

**REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMICS.A (REDESSA)**

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS
CONCURSO DE PROYECTOS RESTRINGIDO
INTERVENCIÓN DE JURADO PARA SELECCIONAR LA PROPUESTA POR LA
REDACCIÓN DEL ANTEPROYECTO, CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE
REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y EJECUTIVO, DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y
SALUD, Y LA POSTERIOR DIRECCIÓN LAS OBRAS DEL NUEVO CENTRO DE
INNOVACIÓN Y EMPRESAS REDESSA INNOREUS AL TECNOAPARC.**

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 2/2025



I. INTRODUCCIÓN

El presente pliego de prescripciones técnicas tiene la finalidad de describir los trabajos a desarrollar y de enumerar las materias que deben ser objeto de estudio en el contrato de los **SERVICIOS DE REDACCIÓN DEL ANTEPROYECTO, PROYECTO BÁSICO Y EJECUTIVO, DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, Y LA POSTERIOR DIRECCIÓN LAS OBRAS DEL NUEVO CENTRO DE INNOVACIÓN Y EMPRESAS REDESSA INNOREOS AL TECNOAPARQUE**

El presente documento define por un lado el programa formal y objetivos que deben guiar la fase de concurso y por otro las condiciones, directrices y criterios técnicos generales que deben servir de base para la realización de los trabajos, y concreta la redacción y presentación de los diferentes documentos que debe realizar el técnico o la técnica que realice los servicios a contratar.

El presente concurso debe servir para seleccionar la mejor propuesta arquitectónica por el nuevo centro de innovación y empresas Innoreus que se prevé construir en el municipio de Reus impulsado por la empresa municipal Reus Desenvolupament Econòmic S.A. (REDESSA).

La propuesta quiere traducir en proyecto y, posteriormente en obra, el impulso que desde Reus y con REDESSA al frente se da a las empresas y a los emprendedores para potenciar su crecimiento e innovación.

El objeto del pliego técnico es definir las condiciones que regirán los criterios de selección del jurado para seleccionar la mejor propuesta de servicios de asistencia técnica para la redacción del proyecto y la posterior dirección de obras de construcción de un edificio en la parcela situada en la calle de Hungría núm. 4 del Tecnoparc en el municipio de Reus.

1.1 Una ciudad que impulsa las empresas

Reus es una ciudad atractiva para los emprendedores que tienen al alcance diversidad de herramientas útiles para desarrollar su proyecto empresarial. La ciudad dispone, desde 1995, de diferentes complejos empresariales públicos, que están al servicio de las personas emprendedoras y de las empresas y son gestionados por la empresa de capital público REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMICS.A.

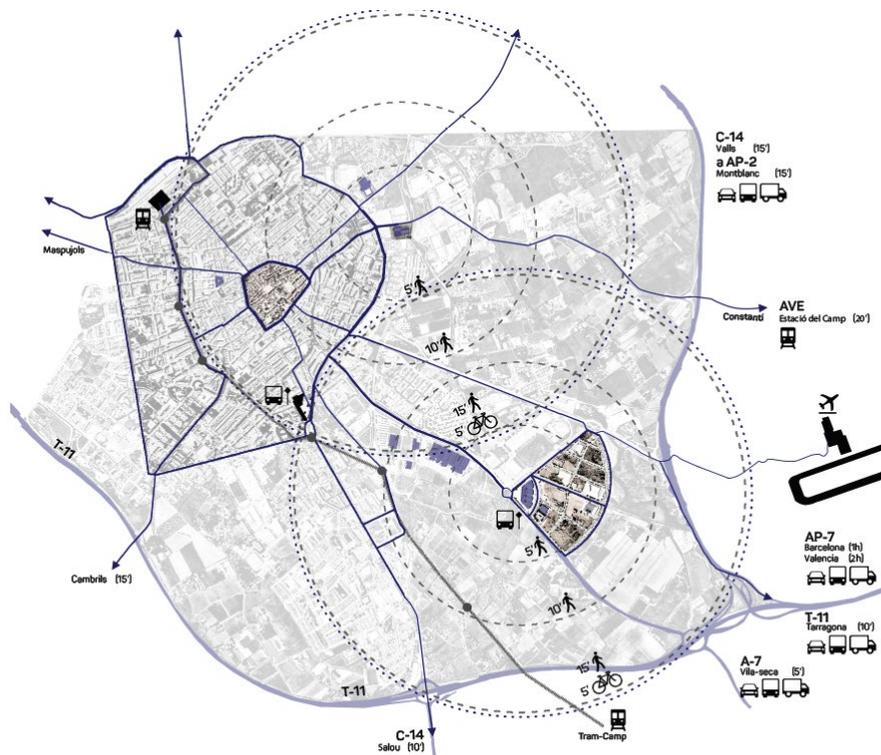
En total REDESSA cuenta con más de 70.000m² de instalaciones y servicios para que las compañías desarrollen su actividad.

El proyecto se enmarca en el objeto de la sociedad municipal REDESSA, que es entre otros:





- Participación en proyecto empresariales, potenciando la modernización de la estructura productiva y la formulación de propuestas para la creación de nuevas actividades industriales, tanto públicas como privadas.
- Creación y gestión de centros de apoyo y de servicios para las empresas, preferentemente las de nueva creación.
- Habilitación de locales para el emplazamiento físico de empresas.
- Suministro de servicios generales y logísticos a las empresas instaladas en los centros de apoyo y en las instaladas fuera.



Esquema
ubicación

Parque Tecnològic y sus conexiones.

1.2 La ubicación del nuevo edificio en el Parque Tecnològic.

El proyecto del nuevo centro de innovación y empresas se ubicará en el Parque Tecnològic y de Innovación del Tecnoparc. Este, está gestionado por REDESSA y está formado por diversos equipamientos y centros de empresa que forman un Campus Tecnològic especialmente enfocado a los sectores TIC, agroalimentario y de salud y turismo.

El Tecnoparc se sitúa en la corona exterior de Reus, con buena conexión con la ciudad y también con las infraestructuras que conectan con el territorio y con el exterior. Además, se encuentra rodeado de la universidad, del hospital y de empresas que cierran el ecosistema.





Desde REDESSA, en este mismo parque tecnológico, se gestiona el edificio REDESSA Tecno y el REDESSA Cepid desde donde se impulsa a las empresas con espacios de alquiler, formación, reuniones, salas de actos, etc.

El Tecnoparc quiere ir más allá de la idea de polígono industrial priorizando un paisaje diverso y con calidad urbana. Se dará mucha importancia a la interacción del nuevo edificio y la propuesta de implantación con su entorno inmediato. Con la vocación de contribuir a generar más confort urbano y de potenciar la continuidad de la esfera pública entre los nuevos edificios y las zonas verdes, plazas y calles del entorno.

Entendiendo el edificio objeto del concurso como un elemento que configura el Campus Tecnológico, es necesario que ésta se relacione con su entorno, que se contextualice y tenga coherencia con el entorno existente.

Los accesos al edificio deberán presentar una configuración espacial clara y regular, transparente y sin rincones, que garantice en todos sus espacios y recorridos la percepción de seguridad.

1.3 Sostenibilidad y eficiencia energética del nuevo edificio

El nuevo edificio reforzará la línea de descarbonización de la ciudad teniendo muy en cuenta la movilidad que éste generará. Se preverá un espacio seguro y de fácil acceso para almacenar las bicicletas con el fin de potenciar su uso cotidiano por parte de los usuarios del edificio.

En un contexto de emergencia climática se quiere construir un edificio con unas demandas mínimas de energía para satisfacer el confort térmico interior y basado en sistemas pasivos. Huyendo de la idea, ya descartada, de espacios de oficinas aislados del exterior, totalmente herméticos y técnicas que dependen de sistemas activos para mantener el confort interior durante todas las épocas del año.

Las propuestas deben tener en cuenta el impacto medioambiental que genera el proceso de edificación a lo largo del ciclo de vida de los edificios, desde la obtención de las materias hasta el final de su vida pasando por la construcción y utilización.

En el mismo sentido, es necesario implementar mejoras para aumentar la eficiencia energética; lo cual repercutirá sobre la salud en términos de confort térmico y social, abaratando el gasto energético.

Se valorará la contribución a la sostenibilidad medioambiental por encima del estricto cumplimiento normativo y con la voluntad de tender hacia edificios de consumo energético casi nulo (nZEB – nearly Zero Energy Buildings) y a la



descarbonización de las obras.

Se valorarán positivamente aquellos criterios de eficiencia energética y medioambientales que se apliquen de forma coherente e integrados en una estrategia global de la propuesta para alcanzar un edificio nZEB y altamente sostenible.

1.4 Necesidades del nuevo edificio

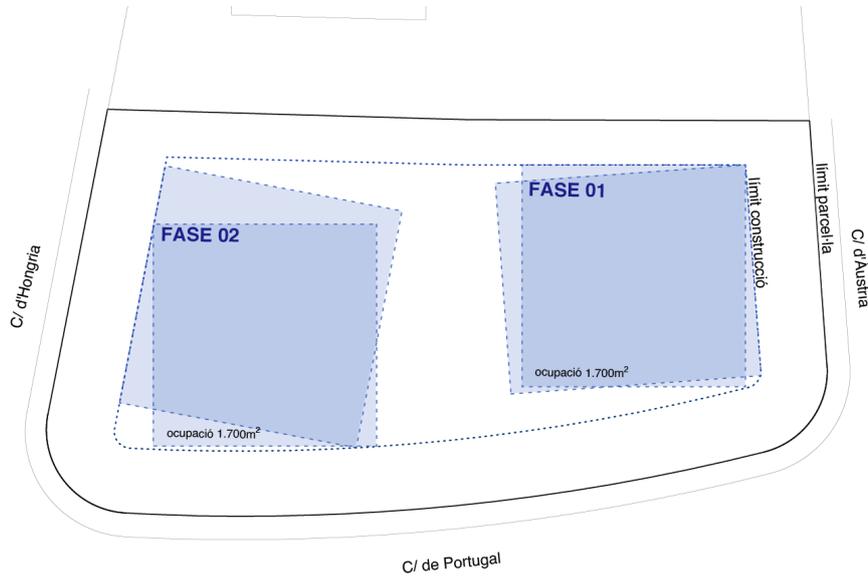
Actualmente la ocupación de los espacios destinados a empresas gestionados por REDESSA es de en torno al 95%. Es por ello que la ciudad necesita ampliar estos espacios con un nuevo edificio que permita dar respuesta a las necesidades de las empresas y ayudar a impulsarlas.

Además, este crecimiento quiere hacerse con un nuevo edificio que capaz de hacer frente a los cambios sociales que ocurrirán a lo largo del siglo XXI. **Con un edificio que no sólo sea un espacio de trabajo más, sino un punto central que haga funcionar el parque Tecnológico como un conjunto. Es por ello, que este punto se valorará especialmente en el análisis de las propuestas.**

REDESSA apuesta por la innovación y el impulso a las empresas y el nuevo edificio ha sido un ejemplo de ello apostando por la incorporación de nuevas tecnologías y de soluciones punteras en su construcción y gestión.

Los nuevos espacios que configurarán el edificio darán respuesta a este reto siendo flexibles y versátiles, adaptables a la evolución de las necesidades de la sociedad y a los nuevos modos de trabajo y de innovación de las empresas.

El objetivo es desarrollar el proyecto en una finca titularidad de REDESSA de aproximadamente 9.000m². Dada el tamaño de la parcela se propone la construcción de dos volúmenes edificadas, cada volumen corresponde a una fase: fase 01 y fase 02. La voluntad actual es de desarrollar el primero de los volúmenes edificadas (fase 01) y es éste el objeto del concurso.



Plano propuesta de implantación orientativa de las dos fases.

Así pues, el objeto del presente concurso es el primer volumen edificado correspondiente a la primera fase y por tanto, el edificio de la fase 2 no es objeto del presente pliego. No obstante, es imprescindible que este primer edificio se conciba teniendo muy en cuenta este futuro crecimiento previsto con el objetivo de formar una propuesta coherente con el crecimiento previsto.

El proyecto del nuevo centro de empresas es indisoluble de su contexto tanto territorial como local. Por ello, se busca que el nuevo edificio sea un proyecto tractor para el sector y que involucre y genere sinergias con agentes de todo el territorio provenientes de diferentes sectores y poblaciones.

El esquema de implantación presentado es orientativo y puede variar según la propuesta presentada por cada equipo siempre que se mantenga el cumplimiento de la normativa urbanística y de los criterios previstos en el presente pliego.

El nuevo edificio para empresas debe hacer una apuesta clara por:

- Convertirse en un proyecto innovador y puntero para impulsar las empresas.
- Apostar por la relación del edificio con el territorio y la capacidad de potenciarlo.
- Dar respuesta a las necesidades de las nuevas empresas y las que necesitan crecer.
- Revitalizar el Parque Tecnológico del Tecnoparc tanto con la edificación como con el espacio libre de acceso público que se generará en su entorno.



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

- Convertirse en un punto de encuentro de las empresas que genere sinergias entre ellas.
- Generar espacios que fomenten la creatividad y promuevan la innovación

1.5 Naturalización del entorno del nuevo edificio

La parte de la finca que no se ocupe con la edificación de la fase 01, objeto del presente concurso, se habilitará como un espacio verde público.

El objetivo es que la adecuación del espacio exterior vaya en la línea de dinamizar el Parque Tecnológico y desarrollar una ciudad con un espacio público de alta calidad urbana.

Para dar respuesta a las necesidades de confort que tenemos actualmente este espacio debe convertirse en un refugio climático. Es decir, un espacio exterior accesible que durante los episodios climáticos extremos proporcione confort térmico, descanso y seguridad a los usuarios.

El espacio exterior debe convertirse en un lugar atractivo y visible, habitable, accesible, confortable y flexible, con posibilidad de adaptarse a diferentes situaciones. Debe tener la capacidad de suavizar las condiciones climáticas.

1.6 Conclusiones

El jurado seleccionará las propuestas que ofrezcan un mejor servicio a los usuarios tanto del edificio como del Parque Tecnológico y de la ciudad, teniendo en cuenta las posibilidades del espacio, el clima, la materialidad y los sistemas constructivos.

Además, en un contexto de emergencia climática, el nuevo edificio deberá ser innovador en el ahorro energético y el proceso constructivo deberá tener en cuenta todo el ciclo de vida del edificio.

El conjunto edificado deberá ser, además de un contenedor de empresas, un espacio de referencia en la ciudad y un ejemplo de excelencia arquitectónica.



2. OBJETO

El objeto de la licitación es el concurso de proyectos (Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura), con posterior contratación del servicio de redacción de proyectos, estudio de seguridad y salud y dirección facultativa de obras, con el ganador/a del concurso, mediante procedimiento negociado sin publicidad.

Los criterios para la adjudicación de la propuesta ganadora tendrán en cuenta tanto aspectos de ordenación, como de calidad arquitectónica, constructivos, de integración en el entorno, capacidad de inclusión, funcionalidad, perspectiva de género, facilidad de mantenimiento, eficiencia energética, innovación y viabilidad económica.

Todo por una futura licitación y ejecución de las correspondientes obras. El ámbito de actuación será la finca ubicada en la calle Hungría núm. 4 de Reus, el proyecto incluirá la nueva edificación (fase 01) y la urbanización del espacio libre de los alrededores.

Este encargo comprende la totalidad de los trabajos y servicios necesarios a realizar por el equipo adjudicatario, de acuerdo con las prescripciones que se establecen en este Pliego y el de cláusulas administrativas, para que se alcance la correcta y completa definición de los trabajos a ejecutar.

El encargo también incluirá, genéricamente, la colaboración y redacción por parte del equipo adjudicatario de los documentos y proyectos resultantes de las modificaciones, ampliaciones, complementos y liquidaciones que afecten al proyecto.

2.1 Alcance de los trabajos a realizar

El equipo ganador del concurso, una vez formalizado el contrato, redactará el Anteproyecto, el Proyecto Básico, el Proyecto Ejecutivo y el Estudio de Seguridad y Salud con el siguiente detalle de trabajos:

Por la redacción del Anteproyecto:

- Colaboración, en el proceso de afinado del programa funcional, en su caso, con la persona o equipo de personas (departamento/s) que designe REDESSA.
- El anteproyecto del edificio y la urbanización de la parte libre de edificación de la parcela.
- Vistas virtuales realistas necesarias para la comprensión del proyecto (un mínimo de 3)

Para la Redacción del Proyecto Básico y Ejecutivo y el Estudio de Seguridad y Salud serán las siguientes:





- Redacción del proyecto arquitectónico, básico y ejecutivo, del nuevo edificio de acuerdo con el programa funcional elaborado por REDESSA y otros condicionamientos que se adjuntan al pliego de prescripciones técnicas adjunto a este informe.
- Redacción del correspondiente ESS.
- Redacción del correspondiente programa de Control de Calidad.
- Elaboración de la correspondiente certificación energética del proyecto.
- Elaboración del Manual de uso y mantenimiento del edificio.
- Redacción de los documentos técnicos y de otras actuaciones de tipo técnico facultativo que puedan ser necesarias en el proceso de redacción del proyecto para su aprobación y futura licitación de las obras.
- Vistas virtuales realistas necesarias para la comprensión del proyecto (un mínimo de 3)

Estos trabajos incluyen la colaboración de TODOS los/as diferentes profesionales que precise la redacción del proyecto, incluyendo el desarrollo de las instalaciones, telecomunicaciones, el proyecto para la licencia ambiental y la documentación necesaria para la validación de la eficiencia energética y la posterior certificación.

A todos los efectos se incluye la urbanización y arreglo de los espacios libres interiores de parcela.

Las actuaciones objeto del contrato de Dirección de las obras serán las siguientes:

- Dirección de las obras vinculadas al proyecto redactado (sin incluir la dirección de ejecución de las obras ni la coordinación de seguridad y salud).
- La dirección de las obras de urbanización de los espacios libres del interior de la parcela así como las obras de arreglo y urbanización exterior del ámbito, en su caso.
- Seguimiento ambiental de las obras, en su caso, las licencias ambientales y de actividad que correspondan
- Redacción de la certificación energética final
- Redacción del proyecto As-Built
- Redacción del libro del edificio, el manual de uso y mantenimiento.
- Realización de un reportaje fotográfico durante las obras.
- La elaboración de informes parciales y final del estado de las obras y de las incidencias que puedan

Es decir, las tareas correspondientes a los proyectos y a la dirección de las obras del edificio se adjudicarán en diferentes contratos:

- Uno para la redacción del Anteproyecto, proyecto Básico y Proyecto Ejecutivo de edificación y urbanización completo.





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

- Otro para los trabajos de dirección de las obras de edificación y la urbanización y arreglo de los espacios libres interiores de parcela y los trabajos de la fase postventa.

En todo caso, REDESSA se reserva la decisión de adjudicar o no, al equipo ganador del concurso los futuros contratos mencionados, de manera que éste no tiene ningún derecho adquirido ni tendrá derecho a indemnizaciones por el solo hecho de haber ganado el concurso.

Las anteriores adjudicaciones quedan en todo caso condicionadas a la aprobación de los proyectos y la disponibilidad física de los terrenos por parte de REDESSA así como a la obtención de la financiación necesaria para desarrollar las operaciones.

El objeto del contrato no incluye la dirección de ejecución de las obras, los trabajos de control de calidad ni los de seguridad y salud, que serán objeto de otras contrataciones por parte de REDESSA.

En todo caso el equipo contratista se coordinará con los demás agentes que intervengan en el proceso. Los honorarios incluyen las reuniones con REDESSA, el ayuntamiento, vecindario u otras entidades públicas o privadas que sean necesarias para el normal desarrollo del proyecto, así como los actos de presentación de las propuestas cuando así se requiera, preparando, cuando proceda la documentación necesaria para la comprensión del proyecto y/o de los aspectos.

relacionados al plan con el objetivo de alcanzar los objetivos del contrato.



3. ANTECEDENTES

En la misma manzana donde se ubica la finca objeto del proyecto, la manzana 11 del Plan Parcial Riera del Moliner, sector A12, se ubican otros edificios que forman parte del ecosistema del parque tecnológico Tecnoparc. Uno de ellos gestionado por una empresa privada y el otro gestionado por la propia empresa municipal REDESSA, el edificio REDESSA Cepid.

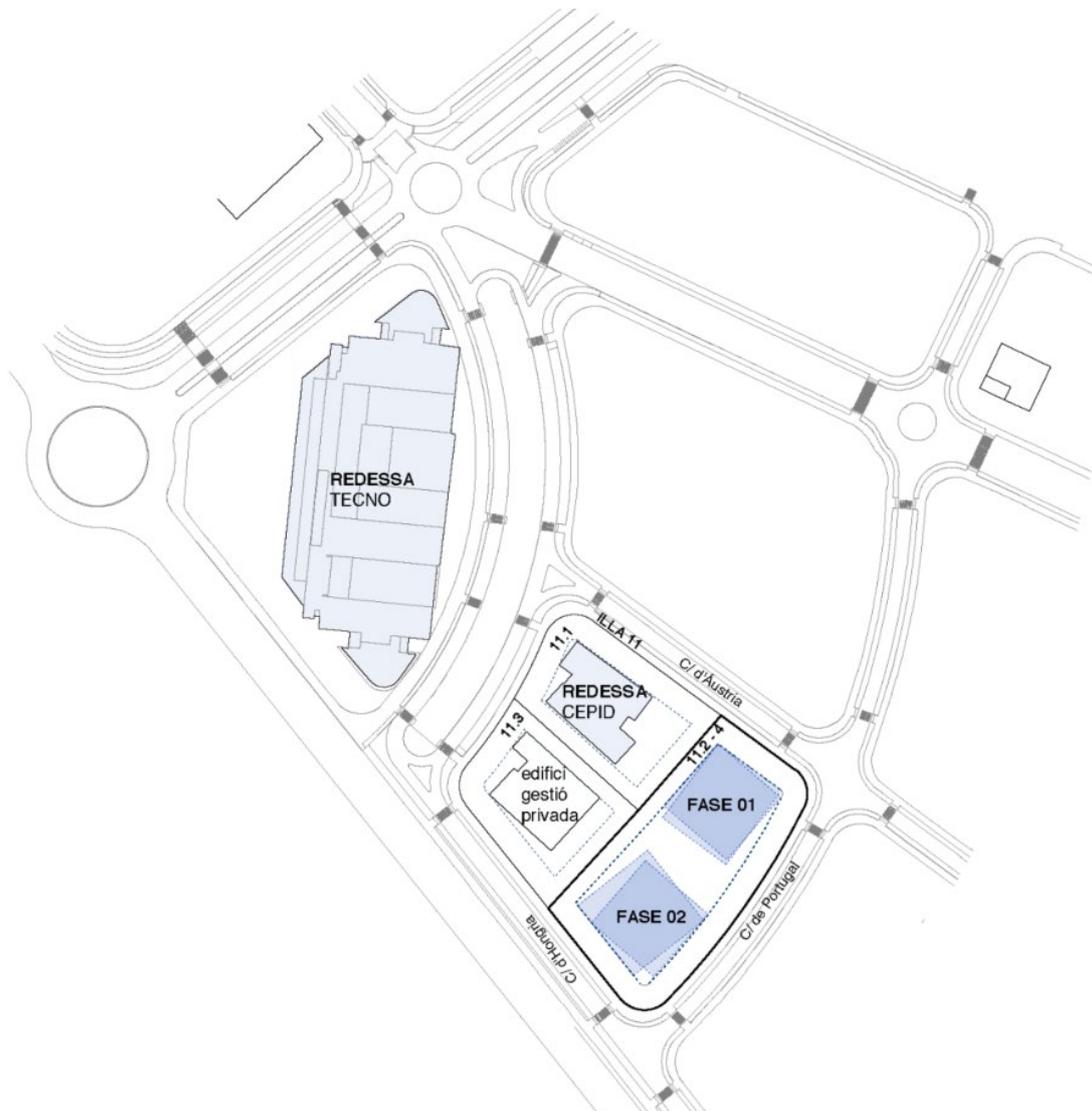


Ortoimagen de la finca y la manzana objeto del concurso.

El Cepid es un centro para la innovación y el desarrollo y está especialmente pensado para laboratorios, spinoffs y empresas vinculadas a la innovación. Consta de una superficie de 4.200m² y actualmente se ubican unas 40 oficinas de 8 empresas diferentes.



Este edificio se proyectó como el primero de una serie de edificios que completarían la isla con centros de empresas e innovación.

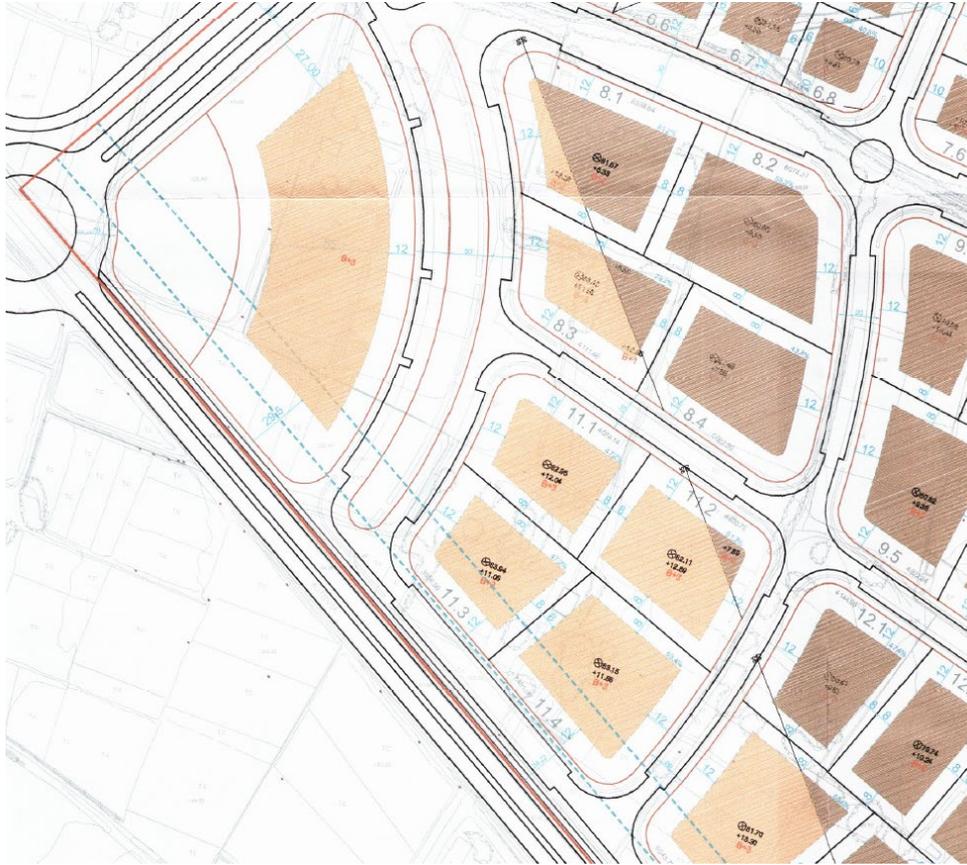


Plano detalle de la manzana 11 del sector A-12.

La manzana objeto de estudio es la 11. Esta manzana se definió en el plan parcial del sector A-12 "Riera del Molinet". Inicialmente estaba formada por 4 fincas, las dos actualmente edificadas y dos más en la parte sur. La configuración de la manzana se modificó cuando fue objeto de reparcelación para agrupar las fincas 11.2 y 11.4 en el año 2021 en una única finca que es la que actualmente se quiere edificar actualmente.



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



Plano parcelación original del Plan Parcial sector A12

La previsión es desarrollar tanto la fase 01 como la 02, correspondientes a dos edificaciones, en esta finca. A pesar de desarrollarse en la misma finca se prevé su ejecución en momentos diferentes y por ello el objeto del presente pliego es sólo la fase 1 (volumen edificado 1).

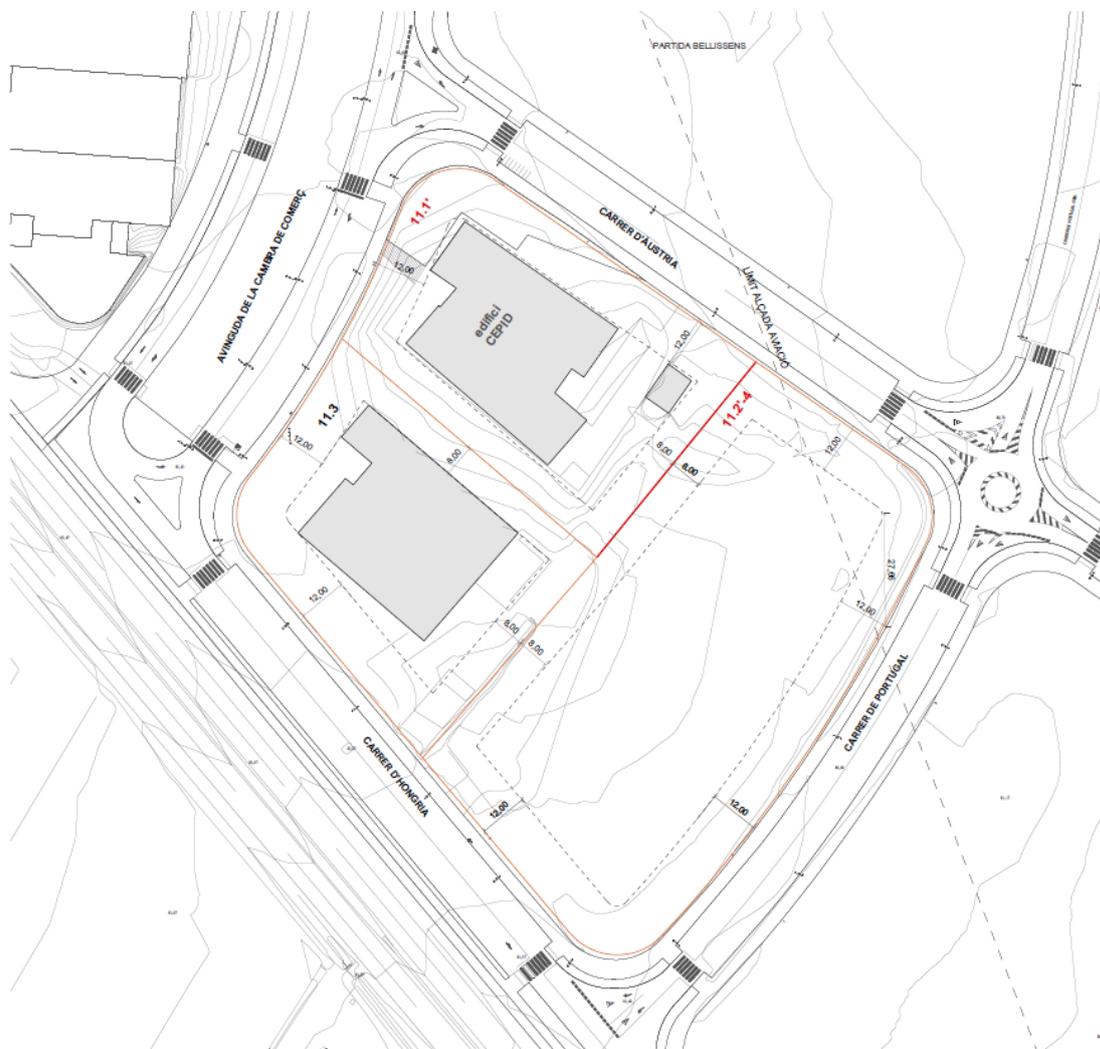
El objetivo es desarrollar el edificio independiente a nivel funcional pero que pueda complementarse y compartir algún servicio tanto con el edificio Redessa Cepid como con el resto de equipamientos que forman el Tecnoparc.



4. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La finca donde se ubicará el nuevo centro de empresas está ubicada en la calle de Hungría núm. 4 de Reus. Situada en el Parque Tecnológico Tecnoparc, al sur el municipio. Se trata de un solar edificable que forma parte del polígono único del plan parcial del sector A-12 "Riera del Molinet".

Se trata de una finca de 9.053,09m², de forma rectangular. Limita con la calle de Hungría, de Austria y de Portugal.



Plano topográfico de la finca objeto del concurso.



5. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

Clasificación: suelo urbano, en ejecución del planeamiento
Calificación: clave ZT – zona tecnológica y de servicios
Edificabilidad: 13.457,00 m²
Número máximo de plantas: PB+2 plantas completas y PB+3 parcialmente (ver plano)
Ocupación máxima: 58,8%
Gálibo frontal (límite calle): 12m
Gálibo lateral (límite finca vecina): 8m

Al desarrollar la propuesta habrá que tener en cuenta la posibilidad de poder separar la finca en dos unidades, una por la fase 1 y la otra por la fase 2, garantizando el cumplimiento de la normativa urbanística. Sobre todo por todo lo relativo a la distancia entre los edificios y umbrales con el límite de la parcela vecina.

Se adjunta como anexo el certificado urbanístico de la parcela.

6. PROGRAMA FUNCIONAL DE LA ACTUACIÓN

El programa de necesidades ha sido redactado por los Servicios Técnicos de REDESSA atendiendo a las necesidades concretas y específicas de los centros de empresas en colaboración con el Servicio de Arquitectura del Ayuntamiento de Reus.

Tal y como se ha mencionado anteriormente el proyecto objeto del concurso corresponde a la fase 01, pero éste debe tener en cuenta y prever el futuro desarrollo de la fase 02 en la misma finca.

Cada una de las fases corresponderá a un volumen construir diferente que a pesar de no tener contacto físico si que deben configurar un conjunto unitario y deben compartir el espacio exterior no construido. Este aspecto es relevante sobre todo con respecto a la ubicación de los accesos de los dos volúmenes construidos.

En esta fase se incluye también la urbanización del espacio no edificado del interior de la parcela. La voluntad es generar una zona central de "plaza de acceso" a los dos edificios. Por lo tanto, la propuesta deberá definir la ocupación al sol orientativa del volumen construido de la fase 2.

	techo m ²	ocupación m ²	
TOTAL FINCA	13457,00	5326,36	
FASE 01	6200,00	1700,00	Objeto del concurso



FASE 02	7300,00	1700,00	Implantación esquemática
----------------	---------	---------	--------------------------

El espacio que no estará ocupado por las edificaciones estará abierto al campus, se configurará como espacio público para todos los usuarios del Tecnoparc generando un espacio verde que mejore sus condiciones.

Durante esta primera fase, mientras no se construye la fase 2, se prevé la utilización del resto de espacio no construido como zona verde abierta al público. Así pues, se prevé la naturalización de todo el espacio no construido para que pueda ser utilizado como complemento a los espacios interiores.

En el espacio exterior donde en esta primera fase no se edificará se podrá proponer la ubicación de elementos tanto de ocio como de complemento de los espacios de trabajo. Estos serán de uso tanto de los usuarios del nuevo edificio como del resto de edificios del Parque Tecnológico. Queda abierta a la propuesta de los participantes la instalación de zonas de sombra, espacios de colaborativos exteriores, zonas de recreo y juego etc.

6.1 Implantación y espacio exterior

La situación de los volúmenes edificados a definir en fase de concurso deberá poder garantizar los siguientes aspectos:

- **Implantación volumétrica**

La implantación volumétrica del edificio en la parcela tendrá especial importancia en el desarrollo del proyecto.

Tal y como se ha mencionado anteriormente se prevé una segunda fase que debe ir en coherencia con la primera. Por eso en fase de concurso habrá que definir esquemáticamente la relación del volumen edificado objeto del concurso y el volumen correspondiente a la futura fase 2.

La ocupación de la 2ª fase será orientativa y servirá para prever una buena relación futura entre los dos volúmenes edificados.

- **Acceso principal (peatones)**

Se establecerá una relación fluida entre los accesos a los dos edificios, fase 1 y futura fase 2, con el fin de prever una comunicación fácil entre ellos. Ante los accesos principales se configurará un espacio libre que haga de plaza de acceso.

El espacio urbanizado como plaza deberá diseñarse como vestíbulo previo al acceso al edificio y con la voluntad de que pueda ser utilizadas puntualmente para actividades complementarias a las que se lleven a cabo en el interior de los edificios, como por ejemplo talleres,



presentaciones, etc. También, servirá de espacio de transición y espera tanto a la entrada como a la salida de los edificios.

Es decir, debe ser un espacio amable, seguro cómodo y pensado para los usuarios. Se tendrá como referencia orientativa la propuesta de implantación adjunta.

- **Aparcamiento turismos**

En cuanto al aparcamiento para turismos, Según el artículo 93 del BCIN de Reus la previsión de plazas de aparcamiento en un edificio destinado a oficinas y servicios es de una plaza por cada 60m² o fracción de superficie.

No obstante, las peculiaridades de este sector, con una oferta considerable de aparcamiento tanto en calzada como fuera de calzada, además de la tendencia municipal hacia un municipio con una movilidad más sostenible, hace necesario replantearse la necesidad del aparcamiento en el nuevo edificio.

Con este objetivo se realizó un estudio de la movilidad que generará el futuro edificio con el fin de conocer la necesidad real de aparcamiento. Este estudio ha analizado el número de plazas de aparcamiento existente en el sector y concluye que hay suficientes plazas en la zona en desuso como para asumir las generadas por el nuevo edificio, el cual se ha anexado al Pliego Técnico.

Concretamente se ha estudiado el alto número de plazas de aparcamiento existentes en el edificio REDESSA Tecno también propiedad de REDESSA. La ocupación de este aparcamiento existente en días laborables no supera el 15%, quedando disponibles casi 500 plazas.

Además, dado que el plan parcial permite la ubicación de un número determinado de plazas de aparcamiento en el exterior del edificio dentro de la parcela, se preverán hasta **18 plazas de aparcamiento exterior que darán cobertura a las reservas de PMR, vehículo eléctrico y mercancías.**

Con todo, se prevé la aplicación de la excepcionalidad en la reserva de plazas de aparcamiento en el interior del edificio.

Por lo tanto, el proyecto no preverá plantas sótano para aparcamiento ni aparcamiento en planta baja del edificio.

En el exterior si que se preverá la ubicación de un máximo de 18 y un mínimo de 10 plazas en superficie en los espacios libres de la parcela. Según el artículo 26 de la normativa de la Modificación Puntual del Plan



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

Parcial Urbanístic del sector A.12 se permetrà el aparcament de vehicles en els espais lliures de la parcel·la únicament a raó d'una plaça per cada 500m² de parcel·la. Aquestes places en els espais lliures se disposaran obligatòriament en laterals i fons de les parcel·les.

La ubicació concreta de aquestes places se deixa a la voluntat de la proposta.

Les 10 places de aparcament mínimes a prever se repartiran de la següent manera:

- 3 places PMR
- 4 places per recarga de vehicles elèctrics
- 3 places per mercaderies

Si la proposta ubica més de 10 places, fins a 18, se definirà posteriorment la seva dedicació concreta.

- **Aparcament bicicletes**

Con el fin de minimizar la necesidad de aparcament se implementaran una serie de medidas, que fomentan el uso de los medios no motorizados y, en consecuencia, reducen la movilidad en vehículo privado motorizado.

Con el fin de potenciar la movilidad sostenible tanto de los usuarios del propio edificio como del entorno se preverán 20 places de aparcament de bicicletes en superficie por bicicletes en els espais lliures de la parcel·la. Aquestes places hauran de situar-se en relació a les accessos principals del edifici.

A més, en el interior del edifici i en planta baixa, se preverà un espai de aparcament de bicicletes. També, uns vestuaris amb dutxes per a ús.

- **Acceso secundario (servicios)**

Se preverà un access secundari per la entrada de servei diferenciat del principal. Aquest access hauria de permetre la càrrega i descàrrega fàcilment i hauria de comunicar-se amb l'almacén i l'espai d'instal·lacions. També, hauria de prever que aquest segon access estigués ben comunicat amb la zona de la cantina per facilitar l'access en el cas en que se gestionara un servei de catering.

- **Zona verde**

Exceptuant la zona de plaça d'access el rest del entorn del edifici se prevé com una zona verda que augmenti la superfície permeable del sector i millori les condicions del entorn.



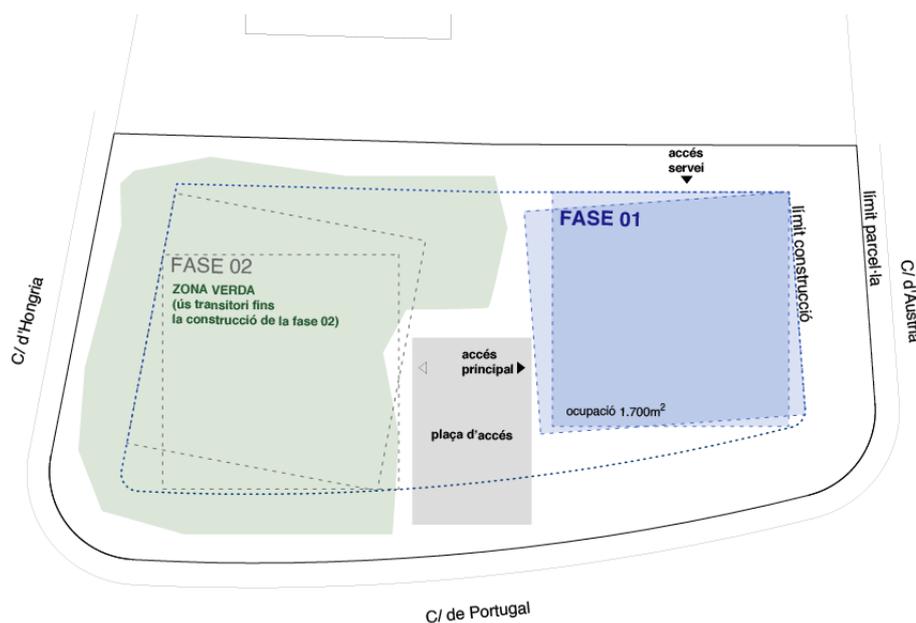
Este espacio deberá diseñarse teniendo en cuenta todo lo definido en la primera cláusula del presente pliego.

Durante el periodo en que no se ejecute la fase 02 de esta parcela, el espacio ocupado por el futuro edificio también se utilizará como zona verde pública.

En la misma se podrán llevar a cabo actividades que complementen al programa interior y que sea de uso no sólo por los usuarios del nuevo edificio sino por todo el parque tecnológico.

Este espacio deberá funcionar como refugio climático en el exterior de el edificio haciendo uso de vegetación, que actúe como sala exterior del nuevo equipamiento y punto de encuentro.

Propuesta de implantación orientativa:



La propuesta de implantación es orientativa y se deja a criterio de los licitadores modificarlo si se mantienen los criterios y objetivos expresados.

6.2 Criterios generales del programa

El edificio (fase 01) tendrá en torno a los **6.200 m2 construidos**. Se prevé su desarrollo repartido en un máximo de planta baja más 3.



Como se muestra en los planos debido a la proximidad al aeropuerto en el extremo sureste de la finca sólo se permite la construcción de planta baja +2 plantas piso, mientras que en el resto de la finca el edificio puede hacer planta baja y 3 plantas piso. La volumetría del edificio deberá tener en cuenta esta condición.

La volumetría del edificio y la repartición de la superficie en las diferentes plantas queda abierta al criterio de los licitadores según la propuesta presentada.

En general el programa se divide en tres grandes grupos:

- **Espacios de uso común:**

Son los espacios destinados a fomentar los encuentros entre los usuarios, ya sea de las propias empresas que se ubicarán en el edificio como con usuarios externos. Se trata en general de espacios polivalente que pueden acoger usos diferentes.

Estas zonas deben tener muy fácil acceso desde el exterior y deben permitir una fácil orientación dentro del edificio.

Se priorizará su ubicación en planta baja. Aun así se deja libertad a las propuestas de repartir parte de estos espacios en las plantas superior para propiciar estas interacciones en todos los niveles del edificio.

En las plantas superior del edificio, destinadas a las propias empresas, estos espacios pueden ser extensiones de los espacios de circulación. De manera que estos espacios de circulación se conviertan en espacios de oportunidad y de encuentro.

Se valorará que estos espacios puedan tener una relación franca con el exterior y permitan extender los usos dentro – fuera.

- **Zona de servicios:**

Espacios destinados al propio funcionamiento del edificio como son almacenes, instalaciones, etc.

Son espacios de uso del personal de mantenimiento y gestión de REDESSA y por tanto de acceso limitado por los usuarios.

En el caso de los almacenes y las instalaciones se valorará que tengan accesos directo desde el exterior para facilitar el acceso y el mantenimiento.



En general los elementos comunes de todo el edificio se situarán en planta baja y se reservarán espacios más pequeños propios de cada una de las plantas.

- **Espacios para las empresas:**

Son los espacios que se destinarán al alquiler para las empresas que se instalen en el edificio.

Con el fin de dar respuesta a diferentes tipologías de empresas se valorará que los espacios sean adaptables y liviables.

Se valorará que estos espacios tengan espacios exteriores adyacentes, tanto en la planta baja como en las plantas superiores. Espacios exteriores entendidos como extensión del espacio de trabajo que mejoren la calidad del conjunto.

Otras consideraciones de programa

- Habrá que reservar los espacios necesarios para las instalaciones que se determinen.
- Se incluirán espacios exteriores de uso común o privativo si fuera posible para actividades al aire libre.
- Priorizar espacios polifuncionales. Los espacios comunitarios deben poder ser desatar o juntarse formando espacios más grandes.
- Priorizar la calidad y flexibilidad de los espacios por encima de la cantidad de piezas y la atribución de usuarios exclusivos.

6.3 Planta baja

En la planta baja del edificio se ubicará el programa más común y público. Como por ejemplo la cantina y la terraza anexa.

El acceso se hará a través de un vestíbulo que estará vinculado a un espacio de ágora. La recepción del edificio se situará en el vestíbulo con una parte de atención al público y una de conserjería / reprografía de trabajo interno.

El espacio de ágora se entiende como una extensión del vestíbulo y será un espacio polivalente en el que se pueda encontrar toda la comunidad de usuarios y que pueda utilizarse tanto para actos puntuales extraordinarios como para el día a día como complemento de los espacios de oficinas de cada empresa. Se busca que este espacio pueda ser un punto de encuentro, el punto central del edificio y pueda estar en relación con el resto de espacios de uso más privativo y de todas las plantas. El diseño de este espacio debe fomentar la creatividad y la innovación.

El programa común principal, como el ágora o la cantina deben ser espacios polivalentes y flexibles que puedan acoger diferentes tipos de usos. También,





deben tener una relación muy directa con el espacio exterior que permita transformarlos en espacios intermedios aprovechando al máximo el entorno inmediato y las condiciones climáticas.

En la planta baja se ubicará también los elementos de servicio como los espacios de instalaciones y almacenamiento vinculados al mantenimiento del edificio.

Se deja a consideración de los licitadores ubicar parte del espacio de oficinas en esta planta. En el caso de que se ubiquen parte de los espacios destinados a las oficinas en planta baja se tratará su relación con el exterior de manera a garantizar su privacidad y tranquilidad.

La planta baja preverá un espacio de reserva para bicicletas. Al menos 25 plazas de bicicletas. Este espacio debe ser de fácil acceso desde el exterior. Los baños de esta planta incluirán un espacio con ducha y vestidor para los usuarios de la bicicleta que lo requieran.

6.4 Plantas superiores

En las plantas superior se deben ubicar principalmente los espacios de uso privativo destinados propiamente a las empresas y el programa que las complementa.

Dado la diversidad de empresas que se ubican en el Tecnoparc la voluntad es de generar espacios diáfanos y adaptables. Es decir, que una planta pueda ser tanto utilizada por una sola empresa que necesita 500m² de superficie como dividirse en 2, 4 o 6 espacios más pequeños para empresas diferentes que necesiten menos superficie.

Se valorará que esta adaptabilidad y modificación de la configuración de la planta se pueda hacer con una intervención mínima.

En cada una de las plantas se ubicarán los baños y un espacio de almacén para el mantenimiento del edificio.

Se busca que las plantas puedan tener cierta conexión visual entre ellas y que no estén aisladas unas de otras con el fin de fortalecer la comunidad.

Los espacios de oficinas tendrán espacios exteriores privativos tipo balcones y terrazas. Estos espacios deben aportar calidad al interior y poder utilizarse como complementarios en los interiores.

6.5 Programa funcional

1_Serveis comunes





programa	número	superficie m2	superficie total m2	observaciones
vestíbulo	1	70	70	incluye mostrador recepción
conserjería / reprografía	1	10	10	relación directa mostrador recepción
cantina	1	200	200	relación directa con espacio exterior
cocina / office	1	30	30	fácil acceso vehículos y acceso secundario.
lavabos general	1	20	20	uso general y por los usuarios de la cantina
vestuarios	1	10	10	zona con duchas individuales uso general para todo el edificio. Se situará cerca del aparcamiento de bicicletas. Uso mixto con 2 cabinas individuales de ducha y vestuario.
almacén	1	30	30	situado en planta baja, acceso desde el exterior vinculado al acceso secundario
aparcamiento bicicletas	1	30	30	situado cerca de los accesos
ascensor	1	5	5	apto personas con movilidad reducida

2_Espais trabajo

programa	número	superficie m2	superficie total m2	observaciones
espacios de trabajo	1	4100	4100	superficie repartida en las diferentes plantas, una parte puede ir en planta baja. Puede incluir espacios de almacenamiento o complementarios para las empresas.



lavabos	3	20	60	una zona de lavabos por planta para usuarios de los espacios de trabajo
---------	---	----	----	---

3 Àrea tècnica

programa	número	superficie m2	superficie total m2	observaciones
local tècnico	1	50	50	situado en planta baja, acceso desde el exterior
rack	1	7	7	
local limpieza	3	5	15	uno por planta
basura	1	10	10	contacto con el exterior y acceso fácil desde la cocina

4 espais exterior

programa	número	superficie m2	superficie total m2	observaciones
terraza cantina	1	80	80	espacio cubierto adyacente a la cantina
espacios exteriores para las oficinas	3	200	600	terrazas y balcones situados en todas las plantas de acceso directo desde el espacio de trabajo

superficie útil espacios interiores			4.647,00	
Previsión circulación pasos 15%			697,05	
superficie útil interior total			5.344,05	
Previsión superficie construida 10%			534,405	
superficie soportal (pb, balcones y terrazas)			680	contabiliza 50%
superficie construida total			6.218,455	



7 CONDICIONANTES DE LOS PROYECTOS DE EDIFICIO

La propuesta deberá cumplir todas las normativas vigentes aplicables en el momento de su redacción, especialmente las que hacen referencia a seguridad de utilización, seguridad contra los incendios, mantenimiento, materiales y sostenibilidad.

El edificio deberá adecuarse a la legislación autonómica y estatal vigente en materia de edificación.

Se utilizarán materiales de mantenimiento nulo o mínimo, con gran durabilidad y fácil sustitución. Se valorará la utilización de materiales reutilizados-reutilizables o reciclados-reciclables que cumplan el resto de premisas de mantenimiento y durabilidad.

El proyecto deberá contemplar la aplicación de criterios de sostenibilidad ambiental y de eco eficiencia energética, reduciendo el consumo de agua potable, aplicando sistemas pasivos energéticos y utilizando materiales de construcción sostenibles.

Hay que minimizar los impactos ambientales derivados de las obras y tender a la autosuficiencia energética y la excelencia ambiental en los proyectos de espacio público y de edificación.

La promoción deberá disponer en fase de proyecto de la etiqueta del certificado de eficiencia energética como mínimo, A, que deberá mantenerse en el momento de la certificación energética definitiva.

8 DOCUMENTOS QUE SE FACILITARÁN A LOS LICITADORES

En el pliego de prescripciones técnicas particulares se especifican las necesidades generales del nuevo edificio.

Documentos facilitados:

- Planos topográficos de la finca en formato consorciado dwg.
- Fotografías
- Estudio de la movilidad generada



9 TAREAS DEL CONTRATO Y DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR

Las prestaciones objeto del contrato de servicios, a realizar por parte del ganador/a del concurso, uno como se le haya adjudicado el contrato por procedimiento negociado, son las siguientes:

9.1 Redacción del Anteproyecto

La empresa que resulte adjudicataria del contrato de servicios procederá a redactar el Anteproyecto, en las condiciones definidas en este pliego.

El programa de necesidades, la distribución, las características constructivas y las instalaciones, habrá que ajustarlas a los requerimientos normativos, y también a los requerimientos de los servicios técnicos de REDESSA y el Ayuntamiento, que se fijarán en reuniones de trabajo a las que la empresa adjudicataria se compromete de asistir.

Al finalizar el proyecto se entregará en soporte informático incentivable y en pdf toda la documentación generada. También se entregará un ejemplar impreso.

El Anteproyecto es la fase del trabajo en la que se exponen los aspectos fundamentales de las características generales de la obra: funcionales, formales, constructivas y económicas, con el fin de proporcionar una primera imagen global.

Esta fase también debe servir para situar y concretar las posibles afectaciones derivadas de la presencia de: servicios (agua, gas, electricidad, teléfono u otros), redes de alcantarillado, restos arqueológicos, edificaciones o cualquier otra realidad que pudiera condicionar el planteamiento inicial del proyecto.

Hay que entender que este concepto es diferente, y menos detallado, que el que corresponde al proyecto básico. El anteproyecto deberá recoger una propuesta concreta y consensuada de soluciones en el documento CTE-HE (porcentaje de superficies de aperturas de cada fachada, definición de la envoltura térmica, propuestas de aislamiento térmico de cada elemento constructivo, ...) que se verá plasmada en la certificación provisional de eficiencia energética del proyecto.

En esta fase el equipo adjudicatario presentará simulaciones del comportamiento energético del edificio para analizar la estrategia energética a seguir en fases posteriores.

El anteproyecto incluirá: memoria genérica con cuadros de superficies y ratios superficie útil hacia superficie construida, planos, justificación del cumplimiento del CTE-HE con simulaciones energéticas y un análisis del ciclo de vida de los



materiales y del agua, así como una certificación provisional de eficiencia energética del proyecto, y estimación del coste global y diversas vistas en 3 dimensiones.

9.1.1 Redacción del Proyecto básico

Es la fase de trabajo en la que se definen de manera precisa las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de las soluciones concretas.

Este documento deberá justificar las soluciones constructivas, estructurales y de instalaciones de tipo general así como una definición general de los materiales de acabado. Al mismo tiempo deberá contemplar la definición geométrica y arquitectónica genérica (con planos a escala) y una estimación global del presupuesto. También deberá justificarla certificación de eficiencia energética del proyecto.

Su contenido deberá ser suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial (que correrá a cargo del equipo adjudicatario), la correspondiente licencia municipal de obras u otras autorizaciones administrativas.

Este documento en ningún caso será suficiente para llevar a cabo la construcción de la obra.

Será de obligado cumplimiento que dentro del Proyecto básico se justifique el cumplimiento de la Normativa vigente. También se validarán el cumplimiento parcial de los objetivos energéticos fijados en el anteproyecto.

A efectos de poder licitar el control técnico y el control de calidad, se entregará también en esta fase el programa de control de calidad sin visar (que va a cargo del equipo adjudicatario).

Se entregarán también por parte del equipo adjudicatario en esta fase los documentos del proyecto de telecomunicaciones.

A modo enunciativo (no limitativo) el proyecto básico comprenderá:

- La disposición sobre el territorio (ámbito de proyecto) del edificio y demás elementos de la implantación.
- La concepción general del edificio o la implantación.
- El desarrollo del diseño preliminar del anteproyecto, con la aplicación del programa funcional en la distribución en planta, determinación definitiva a escala suficiente de toda la geometría del edificio o implantación, y la formalización de los espacios resultantes.



- La definición constructiva completa del edificio o implantación, con el desarrollo de los detalles más fundamentales, incluyendo movimiento de tierras, cimientos, evacuación de aguas y saneamiento, estructuras y elementos portantes, cubiertas, cierres y divisorias, revestimientos, pavimentos interiores y si ocurriera urbanización vinculada, jardinería, mobiliario urbano y alumbrado exterior.
- La definición básica de las instalaciones de agua, ACS, eléctricas, gas, comunicaciones, solar y ascensores, esquemas de principio, resumidos si es necesario, sin embargo, definidores del funcionamiento general planteado.
- Todo lo otro que, aunque no esté enunciado, es necesario para la suficiente determinación funcional, formal y constructiva del edificio o implantación y de sus instalaciones, así como el cumplimiento de la misión señalada como objetivo por el Contrato.
- La documentación necesaria para la obtención de los permisos de licencias de la Administración (licencia de obras y de uso o actividad), así como cuantas otras sean legal o administrativamente exigibles.
- Lo que se requiera para el Proyecto básico en el Código Técnico de la Edificación.
- Lo que expresamente se establezca en el Contrato.
- Justificación de derribos, habitabilidad, accesibilidad y eco eficiencia.
- Evaluación precisa del coste final estimado del proyecto. Esta evaluación no es necesario que sea partida a partida, pero si definidora en términos globales por apartados / capítulos de la previsión del coste al final del desarrollo del proyecto ejecutivo.

Imágenes virtuales proyecto básico:

Una vez definido el proyecto en su totalidad, se entregarán las imágenes virtuales fotorrealistas necesarias para la comprensión del proyecto y su entorno (con un mínimo de 5).

9.1.2 Redacción del proyecto ejecutivo

El proyecto ejecutivo es la fase de trabajo que desarrolla el proyecto básico, con la determinación completa de detalles, planos, mediciones, presupuestos, pliegos y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos con el fin de poder definir el proyecto ejecutivo completo.

Durante esta fase el equipo adjudicatario (equipo encabezado por un arquitecto/a) deberá colaborar con diferentes profesionales con el fin de desarrollar y completar el conjunto de las especificaciones y documentación del proyecto.

Su contenido deberá ser suficiente para poder realizar su tramitación administrativa para la adjudicación de las obras.





El proyecto ejecutivo definirá, totalmente y de manera detallada, el 100% de la obra, incorporando al efecto todas las mediciones necesarias y determinando exactamente características, cualidades, equipamientos, sistemas y métodos constructivos. Incluirá el desarrollo de las instalaciones, el proyecto de telecomunicaciones, gestión de residuos...

El proyecto ejecutivo contendrá las simulaciones energéticas necesarias y la certificación de la eficiencia energética del edificio.

El Proyecto deberá estar validado por las diferentes compañías de servicios afectados, por lo que se tendrán reuniones con todas las compañías y posteriormente se les enviarán los planos que afectan a cada una indicando cuál es la situación de dichos servicios una vez realizadas las reuniones mantenidas.

Se facilitarán a REDESSA copia de dichas cartas, con su correspondiente registro de entrada, conjuntamente con los ejemplares de los proyectos ejecutivos.

La documentación se entregará digitalmente y se entregarán hasta tres (3) ejemplares A3 en papel del Proyecto Ejecutivo.

Imágenes virtuales proyecto ejecutivo:

Una vez definido el proyecto en su totalidad, se entregarán las imágenes virtuales fotorrealistas necesarias para la comprensión del proyecto y su entorno (con un mínimo de 5).

Se entregará un borrador del Proyecto Básico y Ejecutivo (hito 03) que será revisado por los técnicos de REDESSA y el Ayuntamiento.

Posteriormente se dará el informe de estas revisiones al equipo redactor, el cual procederá a realizar las correcciones oportunas hasta la presentación de la versión definitiva del proyecto (hito 04).

La documentación se entregará digitalmente y se entregarán hasta tres (3) ejemplares A3 en papel del Proyecto Ejecutivo.

El proyecto básico y ejecutivo A modo enunciativo (no limitativo) comprenderá:

I. Memoria

Memoria descriptiva y justificativa

Memoria constructiva

Cumplimiento del CTE

Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

Anexos a la memoria





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

El projecte contendrà punts annexos com se'n necessaris per a la definició i justificació de les obres.

Informació geotècnica (si corresponde)

Càlcul de la estructura

Protecció contra el incendi

Instal·lacions del edifici

Eficiència energètica

Certificació energètica

Estudi d'impacte ambiental (si corresponde)

Plan de control de qualitat

Estudi de Seguretat i Salut o Estudi Bàsic

II. Pliego de condiciones

Pliego de clàusules administratives

Pliego de condicions tècniques particulars

III. Mediciones

Desarroll per partides, agrupades en capítols, conteniendo todas las descripciones tècniques necessaries per a su especificació i valoració.

IV. Presupuesto

Presupuesto

Valoració de la execució material de la obra projectada per capítols.

Presupuesto detallado

- Cuadro de precios agrupado per capítols

- Resumen per capítols, con expresió del valor final de execució i contrata.

- Incluirá el presupuesto del control de qualitat.

- Presupuesto del Estudio de Seguretat i Salut

Documentación gráfica

Plano de emplazamiento.

Justificació urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.

Plan de urbanización. Red viaria, acometidas, etc.

Plantas generales. Mojóns, con indicació de escalera y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea necesario per a la comprobación de la funcionalidad de los espacios.

Planos de cubiertas. Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.

Alzados y secciones. Mojóns, con indicació de escalera y cotas de altura de plantas, espesores de forjado, alturas totales, per a comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.

Planos de estructura. Descripción gráfica y dimensional de todo del sistema estructural (fundamentación, estructura portante y estructura horizontal).

En los relativos a la fundamentación se incluirá, además, su relación con el entorno inmediato y el conjunto de la obra.



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

Planos de instalaciones Descripción gráfica y dimensional de las redes de cada instalación, plantas, secciones y detalles.
-Planos de definición constructiva. Documentación gráfica de detalles constructivos.
Memorias gráficas. Indicación de soluciones concretas y elementos singulares:
carpintería, cerrería, etc.

9.2 Dirección de obras

Posteriormente, REDESSA, podrá contratar los servicios de dirección facultativa de las obras.

Con el fin de garantizar una correcta ejecución de las obras mencionadas hay que dotar de los medios profesionales necesarios con el fin de vigilar, comprobar y actualizar que las partidas del Proyecto aprobado y su realización son las adecuadas.

Esta asistencia irá enfocada hacia todas las vertientes del Proyecto, es decir, que el equipo adjudicatario deberá estar integrado por personal socioliberal y con conocimientos y experiencia suficientes en las materias que integran el Proyecto. Este personal, a pesar de ello, deberá actuar coordinadamente y sus instrucciones y órdenes deberán ser dadas al contratista siempre por la solicitud. Dirección de obra.

El equipo de arquitectura, actuará como parte de la dirección facultativa en colaboración mutua e interactiva con el equipo de arquitectura técnica (que será contratada por REDESSA aparte). El alcance del equipo de arquitectura en la dirección facultativa es la siguiente:

- Previo al inicio de las obras se realizarán varias reuniones entre la propiedad, el adjudicatario y la dirección de las obras y los coordinadores de seguridad donde se definirán los aspectos generales de la obra:
- Determinación de los objetivos y necesidades de la obra.
- Calendario de la obra (inicio obras, fecha prevista finalización, acto de replanteo).
- Revisión de la documentación administrativa de la obra (contratos, asume de la dirección de la obra,).
- Organización física de la obra.
- Elaboración de un plan de trabajo para el desarrollo de la obra y la planificación temporal.
- Cambios y/o mejoras introducidas respecto al proyecto.



- Permisos y servicios afectados (carreteras, ACTIC-EnDESA, propietarios terrenos anexos, ...).
- Definición de los canales de comunicación y del protocolo a seguir por el equipo que participará en el proyecto a la vez de dar instrucciones y realizar posibles cambios.
- Replanteo de la obra y posterior aprobación del acto de replanteo.
- Durante las obras, se realizará como mínimo semanalmente una visita donde asistirá un representante de la propiedad, un representante de la empresa constructora, el director de la obra y el director de ejecución. Las visitas de obra se realizarán principalmente en horario de mañana. El Ayuntamiento de Reus podrá exigir modificar los calendario y horario de las visitas de obra. Por un lado en esta visita a la obra se revisarán los trabajos llevados a cabo durante la última semana, se planificarán los próximos trabajos y se tomarán las decisiones que sean necesarias. En cada visita se levantará un acta, que posteriormente será enviada por mail a todo el personal interesado, durante la semana se realizarán las modificaciones necesarias y en la siguiente visita se firmará para darle conformidad.
- Realización del control económico de la obra y de las certificaciones mensuales de la obra.
- Realización de un informe mensual, que será entregado a la propiedad, que recogerá todos los aspectos, tanto técnicos como económicos que se han producido en la obra durante el mes.
- Finalización de la obra y cierre de la obra administrativamente.
- En el caso de que durante la ejecución de la obra corresponda redactar un proyecto modificado de acuerdo con lo establecido en la Ley de contratos del sector público, la empresa adjudicataria deberá redactar el proyecto modificado.
- Habrá que redactar la documentación As-Built en el caso de que haya modificaciones en obra con respecto al proyecto.
- La empresa adjudicataria se compromete a realizar la documentación técnica necesaria y su tramitación para obtener la certificación energética del edificio.
- Certificación energética del edificio en fase final de obra, incluyendo la tramitación de la etiqueta en el ICAEN.
- La empresa adjudicataria se compromete a realizar la documentación técnica necesaria y su tramitación para obtener la licencia de actividades del edificio.

La dirección facultativa informará periódicamente y cuando haya cualquier cuestión de relevancia al responsable del contrato, aportando la información, dictamen o solución técnica que le sea solicitada.

Otras actividades incluidas en el contrato

El equipo de arquitectura será responsable del seguimiento, revisión,





contratación y coordinación del resto de trabajos, tanto a nivel de proyecto como de obras, de los siguientes aspectos:

- Redacción del proyecto de actividad parte de una ingeniería cualificada, incluido el visado en su Colegio correspondiente.
- Redacción del proyecto de urbanización de los espacios libres del interior de la parcela.
- Seguimiento en obra del proyecto de actividades, incluyendo el certificado final de obra y su visado hasta la obtención de la licencia municipal, incluyendo la recopilación de la documentación referente a las instalaciones ejecutadas, la redacción del proyecto As-Built y la resolución de enmiendas que puedan surgir.
- Redacción del Proyecto de telecomunicaciones por parte de una ingeniería cualificada, incluido el visado en su colegio correspondiente. Se deberá presentar dicho proyecto tanto en la jefatura provincial de inspección de telecomunicaciones del Ministerio de Industria como en la Dirección General de redes e infraestructuras de la Generalidad de Cataluña.
- Seguimiento en obra del proyecto de telecomunicaciones, incluido el certificado final y su visado y la recopilación de toda aquella documentación que sea necesaria para la legalización de estas instalaciones (incluido su visado en el colegio correspondiente).
- Redacción del proyecto de energías renovables que corresponda (placas solares...) y seguimiento, en obra incluido el certificado final, su visado y la documentación que haga falta para la legalización.
- Redacción y dirección de las obras de los proyectos que sean necesarios para el cumplimiento de la legislación vigente y obtención de las subvenciones requeridas por REDESSA.
- Redacción del proyecto As-Built. (2 ejemplares).
- Preparación de la documentación exigible para la gestión de residuos.
- Redacción del libro del edificio.
- Simulación y análisis del comportamiento energético de la propuesta de proyecto. Preparación de la documentación exigible para la certificación energética del edificio y entrega del certificado de eficiencia energética del edificio acabado.

Igualmente deberá coordinarse con los equipos externos que realicen la dirección de ejecución de la obra, control de calidad y los trabajos de seguridad y salud (que encarga directamente REDESSA).

Una vez acabadas las obras, la dirección facultativa y la dirección ejecutiva harán la recepción. Ésta podría ser condicionada siempre que se detecten incidencias fácilmente subsanables.

La dirección facultativa redactará el proyecto As-Built y conjuntamente con toda la información facilitada incluida la de control de calidad.





Otras generalidades

Los planos se presentarán en colores, excepto en los casos en que, dada la información que se encuentra en ellos, esta policromía no aporte un beneficio objetivo con respecto a la definición en blanco y negro.

El equipo consultor realizará la totalidad de los trabajos de producción: cálculos, reproducción, ordenación, encuadernación, etc. de los documentos que integran el proyecto.

En el transcurso de la redacción del Proyecto, el equipo adjudicatario podrá solicitar todo tipo de aclaraciones e informaciones complementarias y hacer patentes las consideraciones que crea oportunas.

El equipo consultor se obliga a cumplir el programa de trabajos descrito para la redacción del proyecto dentro del plazo que se fija en el pliego de cláusulas administrativas del contrato.

Reus, a la fecha que consta al pie de firma de este documento.

Silvia González Porqueres
Arquitecta de REDESSA



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

Fotografias de la parcela



REUS DESARROLLO ECONÓMICO SA · NIF A43423649 Registro Mercantil de Tarragona, tomo 1077, folio 191, hoja T10401. Sección
Comunidad





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

REUS DESARROLLO ECONÓMICO SA · NIF A43423649 Registro Mercantil de Tarragona, tomo 1077, folio 191, hoja T10401. Sección
Comunidad de





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



REUS DESARROLLO ECONÓMICO SA · NIF A43423649 Registro Mercantil de Tarragona, tomo 1077, folio 191, hoja T10401. Sección
Comunidad de





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

Plano Topogràfic



Plànol situació 1/ 1.000

escala 1/1000 0 5 10 50



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

Estudio de movilidad generada

Estudi de mobilitat sobre la reserva d'aparcament en el nou edifici d'oficines al Tecnoparc de Reus

Cost variable en funció de les característiques finals del projecte, a decidir i assumir per l'Ajuntament de Reus.

Cost estimat: 1.000 €.

Valoració de la mesura

Prioritat (+)	Facilitat de implementació (+)	Costos (-)	Impacto ambiental (+)	Acceptació personal (+)
4	3	3	4	5

5.2

Instal·lació d'aparcament per PMR al carrer d'Àustria.

Àmbit de actuació

Gestió de l'aparcament

Objectius

*Estalvi del consum energètic

- Reducció de las externalitats negatives

*Estalvi econòmic per treballadors y empresa

*Increment de la seguretat viària i millora de la salut

- Igualtat de oportunitats

*Incremento de la productivitat i competitivitat

Descripció de l'actuació

La instal·lació de dues places de PMR al carrer d'Àustria, ja que actualment no n'hi ha cap, per persones que puntualment tinguin d'anar a l'edifici.

Estimació de los costos econòmics

Cost variable en funció de les característiques finals del projecte, a decidir i assumir per l'Ajuntament de Reus.

Valoració de la mesura

Prioritat (+)	Facilitat de implementació (+)	Costos (-)	Impacto ambiental (+)	Acceptació personal (+)
4	3	3	4	4

Valoració econòmica de les mesures

El cost estimat de les actuacions és de 12.190 €.

Codi	Mesures	Costos estimats (€)
CAMPANYES DE DIFUSIÓ		
1.1	Implementar un pla de comunicació que faciliti la informació als usuaris de l'edifici	80€/tauler informatiu. 8 taulers, cost aproximat de 640 €.
1.2	Pla d'acolliment per noves empreses amb informació de les opcions de mobilitat	Cost intern
1.3	Plantejament global de petjada de carboni	Cost intern
MILLORES EN ELS DESPLAÇAMENTS AMB BICICLETA I VMP		
2.1	Instal·lació de punts d'aparcament de bicicletes i punts de recarrega a l'interior de l'edifici	1.000 € aprox. per instal·lació de 2 punts d'ancoratge per a 7 bicis. 10 consignes cost unitari 500 €. Aprox. 5.000 €.
2.2	Instal·lació de punts d'aparcament de bicicletes a l'exterior de l'edifici	5 ancoratge en U-invertida, cost unitari 150€. Aprox. 750€.
2.3	Comunicar la necessitat d'instal·lar un punt d'estació ganxeta al Tecnoparc de Reus	Cost variable a assumir pel Ajuntament de Reus.
2.4	Crear un punt d'autoreparació de bicicletes o adquisició de kits d'autoreparació de bicicletes	Punt d'autoreparació: 500 € Kits d'autoreparació: Cost de 10 €/kit d'autoreparació. (Se'n poden repartir 30).
2.5	Distribuir elements de seguretat corporatius (casc, reflectors, armilles)	Cost per 30 lots, 3.000 €.
2.6	Disposar de vestuaris amb dutxes	Cost variable dependent de característiques.
MILLORES EN L'ÚS DEL TRANSPORT PÚBLIC		
3.1	Sol·licitar la instal·lació d'una marquesina i la reurbanització de l'espai a l'ATM o la direcció general de transports	Cost variable a assumir per la direcció general de transports.
MESURES PEL VEHICLE PRIVAT		
4.1	Facilitar compartir vehicle entre els treballadors/es	Cost intern
MILLORES EN LA GESTIÓ DE L'APARCAMENT		
5.1	Instal·lació de pilones als guais de passos de vianants per evitar l'accés de vehicles a les parcel·les que no estan desenvolupades.	Cost estimat: 1.000 €. A assumir per l'Ajuntament de Reus.
5.2	Instal·lació d'aparcament per PMR al carrer d'Àustria.	Cost variable a assumir pel Ajuntament de Reus.
COST TOTAL APROXIMAT		12.190 €.

6. RESUM

De forma resumida, s'indiquen els resultats i les conclusions més importants obtinguts en el present estudi de mobilitat sobre la reserva d'aparcament en el nou edifici d'oficines al Tecnoparc de Reus.

- L'estudi s'ha redactat tenint en compte el que determina el Decret 344/2006 d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- L'àmbit d'estudi se situa en el Tecnoparc de Reus, al sud del municipi de Reus. Aquesta zona té connexió amb l'N-420a i la T-315.
- El nou edifici, es preveu que tindrà aproximadament 6.000 m² construïts de superfície, per tant, la reserva de places d'aparcament, segons normativa municipal, hauria de ser de 100 places.
- El pla parcial del sector A-12 "Riera del Molinet", defineix el total de places que pot albergar en l'exterior de l'edifici dins de la parcel·la, en aquest cas és un total de 18 places a l'exterior de l'edifici, dins de la parcel·la.

Caracterització de la xarxa

La parcel·la en estudi, es troba al sud del sector, limitat per la T-315.

Xarxa d'accessos

Té accés des de les vies ràpides de T-11 i C-14.

Els carrers que limiten directament amb la parcel·la són: carrer d'Àustria, carrer d'Hongria i carrer de Portugal. L'edifici està previst que s'ubiqui al costat del CEPID I, al carrer d'Àustria.

Connectivitat en transport públic

Actualment, en ferrocarril l'estació es troba a més d'un quilòmetre del nou edifici. Ja s'està construint la nova estació de Reus Bellissens que donarà servei a aquesta zona.

La línia de bus urbà que arriba a la zona de Tecnoparc de Reus és la 50.

El servei d'autobús interurbà actualment té moltes mancances en donar seguretat a l'última milla del recorregut dels usuaris en aquest entorn.

Connectivitat a peu

Per la distància a la zona residencial de Reus és molt poc probable que es generen desplaçaments des dels habitatges fins al nou edifici. Actualment, els carrers que donen accés a l'edifici estan en bones condicions per realitzar desplaçaments.

Connectivitat en bicicleta i VMP

L'av. Bellissens compta amb un carril bicicleta que dona servei a la zona del Tecnoparc Reus. És un carril pedalable segregat en calçada, amb una bona connexió en la rotonda de la T-315, av. Bellissens amb el carrer de l'Argentina.

Mobilitat Generada

El Decret 344/2006 de EAMG, en el cas d'ús d'oficines, assigna 15 desplaçaments per cada 100 m² de sostre. Atesos els 6.000 m² de sostre construït del nou edifici, s'estimarien 900 desplaçaments/dia associats al nou edifici.

En dia punta es preveu els següents pics de mobilitat generada pel nou edifici:

- Al matí:
 - De 7 a 8 hores, amb 84 desplaçaments d'entrada i 0 de sortida
 - De 8 a 9 hores, amb 113 desplaçaments d'entrada i 4 de sortida
- A la tarda:
 - De 15 a 16 hores, amb 49 desplaçaments d'entrada i 95 de sortida

Dels 900 nous desplaçaments generats pel centre de dades s'estima el següent repartiment modal: 62,3% en vehicle privat, 24,2% en transport públic i 13,5% en modes no motoritzats.

Aparcament

Situació actual

De les 685 places existents als dos aparcaments subterranis de REDESSA Tecno i REDESSA Cepid I hi ha actualment unes 519 places sense ocupar als dies laborables.

L'aparcament amb major disponibilitat és el pàrquing de la REDESSA Tecno. En dies laborables la seva ocupació no supera el 15%.

La facilitat d'aparcament en calçada i en diferents solars potencia el fet de no utilitzar l'aparcament que hi ha als edificis del Tecnoparc de Reus. Hi ha 101 vehicles estacionats en bosses d'aparcament no regulades, que podrien ser absorbides per REDESSA Tecno.

Actualment, en aquesta zona del Tecnoparc de Reus l'oferta d'aparcament fora de calçada és de 685 places, el 85% de les quals ubicades a l'aparcament de REDESSA Tecno.

Si els vehicles estacionats als solars (101 vehicles comptabilitzats) aparquessin en aquests dos aparcaments, encara quedaria un sobrant de 418 places. Per tant, fins i tot donada aquesta circumstància l'oferta restant podria absorbir la demanda generada pel nou edifici.

Necessitat d'aparcament

En un dia laborable s'estima que el nou edifici previst generi una demanda d'aparcament de 121 places en el punt màxim del dia. El càlcul es realitza aplicant una generació de desplaçaments i unes corbes horàries on preval una distribució modal que manté l'ús del vehicle privat motoritzat com a predominant.

Normativa

Segons normativa municipal, el nou edifici d'oficines de REDESSA hauria de disposar d'un total de 100 places d'aparcament en el propi edifici.

El pla parcial també defineix el total de places que pot albergar a l'exterior de l'edifici però dins de la parcel·la. En aquest cas és un total de 18 places a l'exterior de l'edifici.

Les peculiaritats d'aquest sector, amb una oferta considerable d'aparcament tant en calçada com fora de calçada, a més de la tendència municipal cap a un municipi amb una mobilitat més sostenible, fa necessari replantejar-se la necessitat de l'aparcament en aquest nou edifici.

Justificació

La necessitat de 121 places d'aparcament del nou edifici més els poc més de 100 vehicles que estacionen actualment en bosses d'aparcament no regulades podran ser assumides per l'aparcament de REDESSA Tecno, ja que actualment té disponibles en dia laborable gairebé 500 places.

L'aparcament de REDESSA Tecno es troba a 200 metres del nou edifici, una distància que es recorre en uns 3 minuts caminant.

Per tant, ampliar l'oferta actual d'aparcament fora de calçada amb 100 noves places pot resultar innecessari donades les característiques de la zona.

Així, la dotació a la baixa de les places d'aparcament del nou edifici de REDESSA al Tecnoparc de Reus quedaria justificada principalment, per la manca d'ús actual dels pàrquings en edificis existents i la facilitat d'estacionament fora de calçada.

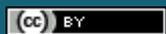
D'altra banda, les 18 places d'aparcament que es poden reservar a la parcel·la del nou edifici podran cobrir les reserves de PMR, vehicle elèctric i mercaderies, amb 3, 4 i 3 places respectivament. Quedant lliures 8 places.

Per minimitzar la necessitat d'aparcament es presenten una sèrie de mesures, que fomenten l'ús dels mitjans no motoritzats i, en conseqüència, redueixen la mobilitat en vehicle privat motoritzat.

Títol:

Estudi de mobilitat sobre la reserva
d'aparcament en el nou edifici d'oficines al
Tecnoparc de Reus

Novembre, 2024



Ingeniería de Tráfico, S.L.

Consultors de mobilitat
els primers en seguretat viària

www.intrasl.net

intra@intrasl.net

+34 93 301 37 78

