

INFORME RELATIU A LA NECESSITAT DE CONTRACTAR MITJANÇANT PROOCEDIMENT OBERT SUBJECTE A REGULACIÓ HARMONITZADA ELS TREBALLS DE REDACCIÓ DEL PROJECTE I DIRECCIÓ DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ DEL COMPLEX IMMOBILIARI FORMAT PER DUES PROMOCIONS DE 38 HABITATGES DE LLOGUER ASSEQUIBLE (16 UNITATS AL CARRER DE SANT JAUME NÚM. 26 I 22 UNITATS AL CARRER DE SANT JAUME NÚM. 22), UN CENTRE D'ATENCIÓ PRIMÀRIA (CAP), UN APARCAMENT UNITARI EN PLANTA SOTERRANI I LA URBANITZACIÓ DEL SÒL PÚBLIC, VIARI I ESPAIS LLIURES, DE L'ÀMBIT DEL PAU 12 DEL BARRI DEL CARME DE REUS

Donades les diverses activitats que desenvolupa l'Institut Català del Sòl en funció de la Llei de Creació 4/1980, de 16 de desembre, modificada per la Llei 4/2000, de 26 de maig, de mesures fiscals i administratives, modificada posteriorment per la Llei 21/2001, de 28 de desembre de mesures fiscals i administratives, art. 1, ap. 5. i l'art. 3 ap. 1 b), l'Institut Català del Sòl ha previst un programa per a la construcció de noves promocions d'habitatges de lloguer, generant una oferta a preus assequibles en llocs amb demanda contrastada per a la població amb menys recursos per accedir a l'habitatge. És voluntat del programa generar activitat en el món de la construcció a través de la promoció d'actuacions mediambientalment sostenibles i amb la voluntat de configurar-se com una activitat estructural de l'Incasòl. Aquest pla es fonamenta en l'existència de sòl disponible, propietat de l'Incasòl o en vies d'esdevenir propietat en virtut de convenis signats, i amb urbanització acabada.

Les obres de construcció del complex immobiliari format per dues promocions de 38 habitatges de lloguer assequible (16 unitats al carrer de Sant Jaume núm. 26 i 22 unitats al carrer de Sant Jaume núm. 22), a càrrec de l'INCASÒL, un Centre d'atenció primària (CAP), a càrrec de CatSalut, un aparcament unitari en planta soterrani i la urbanització del sòl públic, viari i espais lliures, de l'àmbit del PAU 12 del barri del Carme de Reus, a càrrec de l'Ajuntament de Reus, es desenvoluparan d'acord amb els convenis de col·laboració formalitzats entre l'Ajuntament de Reus, l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) i el Servei Català de la Salut (CatSalut), signats en data 28 de març de 2023, i 20 de maig de 2025.

El conveni signat el 28 de març de 2023 té per objecte establir el marc de col·laboració per desenvolupar urbanísticament l'àmbit definit pels PAU12, 13, 14 i 15 de la Modificació del Pla general municipal d'ordenació al barri del Carme, construir habitatge amb protecció oficial de lloguer assequible al municipi amb aparcament situat al subsòl, i dotar el barri amb un Centre d'Assistència Primària, en endavant CAP.

Per raons d'eficiència, eficàcia i optimització de recursos tècnics i econòmics és voluntat de totes les parts signants del conveni establir els compromisos per la licitació unitària tant de la redacció del projecte i direcció de les obres d'urbanització del PAU12 com de l'aparcament situat al subsòl juntament amb el del projecte i direcció de les obres de construcció de l'edifici d'habitatges de renda lliure i de protecció oficial que acollirà el CAP, així com la forma de pagament a l'INCASÒL.

Així, en el conveni signat el 20 de maig de 2025 es determina com es distribuirà la despesa del procés d'edificació de cadascuna de les parts dels complex immobiliari, i l'INCASÒL es compromet a licitar de forma unitària i conjunta el projecte d'urbanització del PAU12 així com del projecte constructiu del conjunt edificatori format per l'aparcament municipal en el subsòl del PAU12 i l'edifici d'habitatges a la parcel·la 1 i a la parcel·la 2, que també acollirà el CAP del Barri del Carme de Reus. Així mateix preveu que es formuli un nou conveni, en base als projectes redactats, a fi d'articular els acords per a l'execució conjunta de les obres d'urbanització i del conjunt edificatori, on es determinarà els imports estimats i les anualitats.

Per a dur a terme les obres esmentades dins del programa abans mencionat és necessari contractar els serveis de redacció del projecte i direcció de les obres de construcció. Més concretament, l'objecte del contracte és la redacció de l'avantprojecte, el projecte bàsic, el projecte executiu, la direcció de les obres i la post-execució, de les obres de construcció i de urbanització del sòl públic, viari i espais lliures de l'àmbit del PAU12, que a més a més inclou el desenvolupament de les següents tasques:

- Document d'ordenació de volums en cas que sigui necessari per a l'obtenció de la llicència.
- En cas necessari, col·laborar amb l'equip redactor del projecte de reparcel·lació, aportant les dades necessàries per a la seva concordança amb el projecte arquitectònic.
- Aixecament topogràfic del solar, aixecament de les mitgeres existents previ a l'edificació objecte del concurs i detecció de fonaments i serveis existents, amb identificació de les coordenades GML corresponents.
- L'aixecament topogràfic haurà de ser validat pel departament de cartografia de l'Ajuntament de Reus (cartografia@reus.cat).
- Estudi geotècnic.
- El projecte haurà d'incorporar les separates corresponents identificant les superfícies i el pressupost dels diferents promotors de l'actuació (Ajuntament de Reus, Incasòl i CatSalut). Caldrà especificar el % dels espais comuns de la promoció (fonaments, estructura, cobertes, etc.).
- Projecte de la infraestructura comú de telecomunicacions.
- Projecte de la legalització de l'activitat de l'aparcament per a l'obtenció de la Llicència ambiental.
- Projecte de Llicència ambiental del CAP segons la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- Projecte de la instal·lació de contribució d'energia renovable.

model actualitzat: 14/02/2024

- Documentació tècnica i projecte específics en compliment de les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi.
- Informe de la Direcció general d'Aviació Civil.
- Render de la proposta arquitectònica.
- Justificació dels objectius ambientals determinats per l'INCASÒL.
- Revisió i supervisió de la concordança de les solucions constructives previstes al projecte i les especificacions a la certificació energètica en fase de redacció de projecte que aportarà l'INCASÒL.
- Revisió i incorporació al projecte del pressupost, l'amidament i el plec de condicions que aportarà l'INCASÒL.
- El pressupost tenint en compte el repartiment de la despesa per part de l'Ajuntament de Reus, el Servei Català de la Salut i l'Institut Català del Sòl.
- En cas que l'actuació estigui en zona d'influència d'alguna infraestructura, documentació necessària a tramitar.
- Altra documentació necessària per a sol·licitar i obtenir la llicència d'obres de construcció, i la llicència ambiental de l'activitat de l'aparcament i la llicència ambiental del CAP.
- Documentació necessària per la sol·licitud de les condicions tècniques econòmiques pel nou subministrament elèctric de la promoció en ambdós modalitats (Tot client i Tot EDistribución).
- Suport a l'equip jurídic de l'INCASÒL en les tasques de constitució d'un dret de servitud d'ús públic o similar sobre la parcel·la on s'ha d'edificar, d'atorgament de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal, d'atorgament de la qualificació d'HPO, i elaboració de la documentació tècnica.
- Reunions quinzenals de seguiment amb l'INCASÒL durant la fase de redacció del projecte. I, en cas necessari, juntament amb el CatSalut i/o l'Ajuntament de Reus a petició de l'INCASOL, el CatSalut i/o l'Ajuntament de Reus.
- Verificació aixecament topogràfic de l'edifici un cop acabada l'obra, amb identificació de les coordenades GML corresponents.
- Estudi de seguiments de les mitgeres (possibles esquerdes, etc.)
- Direcció d'obres de la infraestructura comú de telecomunicacions.
- Direcció de la legalització de l'activitat de l'aparcament.
- Direcció de la Llicència ambiental del CAP.
- Direcció de la instal·lació de contribució d'energia renovable.

- Revisió i supervisió de la concordança de les solucions constructives previstes al projecte i executades en obra i les especificacions a la certificació energètica en fase de redacció de projecte i en fase final d'obra que aportarà l'INCASÒL.
- Suport a l'equip jurídic de l'INCASÒL en les tasques d'atorgament de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal, d'atorgament de la qualificació d'HPO, i elaboració de la documentació tècnica.
- Tasques corresponents a la fase de post-execució. Els treballs consistiran en la comunicació del funcionament dels sistemes constructius i estratègia energètica als residents, així com l'acompanyament tècnic en la posada en marxa de la promoció i el seu seguiment:
 - Redacció del manual d'ús del CAP i de la promoció d'habitatges per als futurs usuaris amb sessió explicativa presencial a les mateixes instal·lacions.
 - Informes relatius a l'estat dels sistemes constructius de la promoció, així com de la recepció i posada en marxa dels habitatges per part dels usuaris, explicitant les dificultats amb què s'hagin pogut trobar els residents per obtenir el correcte funcionament de l'habitatge i les mesures d'eficiència energètica implantades.

Donat que l'Institut Català del Sòl no disposa dels mitjans necessaris per efectuar els treballs descrits, és necessari procedir a la seva contractació, la qual es realitzarà seguint el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.

L'import previst dels honoraris a contractar és de 646.593,92 € (+ IVA).

El valor estimat del contracte és de 800.412,70 € (+ IVA). Aquest import inclou l'import de licitació més les modificacions sobre el pressupost d'adjudicació fins a un màxim del 20%, la prima de 5.625,00 € (+ IVA) que s'abonarà als 5 licitadors millor puntuats (excepte al guanyador) del concurs. També s'inclouen els honoraris de 750€ (+ IVA) que es pagaran a cadascun dels membres del comitè d'experts designats a proposta del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), i la previsió d'una quarta extra per cada membre del comitè d'experts de 250€ (+ IVA), en cas que aquesta fos necessària.

Atesa la complexitat constructiva de l'actuació i per raons d'eficiència, eficàcia i optimització de recursos tècnics i econòmics, es decideix licitar de forma unitària i conjunta per part de l'Ajuntament de Reus, l'INCASÒL i el CatSalut. L'INCASÒL licitarà el concurs i contractarà la redacció del projecte i la direcció de les obres, i l'Ajuntament de Reus i el CatSalut abonaran a l'INCASÒL el cost real i definitiu de les obres de l'aparcament, la urbanització i el CAP, amb els següents valors estimats del contracte:

- 196.650,73 € (+ IVA) a abonar a l'INCASÒL per l'Ajuntament de Reus.
- 352.280,59 € (+ IVA) a abonar a l'INCASÒL pel CatSalut
- 251.481,38 € (+ IVA) a pagar per part de l'INCASÒL

La durada del contracte es preveu que sigui de 59 mesos, dels quals 32 mesos seran de feina efectiva, 10 mesos correspondran al procés de licitació de l'obra i un mínim de 12 mesos correspondran al termini de garantia de l'obra. Respecte als 32 mesos de feina efectiva, 13

mesos correspondran a la redacció del projecte (la redacció del projecte d'urbanització tindrà una durada de 7 mesos i es solaparà amb la redacció del projecte del conjunt edificatori on 3 mesos correspondran a la redacció de l'avantprojecte, 4 mesos a la redacció del projecte bàsic i 6 mesos a la redacció del projecte d'execució) i 24 mesos a la direcció de les obres. El termini de garantia de l'obra i el termini d'execució de les obres es fixarà en el contracte d'obres corresponent.

Per la fase corresponent a la redacció del projecte, es preveu una pròrroga fins un màxim de 8 mesos. Per la fase corresponent a la direcció d'obres, es preveu la mateixa pròrroga que l'establerta en el contracte d'obres.

Tenint en compte l'import previst dels honoraris a contractar de les tasques i el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, el concurs es tramitarà mitjançant procediment obert subjecte a regulació harmonitzada.

Respecte la tramitació en lots, l'Institut Català del Sòl considera, tal i com es preveu a l'article 99.3.b de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, que es més eficient per a l'execució i el seu seguiment no dividir en lots l'objecte del contracte que es proposa.

Per tot l'exposat,

INFORMO,

Que del contingut del present informe, queda suficientment acreditada la necessitat i la idoneïtat d'aquest contracte així com de l'objecte i el seu contingut, de conformitat amb el que prescriuen l'article 9 del Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, i els articles 28, 116 i 156 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Que en l'informe justificatiu s'informaran dels aspectes tècnics de la licitació i el contracte.

Que és procedent proposar la seva contractació, mitjançant procediment obert subjecte a regulació harmonitzada d'acord amb el contingut de la normativa esmentada.

El coordinador de Projectes, Pere Picorelli Riutord
El director d'Habitatge i Edificació, Jordi Salvat Martí