

Informe del càlcul de costos

Assumpte: Informe del càlcul de costos corresponent als treballs de redacció dels instruments de Planejament General per al desenvolupament urbanístic de l'Entorn de la Colònia Güell

Actuació / Sector : 0922.3 Entorn Colònia Güell

Municipi: Santa Coloma de Cervelló i Sant Boi de Llobregat (Baix Llobregat)

1. Objecte de l'informe

L'objecte de l'informe és valorar els costos corresponents a l'assistència tècnica de redacció dels instruments de Planejament General per al desenvolupament urbanístic de l'Entorn de la Colònia Güell

2. Dades generals

L'INCASÒL com a entitat de dret públic de la Generalitat de Catalunya amb personalitat jurídica pròpia té com a funcions, entre d'altres, programar actuacions de promoció de sòl urbanitzable i remodelacions urbanes i redactar els instruments urbanístics que s'hagin de desenvolupar directament per mitjà de l'INCASÒL o bé amb col·laboració d'aquest.

Actualment les càrregues de treball del personal propi de l'INCASÒL no permeten l'elaboració dels instruments de Planejament General per al desenvolupament urbanístic de l'Entorn de la Colònia Güell, i per tant, no disposa dels mitjans necessaris per efectuar aquests treballs. Per aquest motiu, és necessària la contractació d'aquests serveis.

El Consell General del Consorci de l'entorn de la Colònia Güell va consensuar portar a terme de forma simultània una modificació de l'ARE Riera de Can Solé actual i sengles modificacions puntuals del PGM de la resta de l'àmbit i del Recinte Industrial de la Colònia Güell.

L'àmbit de l'Entorn de la Colònia Güell el conforma una superfície de 84,69 ha, i formaria part d'ell els següents sectors urbanístics:

- a) Pla Parcial "Entorn de la Colònia Güell", un àmbit de 40,8ha
- b) El Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat, ARE "Riera de Can Solé", un àmbit de 12,02 ha
- c) El Pla especial "Colònia Güell Industrial", un àmbit de 5,3ha
- d) Modificació puntual del PGM a l'àmbit de la Torre Salbana i entorn de les rieres de Can Julià i Ca n'Isbert, un àmbit de 18,12ha de les quals cal excloure'n 3,87 ha corresponents a l'àmbit de l'entorn de la Torre Salbana que s'ha de desenvolupar a través d'un Pla Parcial
- e) Sector SCC-123, un àmbit de 12,32ha.

Els àmbits dels tres documents urbanístics que es proposa redactar paral·lelament tindran les següents superfícies:

- a) La Modificació del PDU de l'ARE de Can Solé, una superfície aproximada de 18,52ha
- b) La Modificació puntual del PGM en l'àmbit del Recinte Industrial de la Colònia Güell i de la parcel·la de zona verda anomenada "Isidre Grañé i Castanera", una superfície aproximada de 6,38ha
- c) La Modificació puntual del PGM en l'àmbit de l'Entorn de la Colònia Güell i el sector SCC-123, una superfície aproximada de 59,79ha. Aquesta modificació tindrà un àmbit 1, d'una superfície de 36,26ha, i un àmbit 2 d'una superfície de 23,53ha. L'àmbit 1 correspon en part a l'àmbit del Pla Parcial "Entorn de la Colònia Güell" i a l'àmbit Modificació puntual del PGM a l'àmbit de la Torre Salbana i entorn de les rieres de Can Julià i Ca n'Isbert. L'àmbit 2 correspon en part a l'àmbit del sector SCC-123 i en part de

l'àmbit de la Modificació puntual del PGM a l'àmbit de la Torre Salbana i entorn de les rieres de Can Julià i Ca n'Isbert.

Per al present càlcul d'honoraris s'ha tingut en compte el següent:

- a) Que les dues primeres modificacions de planejament general anteriorment esmentades i l'àmbit 1 de la tercera modificació de planejament general tindran un grau de detall de planejament derivat, i l'àmbit 2 de La Modificació puntual del PGM en l'àmbit de l'Entorn de la Colònia Güell i el sector SCC-123 tindrà un grau de detall de planejament general.
- b) Que s'ha redactat l'Avanç de planejament de la Modificació puntual del PGM en l'àmbit del Recinte Industrial de la Colònia Güell i de la parcel·la de zona verda anomenada "Isidre Grañé i Castanera".
- c) Que es va redactar el document preliminar de l'Avanç del PDU de l'Entorn de la Colònia Güell al novembre del 2022 que abastava tot l'àmbit de l'Entorn de la Colònia Güell, Recinte Industrial de la Colònia Güell i àmbit de l'ARE de Can Solé, a excepció del sector SCC-123.
- d) Que el Recinte Industrial, d'una banda, atès que és un recinte amb un gran valor patrimonial i està catalogat com a BCIN, i d'altra banda, atesa la seva complexa situació jurídica i econòmica, es considera que té un grau de complexitat alta.
- e) Que estan previstes dues fases de participació ciutadana que es duren a terme paral·lelament a la redacció de les tres figures de planejament.

A continuació es detalla les superfícies estimades recollides en el càlcul de les despeses del total dels treballs a contractar, així com el tant per cent que s'ha de descomptar als documents de planejament per la documentació redactada i anteriorment esmentada, la consideració si els documents de planejament general han de tenir un grau de detall de planejament derivat i el grau de complexitat dels diferents Planejaments:

	Sup. àmbit	% de Descompte	Grau de detall Planejament derivat	Grau complexitat
Àmbit MpPDU ARE Can Solé	18,52 ha	5	Si	Mitja
Àmbit MpPGM Recinte industrial	6,38 ha	10	Si	Alta
Àmbit 1 MpPGM Entorn Colònia Güell i sector SCC-123	36,23 ha	5	Si	Mitja
Àmbit 2 MpPGM Entorn Colònia Güell sector SCC-123	23,53 ha	0	No	Mitja

Àmbit total de les tres modificacions de planejament general 84,69 ha

3. Tasques a realitzar per l'Adjudicatària

Els treballs a realitzar per l'Adjudicatària consisteixen en la redacció de la memòria, programació de les actuacions, bases tècniques i econòmiques, elaboració dels plànols d'informació i ordenació, redacció de les ordenances reguladores; els estudis previs i/o complementaris necessaris, i donar suport a la participació ciutadana i a la comunicació, d'acord al que s'estableix al Plec de prescripcions tècniques per al contracte de consultoria i assistència tècnica per a la redacció dels instruments de Planejament General per al desenvolupament urbanístic de l'Entorn de la Colònia Güell.

Contracte de serveis per la redacció dels instruments de Planejament General per al desenvolupament urbanístic de l'Entorn de la Colònia Güell

En aquest tràmit s'ha d'elaborar tota la documentació pròpia d'un planejament general, exceptuant el document d'Avanç de la Modificació puntual del PGM en l'àmbit del Recinte Industrial de la Colònia Güell i la zona verda anomenada "Isidre Grañé i Casatanera" que ja està redactat.

El contingut i documentació de la modificació del PDU de l'ARE de Can Solé, són els que determinen els articles 56.2 i 56.6 del TRLU, amb les especificacions aplicables del RLU, així com les determinacions aplicables contingudes al Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana o normativa que les substitueixi.

El contingut i documentació de les altres dues modificacions del PGM anteriorment esmentades són els que determinen els articles 58 i 59 del TRLU, amb les especificacions aplicables del RLU, així com les determinacions aplicables contingudes al Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana o normativa que les substitueixi.

4. Tasques a realitzar per l'INCASÒL.

Les tasques de coordinació que l'INCASÒL té atribuïdes en aquest projecte són:

- Seguiment de la tramitació urbanística.
- Coordinació dels diferents redactors dels documents que formen els instruments de planejament general per al desenvolupament urbanístic de l'Entorn de la Colònia Güell pel que fa als temes ambientals, mobilitat, urbanització arqueologia, geotècnia, etc.
- Gestió i coordinació amb els ens, organismes sectorials i empreses de subministrament de serveis que intervenen en el desenvolupament del sector.

L'INCASÒL lliurarà a l'Adjudicatària la documentació base que consideri necessària per a la realització dels treballs (base topogràfica, base cadastral, antecedents urbanístics, plànol proposta amb l'ordenació base,...).

5. Valoració econòmica

Per a poder determinar els costos objecte del contracte esmentat es calcula a partir dels **Barems de l'INCASÒL**.

El càlcul dels costos ha previst un descompte per les tasques de coordinació que l'Institut Català del Sòl haurà de desenvolupar, així com un descompte addicional, atès que, d'una banda, els redactors dels instruments de planejament general disposaran del document preliminar de l'Avanç del PDU de l'Entorn de la Colònia Güell que abastava tot l'àmbit de l'Entorn de la Colònia Güell, Recinte Industrial de la Colònia Güell i àmbit de l'ARE de Can Solé, a excepció del sector SCC-123, i d'altra banda, el document d'Avanç de la MpPGM en l'àmbit del Recinte Industrial de la Colònia Güell i de la parcel·la de zona verda anomenada "Isidre Grañé i Castanera" que no serà objecte d'aquest contracte.

Alhora el càlcul dels costos ha previst una partida pel suport a la participació ciutadana i la comunicació que l'Adjudicatària haurà d'assumir en els diferents processos de participació ciutadana que es realitzin durant el tràmit dels tres instruments de planejament general.

A continuació es resumeix en el següent quadre, els imports dels tres instruments de planejament general per al desenvolupament urbanístic de l'Entorn de la Colònia Güell d'acord amb el càlcul dels costos realitzat, sense tenir en compte els honoraris de participació:

	Sup. àmbit	Import honoraris
MpPDU ARE Can Solé	18,52 ha	94.245,57€
MpPGM Àmbit Recinte Industrial	6,38 ha	53.987,16€
MpPGM Àmbit 1 Entorn Colònia Güell	36,23 ha	134.560,07€
MpPGM Àmbit 2 sector SCC-123	23,53 ha	7.372,56€
Total import honoraris redacció planejament	84,69 ha	290.165,36€

Aquests honoraris de redacció de planejament es desglossen de la següent manera en les diferents fases de les tres figures de planejament:

	MpPGM ÀMBIT RECINTE IND.	MpPDU ARE RIERA CAN SOLÉ	MpPGM ENTORN COLÒNIA GÜELL + SCC-123	
DISTRIBUCIO % ▶	18,61%	32,48%	48,91%	100,00%
FASES ▼				
Anàlisi i revisió	3,00%	3,00%	3,00%	
FASE I. Avanç	0,00%	22,00%	22,00%	
Lliurament previ		11,00%	11,00%	
Lliurament definitiu		11,00%	11,00%	
FASE II. Doc xAI	57,00%	40,00%	40,00%	
Lliurament previ	27,00%	20,00%	20,00%	
Lliurament definitiu	30,00%	20,00%	20,00%	
FASE III. Inf AI-leg	10,00%	10,00%	10,00%	
FASE IV. Doc xAP	20,00%	15,00%	15,00%	
FASE V. Doc xAD	10,00%	10,00%	10,00%	
	100,00%	100,00%	100,00%	

	MpPGM ÀMBIT RECINTE IND.	MpPDU ARE RIERA CAN SOLÉ	MpPGM ENTORN COLÒNIA GÜELL + SCC-123	
	18,61%	32,48%	48,91%	100,00%
Anàlisi i revisió	1.619,61 €	2.827,37 €	4.257,98 €	8.704,96 €
FASE I. Avanç	0,00 €	20.734,03 €	31.225,18 €	51.959,20 €
Lliurament previ		10.367,01 €	15.612,59 €	
Lliurament definitiu		10.367,01 €	15.612,59 €	
FASE II. Doc xAI	30.772,68 €	37.698,23 €	56.773,05 €	125.243,96 €
Lliurament previ	14.576,53 €	18.849,11 €	28.386,53 €	
Lliurament definitiu	16.196,15 €	18.849,11 €	28.386,53 €	
FASE III. Inf Al-leg	5.398,72 €	9.424,56 €	14.193,26 €	29.016,54 €
FASE IV. Doc xAP	10.797,43 €	14.136,84 €	21.289,89 €	46.224,16 €
FASE V. Doc xAD	5.398,72 €	9.424,56 €	14.193,26 €	29.016,54 €
	53.987,16 €	94.245,57 €	141.932,63 €	290.165,36 €

A continuació es detalla els costos de les dues fases de participació ciutadana que es duran a terme paral·lelament a la redacció de les tres figures de planejament.

IMPORTS

	Support tècnic	Material	TOTAL Fases
2a Fase	7.920,00 €	6.400,00 €	14.320,00 €
infografia		300,00 €	
maqueta		600,00 €	
renders		5.000,00 €	
modelat 3D		500,00 €	
3a Fase			
MpPGM RICG	1.800,00 €	800,00 €	
infografia		100,00 €	
maqueta		200,00 €	
renders		500,00 €	
MpPDU ARE	3.840,00 €	1.300,00 €	
infografia		100,00 €	
maqueta		200,00 €	
renders		1.000,00 €	
MpPGM PP + 123	3.840,00 €	1.300,00 €	
infografia		100,00 €	
maqueta		200,00 €	
renders		1.000,00 €	
TOTAL suport tècnic	9.480,00 €	3.400,00 €	12.880,00 €
TOTAL material	17.400,00 €	9.800,00 €	

PAGAMENTS

	Soport tècnic		Material	TOTAL Fases
2a Fase	7.920,00 €		6.400,00 €	7.920,00 €
1a fracció	50%	3.960,00 €	1a fracció 50%	3.200,00 €
2a fracció	50%	3.960,00 €	2a fracció 50%	3.200,00 €
3a Fase				
MpPGM RICG	1.800,00 €		800,00 €	
Final taules	100%	1.800,00 €	Final taules 100%	800,00 €
MpPDU ARE	3.840,00 €		1.300,00 €	
1a fracció	50%	1.920,00 €	1a fracció 50%	650,00 €
2a fracció	50%	1.920,00 €	2a fracció 50%	650,00 €
MpPGM PP + 123	3.840,00 €		1.300,00 €	
1a fracció	50%	1.920,00 €	1a fracció 50%	650,00 €
2a fracció	50%	1.920,00 €	2a fracció 50%	650,00 €
Total suport 3a fase	9.480,00 €		Total material 3a fase 3.400,00 €	9.481,00 €
TOTAL suport tècnic	17.400,00 €		9.800,00 €	
TOTAL material				
TOTAL suport comunicació i participació			27.200,00 €	

A continuació es recull els honoraris totals, comptant la redacció de les tres figures de planejament així com els costos de les dues fases de participació ciutadana que es duran a terme paral·lelament a la redacció de les tres figures de planejament.

MpPGM ÀMBIT RECINTE IND.	MpPDU ARE RIERA CAN SOLÉ	MpPGM ENTORN COLÒNIA GÜELL + SCC-123	
18,61%	32,48%	48,91%	100,00%
53.987,16 €	94.245,57 €	141.932,63 €	290.165,36 €
51.287,80 €	89.533,29 €	134.836,00 €	
		Participació	27.200,00 €
		TOTAL	317.365,36 €

6. Cost

Per tant, d'acord amb l'esmentat, els costos professionals per a la redacció dels instruments de planejament general per al desenvolupament urbanístic de l'Entorn de la Colònia Güell, als municipis de Santa Coloma de Cervelló i Sant Boi de Llobregat, s'estimen en una quantitat de **317.365,36 € (sense IVA)**.