

INFORME de la Gerència

Assumpte: Necessitat de contractar, mitjançant contracte obert, els treballs de manteniment, tapiat i inhabilitació dels immobles propietat del Consorci en l'àmbit de l'ARE Sant Crist, al terme municipal de Badalona

I.- Objecte de l'informe

Aquest informe s'emet per tal de valorar la necessitat de contractar, mitjançant contracte obert, els serveis de manteniment, tapiat i inhabilitació dels immobles propietat del Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques l'Estrella i Sant Crist, del terme municipal de Badalona (en endavant, el Consorci) en virtut de l'execució de l'ARE Sant Crist, al terme municipal de Badalona.

Aquests treballs han de garantir la seguretat de les edificacions adquirides amb l'objectiu d'evitar intrusions fins al moment de la seva demolició.

II.- Antecedents

L'ARE Sant Crist, delimitada pel Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès (publicat al DOGC núm. 5378, de 13 de maig de 2009), comprèn sòls al nord-est de l'autopista C-31 i té per objecte desenvolupar un àmbit de sòl residencial que acabi la façana del barri del Sant Crist cap a la C-31.

D'acord amb l'article V.14 de les Normes Urbanístiques d'aquest Pla Director Urbanístic, l'ARE Sant Crist es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació urbanística i mitjançant el sistema d'expropiació.

El Consorci, que va ser constituït en data 9 de juny del 2010 mitjançant l'acord GOV/79/2010, és qui opera com a administració actuant i beneficiari de les ARE de l'Estrella i Sant Crist, essent l'administració expropiant l'Ajuntament de Badalona.

En data 6 de setembre de 2024, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Badalona va aprovar inicialment el projecte d'expropiació, per taxació conjunta, dels béns i drets afectats per la MpPDU de les Àrees Residencials Estratègiques del Barcelonès en l'àmbit de Sant Crist de Badalona (en endavant PETC). Aquest acord es va publicar al BOPB el 2 d'octubre de 2024.

Actualment, el Consorci és propietari de 19 immobles en l'àmbit, que ha anat adquirint des de l'any 2018, primer mitjançant un procediment de concurrència per l'adquisició avançada de finques, finalitzat en data 12 de desembre de 2022, i després, ja en el marc de l'expropiació, mitjançant la formalització d'actes de mutu acord.

Així mateix, es preveu que a finals d'aquest any 2025 s'aprovi definitivament el projecte d'expropiació per taxació conjunta, i es convoquin les actes d'ocupació, i, per tant, el Consorci en un termini aproximat d'un any, any i mig, esdevindrà propietari de totes les finques incloses a l'àmbit d'actuació.

III.- Normativa aplicable

- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP).
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

IV.- Necessitat de contractar els treballs de tapiat i inhabilitació dels immobles que adquireixi el Consorci

Des del moment que el Consorci adquireix un immoble fins el moment del seu enderroc, n'és el responsable; aquesta responsabilitat inclou que la finca segueixi reunint garanties de seguretat i estabilitat, així com que no sigui objecte d'intrusió per part de persones alienes a la propietat.

El barri de Sant Crist compta amb un índex elevat d'intents d'ocupacions irregulars. Aquesta situació s'ha vist potenciada els darrers anys pel fet que, d'una banda, part del parc immobiliari resta desocupat degut a l'afectació de les finques i l'actuació urbanística i, d'altra banda, perquè hi ha una demanda molt elevada d'habitatge assequible que no queda resolta de forma efectiva ni pel mercat ni per la xarxa d'habitatge públic

Si aquestes intrusions s'arriben a consolidar poden ser una font de conflictes de convivència amb els veïns, resultar un entrebanc en el calendari de la gestió urbanística de l'àmbit i generar situacions d'inseguretat atès que moltes d'aquestes edificacions no es troben en les condicions d'habitabilitat, conservació o seguretat idònies.

Així, aquesta contractació té per objecte realitzar tasques d'intervenció immeditada sobre les finques propietat del Consorci i les que adquireixi com a conseqüència de la seva activitat urbanística, en virtut del procés d'expropiació, amb l'objectiu final de garantir un control efectiu sobre les mateixes. També es contemplarà la possibilitat d'actuar en finques no adquirides i desocupades, si així ho sol·licita i justifica la propietat.

Aquest control efectiu sobre les finques mitjançant els treballs de tapiat i inhabilitació es complementa i reforça mitjançant la instal·lació d'un sistema d'alarma connectada a una central receptora. Aquest servei actualment es troba adjudicat a l'empresa Barna Porters Seguretat, SL, en data 6 d'abril de 2024 per un període de 2 anys, renovable 2 anys més.

V.- Contingut del contracte

Les tasques objecte del contracte que es proposa tramitar consisteixen en els treballs de tapiat i inhabilitació de les finques dins l'àmbit d'expropiació, actuant en les obertures, teulades, serveis i xarxes de subministraments, principalment, amb l'objecte d'evitar intrusions no consentides i que segueixin reunint garanties de seguretat i conservació pel fet que no seran enderrocades a curt termini.

Els treballs principalment consistiran en tasques de tapiat de les diferents obertures, així com el segellat de les instal·lacions, i la inhabilitació dels serveis i de cuines, banys, safareigs, etc.

Així mateix, caldrà actuar en les finques ja tapiades quan aquestes hagin patit intents d'ocupació, reparant les portes malmeses o els panys forçats, o re-tapiant les obertures practicades als seus murs. Puntualment també pot caldre reparar alguna tanca de malla metàl·lica i la neteja d'algun solar.

Per tot l'anterior, davant de la manca de mitjans personals i tècnics especialitzats per dur a terme aquestes tasques i la necessitat d'efectuar-les necessàriament com a conseqüència de l'activitat urbanística del Consorci, en virtut dels principis de prudència, eficàcia, eficiència i rendibilitat econòmica que han d'informar i regir les actuacions de l'administració pública, es considera convenient contractar la realització dels treballs que s'han descrit.

VI.- Procediment, valoració del contracte i adjudicació

L'article 17 LCSP estableix que són **contractes de serveis** aquells que tenen per objecte prestacions de fer consistents en el desenvolupament d'una activitat o dirigides a l'obtenció d'un resultat diferent d'una obra o subministrament, incloent aquells en què l'adjudicatari s'obliga a executar el servei de forma successiva i per preu unitari.

Els articles 156 a 159 LCSP regulen el **procediment obert**.

Atès que el nombre de finques i el moment de la seva adquisició no es pot determinar a l'avançada, el pressupost del contracte respon a un import màxim que s'anirà gastant en funció de les tasques efectivament realitzades.

Atenent l'import d'execució material de les actuacions de referència, en base a la base de preus que utilitza l'Institut Català de Sòl, en resulta un **pressupost estimat** per a la realització d'aquests serveis de **100.00,00€ (IVA no inclòs)**.

Aquest pressupost s'ha elaborat a partir de multiplicar el cost mitjà d'aquests treballs amb relació a un immoble, més un import per imprevistos que puguin haver-hi, pel número total d'immobles de titularitat privada inclosos en l'àmbit d'actuació.

L'article 29 LCSP estableix que la durada dels contractes del sector públic haurà d'establir-se tenint en compte la naturalesa de les prestacions, les característiques del seu finançament i la necessitat de sotmetre periòdicament a concurrència la realització d'aquestes prestacions.

En relació amb el termini d'execució del contracte, es fixa un **termini de 2 anys prorrogable 1 any més**.

La naturalesa d'aquest contracte no contempla la prestació específica del serveis i subjectes establerts a l'article 12, de la Llei 12/2017 de 6 de juliol, de l'arquitectura.

Per la superfície de l'àmbit i pel pressupost estimat, no es considera convenient ni necessari dividir en lots l'objecte del contracte.

VII.- Conclusions

En virtut de l'exposat, s'informa favorablement la necessitat i la idoneïtat del contracte de serveis proposat, així com el seu objecte i contingut, en els termes següents:

- Valor estimat del contracte (inclòs la pròrroga): 100.000,00€ (IVA no inclòs).
- Termini d'execució del contracte: 2 anys
- Pròrroga: 1 any
- Procediment contractual: Procediment obert

El gerent del Consorci
Francesc López Guardiola