.272.03
81.304.84	81.307.89	81.310.94	81.313.99	81.317.04	81.320.09	81.323.14	81.326.19	81.329.24	81.332.29	81.335.34	81.338.39	81.341.44	81.344.49	81.347.54	81.350.59	81.353.64	81.356.69	81.359.74	81.362.79
48.905.92	49.416.18	49.926.44	50.436.70	50.946.96	51.457.22	51.967.48	52.477.74	52.988.00	53.498.26	54.008.52	54.518.78	55.029.04	55.539.30	56.049.56	56.559.82	57.070.08	57.580.34	58.090.60	58.600.86
2.002.77	2.040.99	2.079.21	2.117.43	2.155.65	2.193.87	2.232.09	2.270.31	2.308.53	2.346.75	2.384.97	2.423.19	2.461.41	2.500.00	2.538.59	2.577.18	2.615.77	2.654.36	2.692.95	2.731.54
27.620.95	27.879.99	28.138.99	28.400.37	28.661.75	28.923.13	29.184.51	29.445.89	29.707.27	29.968.65	30.229.93	30.491.31	30.752.69	31.014.07	31.275.45	31.536.83	31.798.21	32.059.59	32.320.97	32.582.35
27.188.50	27.489.51	27.790.52	28.091.53	28.392.54	28.693.55	28.994.56	29.295.57	29.596.58	29.897.59	30.198.60	30.499.61	30.800.62	31.101.63	31.402.64	31.703.65	32.004.66	32.305.67	32.606.68	32.907.69
255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04	255.289.04
60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49	60.489.49
850.041.61	856.869.72	863.697.83	870.525.94	877.354.05	884.182.16	891.010.27	897.838.38	904.666.49	911.494.60	918.322.71	925.150.82	931.978.93	938.807.04	945.635.15	952.463.26	959.291.37	966.119.48	972.947.59	979.775.70
878.743.30	885.571.71	892.400.12	899.228.23	906.056.34	912.884.45	919.712.56	926.540.67	933.368.78	940.196.89	947.025.00	953.853.11	960.681.22	967.509.33	974.337.44	981.165.55	987.993.66	994.821.77	1.001.649.88	1.008.477.99
409.887.93	415.441.17	421.000.65	426.555.13	432.109.61	437.664.09	443.218.57	448.773.05	454.327.53	459.882.01	465.436.49	470.990.97	476.545.45	482.099.93	487.654.41	493.208.89	498.763.37	504.317.85	509.872.33	515.426.81
49.515.19	50.023.34	50.531.49	51.039.64	51.547.79	52.055.94	52.564.09	53.072.24	53.580.39	54.088.54	54.596.69	55.104.84	55.612.99	56.121.14	56.629.29	57.137.44	57.645.59	58.153.74	58.661.89	59.169.94
23.279.20	23.514.49	23.749.78	23.985.07	24.220.36	24.455.65	24.690.94	24.926.23	25.161.52	25.396.81	25.632.10	25.867.39	26.102.68	26.337.97	26.573.26	26.808.55	27.043.84	27.279.13	27.514.42	27.749.71
45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97	45.973.97
1.405.389.69	1.420.449.70	1.435.509.71	1.450.569.72	1.465.629.73	1.480.689.74	1.495.749.75	1.510.809.76	1.525.869.77	1.540.929.78	1.555.989.79	1.571.049.80	1.586.109.81	1.601.169.82	1.616.229.83	1.631.289.84	1.646.349.85	1.661.409.86	1.676.469.87	1.691.529.88
558.357.48	563.579.08	568.799.68	574.019.28	579.239.88	584.459.48	589.679.08	594.899.68	600.119.28	605.339.88	610.559.48	615.779.08	620.999.68	626.219.28	631.439.88	636.659.48	641.879.08	647.099.68	652.319.28	657.539.88
81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62	81.303.62
472.038.86	479.040.28	486.041.70	493.043.12	500.044.54	507.045.96	514.047.38	521.048.80	528.050.22	535.051.64	542.053.06	549.054.48	556.055.90	563.057.32	570.058.74	577.060.16	584.061.58	591.063.00	598.064.42	605.065.84
11.501.388.92	11.980.381.90	12.466.483.15	12.959.712.48	13.460.140.40	13.967.338.06	14.482.877.34	15.000.736.78	15.518.606.22	16.036.475.66	16.554.345.10	17.072.214.54	17.590.083.98	18.107.953.42	18.625.822.86	19.143.692.30	19.661.561.74	20.179.431.18	20.697.300.62	21.215.170.06
768.046.92	778.317.05	788.588.18	798.859.31	809.130.44	819.401.57	829.672.70	839.943.83	850.214.96	860.486.09	870.757.22	881.028.35	891.300.00	901.571.13	911.842.26	922.113.39	932.384.52	942.655.65	952.926.78	963.197.91
185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17	185.991.17
2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090
142,456.45	141,387.55	140,318.65	139,249.75	138,180.85	137,111.95	136,043.05	134,974.15	133,905.25	132,836.35	131,767.45	130,698.55	129,629.65	128,560.75	127,491.85	126,422.95
138,132.18	137,063.28	135,994.38	134,925.48	133,856.58	132,787.68	131,718.78	130,649.88	129,580.98	128,512.08	127,443.18	126,374.28	125,305.38	124,236.48	123,167.58	122,098.68
134,807.91	133,739.01	132,670.11	131,601.21	130,532.31	129,463.41	128,394.51	127,325.61	126,256.71	125,187.81	124,118.91	123,050.01	121,981.11	120,912.21	119,843.31	118,774.41
131,483.64	130,414.74	129,345.84	128,276.94	127,208.04	126,139.14	125,070.24	124,001.34	122,932.44	121,863.54	120,794.64	119,725.74	118,656.84	117,587.94	116,519.04	115,450.14
128,159.37	127,090.47	126,021.57	124,952.67	123,883.77	122,814.87	121,745.97	120,677.07	119,608.17	118,539.27	117,470.37	116,401.47	115,332.57	114,263.67	113,194.77	112,125.87
124,835.10	123,766.20	122,697.30	121,628.40	120,559.50	119,490.60	118,421.70	117,352.80	116,283.90	115,215.00	114,146.10	113,077.20	112,008.30	110,939.40	109,870.50	108,801.60
121,510.83	120,441.93	119,373.03	118,304.13	117,235.23	116,166.33	115,097.43	114,028.53	112,959.63	111,890.73	110,821.83	109,752.93	108,684.03	107,615.13	106,546.23	105,477.33
118,186.56	117,117.66	116,048.76	114,979.86	113,910.96	112,842.06	111,773.16	110,704.26	109,635.36	108,566.46	107,497.56	106,428.66	105,359.76	104,290.86	103,221.96	102,153.06
114,862.29	113,793.39	112,724.49	111,655.59	110,586.69	109,517.79	108,448.89	107,379.99	106,311.09	105,242.19	104,173.29	103,104.39	102,035.49	100,966.59	99,897.69	98,828.79
111,538.02	110,469.12	109,400.22	108,331.32	107,262.42	106,193.52	105,124.62	104,055.72	102,986.82	101,917.92	100,849.02	99,780.12	98,711.22	97,642.32	96,573.42	95,504.52
108,213.75	107,144.85	106,075.95	105,007.05	103,938.15	102,869.25	101,800.35	100,731.45	99,662.55	98,593.65	97,524.75	96,455.85	95,386.95	94,318.05	93,249.15	92,180.25
104,889.48	103,820.58	102,751.68	101,682.78	100,613.88	99,544.98	98,476.08	97,407.18	96,338.28	95,269.38	94,200.48	93,131.58	92,062.68	90,993.78	89,924.88	88,855.98
101,565.21	100,496.31	99,427.41	98,358.51	97,289.61	96,220.71	95,151.81	94,082.91	93,014.01	91,945.11	90,876.21	89,807.31	88,738.41	87,669.51	86,600.61	85,531.71
98,240.94	97,172.04	96,103.14	95,034.24	93,965.34	92,896.44	91,827.54	90,758.64	89,689.74	88,620.84	87,551.94	86,483.04	85,414.14	84,345.24	83,276.34	82,207.44
94,916.67	93,847.77	92,778.87	91,709.97	90,641.07	89,572.17	88,503.27	87,434.37	86,365.47	85,296.57	84,227.67	83,158.77	82,089.87	81,020.97	79,952.07	78,883.17
91,592.40	90,523.50	89,454.60	88,385.70	87,316.80	86,247.90	85,179.00	84,110.10	83,041.20	81,972.30	80,903.40	79,834.50	78,765.60	77,696.70	76,627.80	75,558.90
88,268.13	87,199.23	86,130.33	85,061.43	83,992.53	82,923.63	81,854.73	80,785.83	79,716.93	78,648.03	77,579.13	76,510.23	75,441.33	74,372.43	73,303.53	72,234.63
84,969.86	83,900.96	82,832.06	81,763.16	80,694.26	79,625.36	78,556.46	77,487.56	76,418.66	75,349.76	74,280.86	73,211.96	72,143.06	71,074.16	70,005.26	68,936.36
81,645.59	80,576.69	79,507.79	78,438.89	77,369.99	76,301.09	75,232.19	74,163.29	73,094.39	72,025.49	70,956.59	69,887.69	68,818.79	67,749.89	66,680.99	65,612.09
78,321.32	77,252.42	76,183.52	75,114.62	74,045.72	72,976.82	71,907.92	70,839.02	69,770.12	68,701.22	67,632.32	66,563.42	65,494.52	64,425.62	63,356.72	62,287.82
74,997.05	73,928.15	72,859.25	71,790.35	70,721.45	69,652.55	68,583.65	67,514.75	66,445.85	65,376.95	64,308.05	63,239.15	62,170.25	61,101.35	60,032.45	58,963.55
71,672.78	70,603.88	69,534.98	68,466.08	67,397.18	66,328.28	65,259.38	64,190.48	63,121.58	62,052.68	60,983.78	59,914.88	58,845.98	57,777.08	56,708.18	55,639.28
68,348.51	67,279.61	66,210.71	65,141.81	64,072.91	63,004.01	61,935.11	60,866.21	59,797.31	58,728.41	57,659.51	56,590.61	55,521.71	54,452.81	53,383.91	52,315.01
65,024.24	63,955.34	62,886.44	61,817.54	60,748.64	59,679.74	58,610.84	57,541.94	56,473.04	55,404.14	54,335.24	53,266.34	52,197.44	51,128.54	50,059.64	48,990.74
61,700.07	60,631.17	59,562.27	58,493.37	57,424.47	56,355.57	55,286.67	54,217.77	53,148.87	52,079.97	51,011.07	50,000.00	48,988.00	47,976.00	46,964.00	45,952.00
58,375.80	57,306.90	56,238.00	55,169.10	54,100.20	53,031.30	51,962.40	50,893.50	49,824.60	48,755.70	47,686.80	46,617.90	45,549.00	44,480.10	43,411.20	42,342.30
55,051.53	53,982.63	52,913.73	51,844.83	50,775.93	49,707.03	48,638.13	47,569.23	46,500.33	45,431.43	44,362.53	43,293.63	42,224.73	41,155.83	40,086.93	39,018.03
51,727.26	50,658.36	49,589.46	48,520.56	47,451.66	46,382.76	45,313.86	44,244.96	43,176.06	42,107.16	41,038.26	40,000.00	38,961.00	37,922.00	36,883.00	35,844.00
48,402.99	47,334.09	46,265.19	45,196.29	44,127.39	43,058.49	41,989.59	40,920.69	39,851.79	38,782.89	37,713.99	36,645.09	35,576.19	34,507.29	33,438.39	32,369.49
45,078.72	44,009.82	42,940.92	41,872.02	40,803.12	39,734.22	38,665.32	37,596.42	36,527.52	35,458.62	34,389.72	33,320.82	32,251.92	31,183.02	30,114.12	29,045.22
41,754.45	40,685.55	39,616.65	38,547.75	37,478.85	36,409.95	35,341.05	34,272.15	33,203.25	32,134.35	31,065.45	30,000.00	28,938.00	27,876.00	26,814.00	25,752.00
38,430.18	37,361.28	36,292.38	35,223.48	34,154.58	33,085.68	32,016.78	30,947.88	29,878.98	28,810.08	27,741.18	26,672.28	25,603.38	24,534.48	23,465.58	22,396.68
35,105.91	34,037.01	32,968.11	31,899.21	30,830.31	29,761.41	28,692.51	27,623.61	26,554.71	25,485.81	24,416.91	23,348.01	22,279.11	21,210.21	20,141.31	19,072.41
31,781.64	30,712.74	29,643.84	28,574.94	27,506.04	26,437.14	25,368.24	24,299.34	23,230.44	22,161.54	21,092.64	20,023.74	18,954.84	17,885.94	16,817.04	15,748.14
28,457.37	27,388.47	26,319.57	25,250.67	24,181.77	23,112.87	22,043.97	20,975.07	19,906.17	18,837.27	17,768.37	16,699.47	15,630.57	14,561.67	13,492.77	12,423.87
25,133.10	24,064.20	23,000.00	21,935.80	20,871.60	19,807.40	18,743.20	17,679.00	16,614.80	15,550.60	14,486.40	13,422.20	12,358.00	11,293.80	10,229.60	9,165.40
21,808.83	20,739.93	19,671.03	18,602.13	17,533.23	16,464.33	15,395.43	14,326.53	13,257.63	12,188.73	11,119.83	10,050.93	8,982.03	7,913.13	6,844.23	5,775.33
18,484.56	17,415.66	16,346.76	15,277.86	14,208.96	13,140.06	12,071.16	11,002.26	9,933.36	8,864.46	7,795.56	6,726.66	5,657.76	4,588.86	3,519.96	2,451.06
15,160.29	14,091.39	13,022.49	11,953.59	10,884.69	9,815.79	8,746.89	7,677.99	6,609.09	5,540.19	4,471.29	3,402.39	2,333.49	1,264.59	119.69	10.79
11,836.02	10,767.12	9,698.22	8,629.32	7,560.42	6,491.52	5,422.62	4,353.72	3,284.82	2,215.92	1,147.02	58.12	10.00	10.00	10.00	10.00
8,511.75	7,442.85	6,373.95	5,305.05	4,236.15	3,167.25	2,098.35	1,029.45	50.55	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
5,187.48	4,118.58	3,049.68	1,980.78	911.88	42.98	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1,863.21	78.94	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10.00	10.														

ANNEX 14. INFORME VALORACIÓ COST CONSTRUCCIÓ DE L'EDIFICI

Per tal determinar la viabilitat de la promoció de l'edifici d'habitatges de màxim 132 s'ha estimat un cost de construcció orientatiu.

S'ha definit un possible edifici partint de la edificabilitat màxima de la parcel·la. La proposta consta de 132 habitatges de 3 tipologies diferents. Aquestes tipologies responen a la necessitat d'habitatges d'entre 2 i 3 habitacions del parc actual d'habitatge de lloguer.

El que s'estableix en aquest Estudi Previ és estimatiu i s'ha fet amb l'objectiu de conèixer bé el potencial de la finca en qüestió. Les característiques definitives de l'edifici, dels habitatges i el pressupost d'execució es definirà en el Projecte Executiu que anirà a càrrec de l'adjudicatari del dret de superfície per a la promoció, construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer.

El cost de construcció d'habitatge protegit és de mínim 1.100€/m² de PEM (Pressupost d'Execució per contracte). Aquest mòdul de 1.100€/m² s'estableix de manera en base al preu de mercat actual i agafant de referència els preus del banc de preus d'ITEC. En concret el BEDEC, un conjunt de bases de dades amb informació de productes de construcció, la mà d'obra, maquinària i materials de mercat.

Al tractar-se de PEM s'ha d'afegir el 19% de benefici industrial i despeses generals. Per tant, aproximadament 1.300 euros/m² de PEC iva exclòs (Pressupost d'execució per contracte).

Pel que fa a les superfícies destinades a aparcament o planta Baixa que no tenen els mateixos requeriments d'acabat ni d'instal·lacions es té en compte un mòdul m² de 700 € /m² de PEM (Pressupost d'Execució per contracte). Aquest mòdul de 700€ /m² s'estableix de manera en base al preu de mercat actual i agafant de referència els preus del banc de preus d'ITEC. En concret el BEDEC, un conjunt de bases de dades amb informació de productes de construcció, la mà d'obra, maquinària i materials de mercat.

Es té en compte també costos derivats del projecte com els honoraris tècnics, taxes i impostos varis.

Al solar del c/ Jaume Vidal i Alcover el sostre màxim és de 12.214m², dels quals es preveu destinar les plantes pis a habitatges, 10.469,14m² i la planta baixa a elements comuns o locals comercials, 1.700m². A més, també es desenvoluparà una planta d'aparcament d'aproximadament 1.900m² de superfície el cost orientatiu de la promoció seria el següent:

	Superfície construïda	Mòdul aplicat càlcul PEM	PEM
Habitatge	10.469,14m ² (edificabilitat màxima)	1.100 € /m ²	11.516.054,00 €
Planta baixa	1.700m ²	700 € /m ²	1.190.000,00 €
Aparcament	1.900m ²	700 € /m ²	1.330.000,00 €
		TOTAL PEM	14,036,054.00 €
		13% despeses generals	1,824,687.02 €
		6% benefici industrial	842,163.24 €
		TOTAL PEC	16,702,904.26 €
		Honoraris i despeses derivades del projecte	239,004.83 €
		TOTAL (iva exclòs)	16,941,909.09 €
		10% iva	1,694,190.91 €
		TOTAL (iva inclòs)	18,636,100.00 €

S'estableix un preu base de **18,636,100.00 €** (iva inclòs) de preu de la construcció de l'edifici.

**ANNEX 15. DECLARACIÓ D'IMPORTS COM A BENEFICIARI DELS FONS NEXT
GENERATION**

El/La senyor/a..... amb NIF
núm., com apoderat/da de
l'empresa..... amb CIF i amb
domicili a..... declara sota la seva
responsabilitat que l'empresa a la qual representa, com adjudicatària de la
licitació de la **CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA FINCA UBICADA
AL CARRER JAUME VIDAL I ALCOVER Nº 24 DE REUS, PER A DESTINAR-LA A LA
CONSTRUCCIÓ, PROMOCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DE
LLOGUER** amb expedient núm. 11/2023

DECLARA

Que l'adjudicatari ha realitzat la sol·licitud a la convocatòria de la RESOLUCIÓ
TER/1706/2023, de 16 de maig, per la qual s'obre la convocatòria per a la
concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la
construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament
eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat
per la Unió Europea-NextGenerationEU i ha rebut en data..... l'import
de euros en concepte de beneficiari dels Fons NextGeneration.

I per que consti, signo aquesta declaració responsable.

Reus, a la data que consta al peu de signatura d'aquest document.

(Signatura electrònica)

ANNEX 16. RESUM DE TERMINIS

