

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. Introducció

En data 25/07/2022 l'ajuntament va presentar la proposta de construcció de 20 habitatges de protecció oficial en règim de lloguer social al procés de concurrència competitiva convocat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya mitjançant la Resolució DSO/1503/2022, de 18 de maig, per la qual s'aproven les condicions d'accés per a la selecció de propostes d'actuacions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU.

En data 29 de desembre de 2022 la Direcció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va resoldre la convocatòria en sentit favorable a la sol·licitud de l'Ajuntament de Gironella, tot incorporant-la a l'Annex 1 com a proposta seleccionada.

En data 16 de maig d'enguany, mitjançant resolució TER/1706/2023, dita agència ha obert convocatòria per a la concessió de les subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges abans esmentat, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU (ref. BDNS 695703). Aquesta convocatòria fixa com a termini màxim de sol·licitud el proper 23/10/2023, havent-se de disposar prèviament del projecte bàsic o d'execució amb llicència d'obres, de la sol·licitud de qualificació provisional de protecció oficial, i de la documentació energètica emesa pels tècnics redactors del projecte i l'ICAEN. La obtenció de la documentació tècnica necessària per a formular la sol·licitud de subvenció conforme a l'esmentada resolució TER/1706/2023 requereix disposar com a mínim del Projecte Bàsic per a la construcció dels esmentats 20 habitatges, a partir del qual atorgar la preceptiva llicència d'obres i formular la sol·licitud de qualificació provisional de protecció i tramitar la documentació energètica.

2. Descripció de la situació actual

Gironella és un municipi de 4.916 habitants amb una clara vocació residencial articulada al voltant de l'eix de comunicacions que conforma la C-16 entre Manresa i Berga i l'activitat econòmica que comporta.

L'entorn natural vinculat al riu Llobregat i la seva bona comunicació amb els centres d'activitat de Berga i Manresa, el consoliden com un municipi amb un elevat estàndard de qualitat de vida i potencialitat de creixement.

L'estructura històrica del municipi configura diferents nuclis de població amb diferents característiques de creixement i tipologies de model residencial que l'oferta derivada de la promoció privada fa cada vegada més divergent, dificultant la implantació d'una estratègia municipal vers una visió equilibrada i racional estructurant del territori.

Situada a la llera del riu Llobregat, la seva trama urbana es caracteritza per una implantació discontinua al voltant de l'eix productiu que històricament ha suposat el riu Llobregat i les seves colònies tèxtils. D'aquesta manera es disposen el nucli urbà històric a la part nord a l'est del riu, el creixement modern del mateix a l'oest del riu al llarg de la carretera, els barris de Bonavista, la Font dels Torrecs i el nucli de Cal Bassacs a la part central amb el polígon industrial de Cal Guinyola, les colònies de Viladmiu Vell i Viladmiu Nou al sud, i la urbanització de Cal Ramons a l'est, uns teixits d'ordenació relativament desestructurats, no ajustats a criteris de creixement sostenible. A excepció



de Cal Ramons, de caràcter unifamiliar, la resta de nuclis mantenen estructures urbanes de més alta densitat

El creixement urbà més significatiu es produeix al sector de les Eres completant el territori entre el nucli històric al nord, el riu a l'est, Cal Ramons a l'oest i el conjunt d'equipaments esportius municipals al sud, amb un fort ritme de promoció privada d'edificació de parcel·les unifamiliars, sense un desenvolupament significatiu de nous models residencials plurifamiliars que es limita a alguna operació puntual o a l'oferta d'habitatges existents als nuclis envellits amb dificultat d'acollir els actuals programes funcionals.

Aquesta situació implica que el nou mercat immobiliari local es basi, gairebé exclusivament, en aquest model unifamiliar adaptat a nuclis familiars de determinat poder adquisitiu, ja que la resta d'oferta es troba estancada.

Hem de tenir en compte que les polítiques públiques d'habitatge dels municipis del Berguedà no es plantegen individualment, sinó que responen a l'anàlisi de la totalitat de la població de la comarca. Es tracta per tant d'una població d'uns 40.000 habitants, amb una concentració superior al 40% a la capital.

Per tant, la forta demanda existent a Berga pot derivar-se naturalment cap als municipis més propers que, per aquesta raó, es consideren també de forta demanda, de manera que Gironella hauria de disposar de capacitat per a absorbir-la per a aconseguir l'equilibri territorial requerit per l'estratègia comarcal d'habitatge.

Podem parlar, per tant, d'un municipi amb capacitat d'atracció per viure-hi i recollir població de Berga o de nuclis urbans propers amb pitjor accessibilitat, estructures urbanes més denses o pitjors condicions de relació amb el territori, però que no disposa de models residencials diversificats per a cobrir diferents tipus de demanda.

Això fa que determinats col·lectius tinguin dificultats per accedir a l'habitatge al municipi front altres municipis on existeix una oferta residencial més adaptada a les demandes, de manera que es fa molt complex fixar o augmentar la població.

Centrant-se en aquest col·lectius, representants significativament per joves, per persones grans o altres grups amb dificultats per accedir al mercat immobiliari, la falta d'habitatges amb altres models residencials al mercat lliure requereix de la intervenció municipal en el mercat immobiliari per poder oferir una solució alternativa al model residencial existent.

No es tracta de resoldre situacions d'emergència habitacional o de vulnerabilitat, per a la qual l'Ajuntament ja disposa puntualment d'habitatges socials dirigits a persones amb risc d'exclusió, sinó de poder oferir habitatges assequibles per aquests sectors de població del municipi o de l'entorn.

S'assumeix com a voluntat municipal ampliar el parc residencial públic per poder desenvolupar polítiques d'habitatge amb nous models funcionals per tal d'estructurar una oferta residencial adequada a les necessitats actuals del territori localitzades al municipi.

Amb aquesta finalitat es van reservar dues parcel·les situades al carrer Francesc Macià entre els trams de vianants dels carrers Moixeró i Rasos de Peguera, al sector de les Eres,



urbanitzat i parcialment edificat, corresponents a la cessió municipal d'aprofitament del sector, qualificades com residencial plurifamiliar amb reserva d'habitatges de protecció, per a plantejar una primera operació de promoció municipal d'habitatges en arrendament social.

3. Objecte del contracte

CONTRACTE D'OBRES PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UNA PROMOCIÓ MUNICIPAL D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL, AMB REDACCIÓ DE PROJECTE, AL MUNICIPI DE GIRONELLA, DINS EL PLA DE RECUPERACIÓ, TRANSFORMACIÓ I RESILIÈNCIA, FINANÇAT PELS FONS NEXT GENERATION EU

La voluntat municipal és la de promoure l'edificació d'aquestes dues parcel·les indicades anteriorment amb una promoció mixta (70% municipal / 30% privada) de manera que es pugui intervenir, amb polítiques dirigides i adaptades a la necessària transversalitat dels diferents estrats socials de la demanda residencial.

Paral·lelament, els habitatges han de mantenir els estàndards constructius i d'equipament de les tipologies actualment existents, amb criteris d'eficiència energètica que permetin minimitzar el consum energètic i les despeses de subministrament de serveis tal com es requeriria per a models residencials socials.

La voluntat municipal fins i tot pretén anar més enllà i introduir conceptes d'economia circular relatius a la generació de residus, la reutilització dels mateixos, l'optimització de recursos,..., conscient de la dificultat d'aplicar-los a la promoció d'habitatges socials.

Com a fase prèvia d'aquesta operació es considera convenient poder preveure les possibilitats d'introduir criteris d'industrialització en l'edificació, com a manera de respondre amb efectivitat i fiabilitat tècnica i econòmica als requeriments plantejats.

La prefabricació o preconstrucció obre la possibilitat d'un control real tant de costos com de terminis de la promoció, englobant en un mateix concepte el projecte i l'execució de la construcció, així com utilitzar sistemes industrialitzats en la major part de l'obra i garantir els criteris d'eficiència energètica de la mateixa.

La circumstància de la publicació de la Resolució DSO/1503/2022, de 18 de maig, per la qual s'aproven les condicions d'accés per a la selecció de propostes d'actuacions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU, i la seva compatibilitat amb la proposta municipal, permet optar a completar el finançament de l'operació de manera que es millori la viabilitat de l'operació.

En aquesta línia es prepara una primera actuació corresponent a les parcel·les escollides (parcel·les 86.1 i 86.2 del sector de les Eres), on plantejar 20 habitatges d'arrendament social en edificis energèticament eficients, reservant un 40% dels habitatges de l'actuació per a joves fins a 35 anys, un 15% per a persones majors de 65 anys i un altre 15% per a famílies monoparentals amb fills com a col·lectius especials.

Per a mantenir la titularitat de la promoció i per a fixar els paràmetres econòmics, de terminis i de qualitat de l'operació, es decideix treure a concurs la redacció del projecte i l'execució de l'obra, tal com preveu l'article 13.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de



contractes del sector públic, que defineix com a contractes d'obres aquells que tenen per objecte l'execució d'una obra, aïllada o conjuntament amb la redacció del projecte.

Aquest concurs, s'adaptarà als requeriments de les actuacions recollides a la Resolució DSO/1503/2022, fixant el límit de consum d'energia primària no renovable, el percentatge mínim de reutilització, reciclatge i recuperació dels residus de construcció, la seva capacitat de desmuntatge o adaptabilitat, el compromís de compliment d'objectius mediambientals, el percentatge d'utilització de sistemes industrialitzats,..., a més de fixar el seu cost i els terminis màxims d'execució, i, específicament, un compromís de monitorització i manteniment de l'edificació per un preu i termini determinat garantint així una gestió eficient sense requerir recursos municipals a mig termini.

4. Anàlisi Tècnica

Les parcel·les on es planteja l'actuació tenen una superfície conjunta de 1.775 m² (710 + 1.065 m²), de forma rectangular (50 x 35,5 m) amb orientació majoritària nordest-sudoest, i es situen al carrer Francesc Macià del sector de Les Eres, zona de creixement residencial a l'est del riu Llobregat entre el nucli històric i els equipaments esportius municipals.

L'ordenació completa del sector planteja una sèrie de parcel·les unifamiliars de diferents mides i configuracions al nord, amb el sòl destinat a edificació plurifamiliar al sud separat per una rambla perpendicular al riu.

En el límit sud del sector es planteja una gran peça d'equipaments, actualment destinada a aparcament dels equipaments esportius existents (pavelló poliesportiu, camp de futbol, piscines,...)

i a estacionament d'autocaravanes, incloent algun element puntual esportiu (pistes de pàdel).

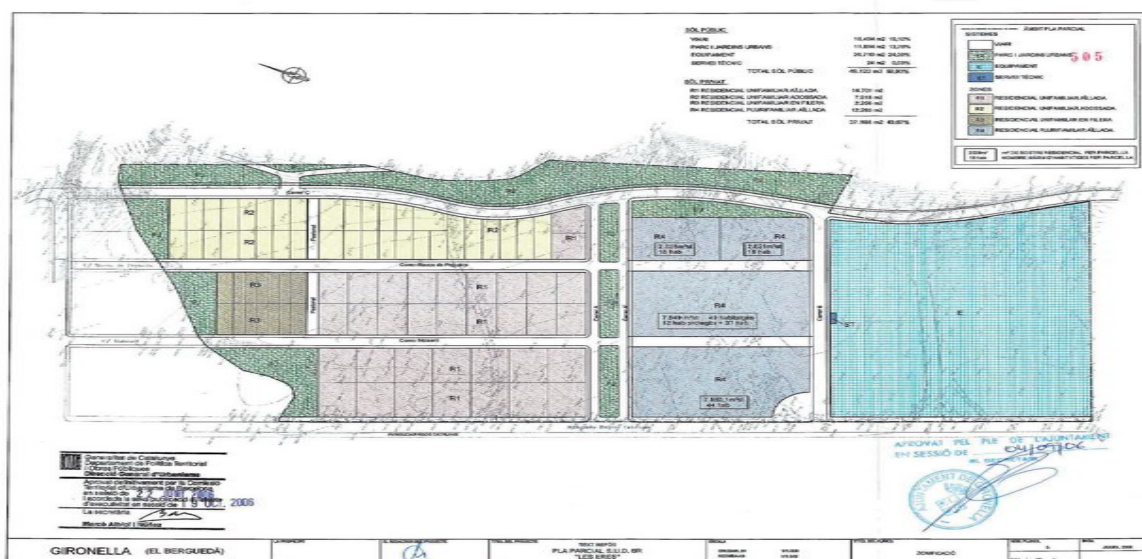
L'illa d'edificació plurifamiliar presenta dos recorreguts per a vianants continuació de la xarxa viària de la resta del sector (carrers Moixeró i Rasos de Peguera) que la segreguen en tres bandes, ocupant les parcel·les de la proposta parcialment la banda intermèdia front als equipaments.

La configuració en blocs aïllats determinada pel planejament per a la zona plurifamiliar completa la trama de parcel·les unifamiliars (l'edificació de les quals s'està consolidant amb un ritme força elevat), establint una concentració de major densitat residencial molt adequada per a plantejar HPO gràcies a la seva integració en una ordenació plurifamiliar estructurada i la seva posició privilegiada en una zona estratègica a les proximitats del riu, els equipaments municipals i ben comunicada amb el nucli urbà.

El planejament urbanístic vigent es correspon amb el Pla Parcial Urbanístic del sector SUD 6R

Les Eres, aprovat definitivament l'any 2006.





Aquest planejament qualifica les parcel·les 86.1 i 86.2 com a zona residencial plurifamiliar aïllada (clau R4), establint els següents paràmetres d'ordenació:

- La parcel·la mínima estableix per una superfície mínima de 400 m² i un front mínim de façana de 20 m.
- El sostre edificable màxim de les parcel·les s'estableix, segons el projecte de reparcel·lació, en 2.770 m² per a ús residencial i 404,4 m² com a sostre complementari.
- El nombre màxim d'habitatges assignat pel projecte de reparcel·lació és de 22 habitatges, 12 dels quals han de ser HPO (la promoció estableix l'assignació d'HPO a la totalitat dels habitatges plantejats)
- L'ús preferent és el d'habitatge plurifamiliar. - L'alçada màxima de l'edificació serà de planta baixa + 2 plantes pis + sotacobert a (10,5 m).
- Les separacions de l'edificació respecte els llinars del terreny seran de 3 m als carrers i de 4m al fons de parcel·la.

5. Anàlisi Econòmica

El pressupost base de licitació de la contractació es fixa a partir del desglossament següent:

Prestació	Import s/IVA	Tipus IVA	Import IVA	Total amb IVA
1.Redacció del projecte executiu	39.507,55	21%	8.296,59	47.804,14
2.Execució de la fase 1 de l'obra (inclou obres urbanització)	1.401.441,18	10%	140.144,12	1.541.585,30
3.Execució de la fase 2 de l'obra	1.291.391,18	10%	129.139,12	1.420.530,30
TOTAL	2.732.339,91		277.579,83	3.009.919,74

Atès que els ingressos de la subvenció NextGenerationEU (DSO/1503/2022) són de 1.000.000,00 €,

COST TOTAL MÀXIM AJUNTAMENT: 3.009.919,74€ - 1.000.000,00€ = 2.009.919,74€



En aquest sentit, i un cop es confirmi mitjançant resolució definitiva de l'import assignat a la construcció dels habitatges de lloguer assequible a Gironella, l'Ajuntament de Gironella dotarà de crèdit suficient per a l'exercici en curs i següents per tal de portar a terme les actuacions.

Existeix una condició suspensiva a les fases 2 a 6 del contracte fins la consolidació del finançament previst. La fase 1 (projecte bàsic) és d'obligada execució atès que cal disposar d'aquests documents per a consolidar el finançament provinent de l'ajut Next Generation EU.

6. Anàlisi del Procediment

La tramitació de l'expedient serà urgent. La urgència es fonamenta en el calendari i terminis fixats a la convocatòria de subvencions del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (Next Generation EU). Resolució TER/1706/2023.

L'Ajuntament no compta amb els mitjans materials i personals per a la prestació del servei de caràcter especialitzat de redacció del projecte executiu i, per tant, es considera necessària la contractació d'una empresa externa dedicada a aquesta activitat

7. Conclusions

Sol·licitar l'inici de l'expedient de contractació seguint el procediment obert i tramitació urgent per l'adjudicació del contracte d'OBRES PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UNA PROMOCIÓ MUNICIPAL D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL, AMB REDACCIÓ DE PROJECTE, AL MUNICIPI DE GIRONELLA, DINS EL PLA DE RECUPERACIÓ, TRANSFORMACIÓ I RESILIÈNCIA, FINANÇAT PELS FONS NEXT GENERATION EU, al carrer Francesc Macià de Gironella, d'acord amb les especificitats del RD 853/2021 de 5 d'octubre, i la resolució DSO/1503/2022 de 18 de maig que regulen els ajuts per a la construcció d'habitatges de lloguer social en edificis energèticament eficients del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència. finançat per la Unió Europea - NextGenerationEU.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

