

UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

**ESTUDI DE VIABILITAT PER AL CONTRACTE DE CONCESIÓ
D'OBRA PÚBLICA PEL DISSENY, CONSTRUCCIÓ I POSTERIOR
EXPLOTACIÓ D'ALLOTJAMENTS UNIVERSITARIS AL CAMPUS
DE BELLISSENS A REUS DE LA UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI**

CONTINGUTS

1. Finalitat i justificació de l'obra
2. Valoració de la documentació, dades i informes existents referents al planejament sectorial, territorial o urbanístic
3. Anàlisi ambiental de les alternatives i les corresponents mesures correctores i protectores necessàries
4. Justificació de la solució escollida
5. Riscos operatius i tecnològics en la construcció i explotació
6. Cost de la inversió i sistema de finançament
7. Estudi de seguretat i salut a l'obra

1. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DE L'OBRA

DESCRIPCIÓ DE LA SITUACIÓ ACTUAL I PERSPECTIVES

La Universitat Rovira i Virgili (URV), amb més de 15 mil estudiants, s'emmarca en el territori de les comarques del Camp de Tarragona.

En l'actualitat disposa de 4 campus, dos a la ciutat de Tarragona (campus Sescelades i campus Catalunya), un a la ciutat de Reus (campus Bellissens, que inclou la Facultat de Medicina i Ciències de la Salut) i un a les Terres de l'Ebre, així com centres a les ciutats de Vila-seca i el Vendrell (Seu del Baix Penedès).



Com s'ha esmentat, a la ciutat de Tarragona hi ha dos campus, el campus Sescelades i el campus Catalunya. El primer, situat als afores de la ciutat, conté estudis més de caire experimental (química, enologia, enginyeries) així com els estudis d'educació i psicologia. El segon, situat al centre de la

ciutat, té els estudis jurídics, de lletres i d'infermeria. Està prevista la construcció d'un edifici nou al campus Catalunya on s'hi traslladaran els estudis d'educació i psicologia. Ambdós campus integren un total de vuit facultats o escoles i més de vuit-mil estudiants de grau.

Pel que fa referència al campus de les Terres de l'Ebre, en l'actualitat s'està acabant la construcció de l'edifici del Nou Campus (9.835 metres quadrats), amb l'objectiu d'agrupar tots els ensenyaments que actualment estan distribuïts en diferents espais de la ciutat de Tortosa a l'inici del curs acadèmic 2011-2012.

El campus de Bellissens, campus on s'han de situar els allotjaments universitaris objecte del present estudi, s'ubica a les afores de la ciutat de Reus, en una àrea que ha esdevingut un nou centre de la ciutat gràcies al recent desenvolupament urbanístic, que inclou el recentment inaugurat nou hospital de Sant Joan de Reus, el nou Palau de Fires i Congressos i la ubicació del Tecnoparc -polígon d'empreses tecnològiques-, així com noves instal·lacions de la universitat que s'enumeraran més endavant.

Es tracta d'un campus ben comunicat, a tan sols 700 metres de l'estació central d'autobusos i enllaçada amb tota la ciutat per diferents línies de l'empresa municipal de transport.

En el campus, la URV hi té implantada la Facultat de Ciències Econòmiques i Empresariales, i els estudis d'arquitectura superior actualment desplegats en pavellons prefabricats, però amb un nou edifici en fase final de construcció per tal d'iniciar-hi l'activitat al setembre de 2011. La Facultat de Medicina i Ciències de la Salut està actualment ubicada al centre de la ciutat de Reus, a poca distància del campus. En anàlogues circumstàncies es troba el Centre de Formació Permanent de la Fundació Universitat Rovira i Virgili, centre ubicat a la ciutat, a tan sols 2 km del Campus Bellissens, i que posa a l'abast de la ciutadania, els professionals i les empreses una extensa oferta de formació permanent, amb l'objectiu de facilitar-los l'ampliació de coneixements, el reciclatge i l'especialització professional i que el darrer curs va formar a més de 1.250 persones en les diverses branques del coneixement.

La URV promou també al campus Bellissens la construcció d'un edifici de sis mil metres quadrats que està previst que es posi en funcionament al començament del 2012 i que acollirà al el Centre Tecnològic de Nutrició i

Salut i l'Institut d'Investigació Sanitària Pere Virgili, així com altres usos específicament universitaris. Aquest centre tecnològic esdevindrà el primer centre especialitzat en tecnologies de la salut i la nutrició a l'Estat i aspira a convertir-se en el principal centre de referència en l'àmbit de l'alimentació funcional. L'edifici disposarà també d'un Centre per a Bioempreses, concebut com un espai d'incubació i consolidació d'empreses del sector biotecnològic sorgides a partir de la tasca investigadora del Centre d'R+D+i i de l'Institut d'Investigacions Sanitàries Pere Virgili (IISPV).



Facultat de Ciències Econòmiques i Empresarials

Va ser inaugurada l'any 1996, té una superfície de 8.951 metres quadrats, i actualment acull a 1.728 estudiants. L'edifici inclou la biblioteca de la facultat així com el servei de bar-restaurant i l'edifici annex de Mas Vilà que fa les funcions de Deganat.

Nova Escola Tècnica Superior d'Arquitectura

Es preveu la seva inauguració oficial per al setembre de 2011, té una superfície de 5.104 metres quadrats útils i acollirà un màxim de 278 estudiants.

Facultat de Medicina i Ciències de la Salut

L'actual edifici de la Facultat de Medicina i Ciències de la Salut, situat al centre de la ciutat de Reus, a 2,0 Km del campus, ocupa una superfície de 10.052 m² i acull a 1.208 estudiants.

Coincidint amb la posta en marxa del nou hospital Sant Joan de Reus, una bona part d'activitat docent s'ha desplaçat també a aquest campus, atès que les noves instal·lacions de l'hospital inclouen més de mil metres quadrats d'aulari pels estudiants dels cursos més avançats. El nou hospital també acull 77 MIRs que hi fan les pràctiques.

L'actual facultat està previst que canviï a una ubicació definitiva al Campus de Bellissens, just al costat de la Facultat de Ciències Econòmiques i Empresariales i de l'actual Hospital Sant Joan de Reus, en una data encara no fixada.

DEMANDA POTENCIAL DIRECTA

Les xifres globals d'estudiants a l'àmbit d'influència del Campus Bellissens de Reus és de 3.291, xifra que inclou els estudiants de grau i màsters universitaris i els MIRs.

El 38% dels estudiants provenen de fora de les comarques del Camp de Tarragona.

La següent taula en mostra la procedència:

Grau i Màsters	Girona	19
	Lleida	87
	Barcelona	181
	Resta estat Espanyol	939
MIR	MIR's Catalans no URV	13
	MIR's Restat Espanyol	12
	MIR's estrangers	7
Total		1.258

Dades del curs 2009-2010

JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT DE L'OBRA

Les xifres globals d'estudiants de grau que acull el Campus Bellissens de tres mil tres-cents estudiants, el fet que el 38% en siguin de fora de les comarques del Camp de Tarragona, i el personal docent i acadèmic i PAS en estades de llarga durada, demanden d'una oferta suficient d'allotjament orientat a la comunitat universitària.

Les dimensions relatives de Reus, que permeten que els desplaçaments intercampus es puguin realitzar en menys de 30 minuts, així com el foment a les polítiques de mobilitat impulsades per la URV que permeten facilitar els desplaçaments entre campus, permeten afirmar que els allotjaments que es promouen van destinats a tota la comunitat universitària de la ciutat. En aquest sentit, cal fer esment també del Centre de Formació Permanent de la Fundació de la URV, amb una àmplia oferta formativa de màsters, postgraus i cursos d'extensió universitària.

Actualment, la demanda d'allotjament es satisfà, principalment, mitjançant el lloguer de pisos i l'accés a places de residències d'estudiants. Tot i això, la disponibilitat d'allotjament per a la comunitat universitària fa necessàries polítiques complementàries per a satisfer la demanda.

La Universitat Rovira i Virgili no disposa a la ciutat de Reus d'oferta d'allotjaments universitaris.

La construcció d'allotjaments universitaris per part de la URV s'emmarca dins l'Acord subscrit entre el Ministerio de Vivienda, la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament de Reus i la URV, relatiu al finançament de la promoció d'allotjaments universitaris al Campus Bellissens de la URV en el municipi de Reus.

A l'empara del conveni, que preveu els 60 allotjaments de la fase 1, la URV considera necessari oferir a la comunitat universitària al Campus Bellissens allotjaments protegits de lloguer com a opció alternativa, que permetin la residència dels membres de la comunitat universitària mentre duri la seva relació amb aquella i que tinguin un caràcter rotatori, com a solució transitòria cap a altres formes d'accés a l'habitatge.

El preu de lloguer per a cada habitatge queda fixat a través del preu de lloguer de renda bàsica a 25 anys d'acord amb la legislació vigent.

La renda inicial màxima dels habitatges universitaris serà la prevista al Decret 13/2010 de la Generalitat de Catalunya.

Addicionalment al lloguer fixat, es podran facturar altres serveis de què gaudeixi el llogater, com és el cas de la neteja, consums (electricitat, aigua, telefonia, internet, ...) i altres.

2. VALORACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ, DADES I INFORMES EXISTENTS REFERENTS AL PLANEJAMENT SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTIC

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE REUS

Aprovat definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 21 de desembre de 1988 i publicat el febrer de 1989

Revisió del Pla General d'Ordenació de Reus,	
Aprovació definitiva	DOGC 30.04.1999
Text Refós	DOGC 06.05.2005, des de l'aprovació del Pla General ha incorporat més de 70 Modificacions puntuals

La modificació del sector G.11 (Zona universitària Mas-Vila de Barberà) es planteja com Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus en la mesura que l'ordenació del Pla Especial anterior ha estat incorporada en les determinacions gràfiques del Pla General vigent, no així en les seves normes urbanístiques, per un error material, pel qual la Modificació subsana també aquell vuit normatiu.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE REUS EN EL SECTOR G.11 (ZONA UNIVERSITÀRIA MAS VILA DE BARBERÀ)

Aquesta modificació, promoguda per l'Ajuntament de Reus i aprovada definitivament el desembre de 2009 (DOGC 24.12.2009) té per objecte l'ordenació dels diferents equipaments i distribució dels usos docents,

esportius, serveis comuns i generals, residència d'estudiants i espais de relació, places interiors, zones verdes i aparcament.

El seu àmbit és qualificat en el Pla General d'Ordenació Urbana de Reus com a sistema d'Equipaments Públics destinats a l'ús educatiu-universitari, amb una franja de servitud de protecció del sistema ferroviari en el límit oest del sector.

L'àmbit delimitat per l'Avda. de Bellissens, l'Avda de la Universitat i la línia ferroviària de la RENFE.

La superfície total és de 109.717,80m²

La superfície de referència prevista en la Modificació per a "l'àrea residencial" és de 8.250m² construïts.

3. ANÀLISI AMBIENTAL DE LES ALTERNATIVES I LES CORRESPONENTS MESURES CORRECTORES I PROTECTORES NECESSÀRIES

La construcció d'allotjaments universitaris en aquesta parcel·la és una de les actuacions edificatòries previstes en el planejament vigent i per tant, no altera les previsions de reserves d'espais lliures, espais verds i espais d'ús públic necessaris pel conjunt del Campus Bellissens.

Amb una limitació d'Alçada Reguladora Màxima de 15m, la construcció resultant tindrà una volumetria màxima de planta baixa més 3/4 plantes pis segons la seva configuració.

L'edifici quedarà envoltat de zona destinada a parcs i jardins. En la parcel·la més propera per la seva cara nord és preveu la construcció de la zona esportiva del Campus. L'accés serà per l'Avda. de la Universitat.

L'activitat a desenvolupar a l'edifici no genera molèsties ni agressions al medi ambient de l'entorn ja que:

- No produeix sorolls al ser un edifici residencial.
- No generarà més trànsit rodat que aquell previst per l'entorn urbà i el propi d'accés al recinte del Campus.

- No es preveu restaurant ni cuina col·lectiva a l'edifici dels allotjaments universitaris. Les cuines individuals de cada habitatge consumiran energia elèctrica, sense emissions de CO2.
- La calefacció i la climatització seran elèctriques o de gas natural, sense combustibles sòlids.

La sostenibilitat del creixement que suposa el nou edifici es garanteix mitjançant el control del consum energètic, tant en la seva part relativa a l'estalvi energètic mitjançant el disseny de l'arquitectura com a la del control energètic en el disseny d'instal·lacions i la utilització de mesures reductores del consum, ja que els residents assumeixen el cost dels seus consums individuals, el que indubtablement provoca un major esforç en l'estalvi energètic.

4. **JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ESCOLLIDA**

Dins la parcel·la, la ubicació escollida per la construcció dels allotjaments universitaris se situa en el terreny proper a les facultats i escoles del campus i també a les instal·lacions esportives previstes.

Dins de l'àmbit del sector de la Modificació Puntual, l'esquema general d'ordenació dels principals usos universitaris situa la residència d'estudiants en el sector més tranquil de l'extrem sud del recinte com element de finalització del complex edificatori docent.

La URV dotarà dels serveis a peu de parcel·la a partir dels existents a la Avda. Universitat. El promotor haurà de complementar la xarxa dins el solar.

5. **RISCOS OPERATIUS I TECNOLÒGICS EN LA CONSTRUCCIÓ I EXPLOTACIÓ**

La parcel·la té una còmoda accessibilitat i és suficientment gran per la implementació de l'obra, de forma que no existeix cap tipus de risc operatiu especial en la seva fase de construcció.

Tecnològicament, el projecte de l'obra s'ha de basar en la construcció d'un edifici mitjançant sistemes constructius normals i tecnològicament acreditats (cimentació adequada a les característiques geotècniques del terreny, estructura de formigó tradicional, i instal·lacions amb elements habitualment utilitzats en la construcció d'obres similars (edificis d'habitatges, hotels, ...) i utilitzant els mitjans tècnics auxiliars habituals en aquest tipus d'obres.

El projecte d'execució haurà de complir rigorosament la normativa i la reglamentació vigents aplicables, amb especial atenció als aspectes de seguretat de les instal·lacions i a la normativa de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com els aspectes recollits a les prescripcions tècniques per projectar nous edificis de la URV.

Quant a la fase d'explotació, no existeix cap tipus de risc operatiu ni tecnològic diferent dels habituals a un edifici residencial. En explotació de l'edifici no existeixen processos productius, ni aportació de matèries primes ni productes finals. Per tant, no hi ha cap risc operatiu en el seu funcionament.

6. COST DE LA INVERSIÓ I SISTEMA DE FINANÇAMENT

a) INVERSIÓ

A partir de les característiques físiques del solar i de la normativa urbanística aplicable, es determinen les hipòtesis següents d'actuació:

- Superfície de la parcel·la: 2.365 m²
- Superfície de sostre edificable màxim: 6.000 m²
- AMR (Altura Reguladora Màxima): 15m
- Configuració PB + 3 / PB + 4
- Nombre d'allotjaments:
 - Fase 1: 60
 - Fase 2: 40

- Total: 100
- Tipologia dels allotjaments:
 - 70% individuals (18 m2 aproximadament)
 - 30% dobles (36 m2 aproximadament)

Amb caràcter orientatiu, el volum d'inversió aproximat que es preveu basat en 100 places d'allotjament per a membres de la comunitat universitària i una superfície construïda 3.500 / 4.000m2 és el següent:

Construcció	5.000.000 €	IVA inclòs
Moblament	220.000 €	IVA inclòs
TOTAL	5.200.000 €	IVA inclòs

El cost de l'edificació i moblament estarà en funció del programa funcional i la solució arquitectònica i constructiva adoptada així com dels mecanismes de licitació, gestió i control que corresponen a l'adjudicatari.

Això inclou la urbanització de l'entorn immediat.

b) FINANÇAMENT

El concessionari haurà de finançar la totalitat de la inversió, incloent el projecte, la construcció, i les despeses de posta en funcionament i explotació. Haurà d'exposar el mètode de finançament que pretengui adoptar i justificarà la procedència dels fons necessaris. Podrà recórrer a finançament bancari aliè i garantir-lo mitjanant hipoteca.

El retorn del finançament s'haurà de produir a través de l'activitat de gestió dels allotjaments durant els anys de concessió que finalment s'estableixi en el contracte.

La URV, per la seva part, establirà un cànon econòmic.

Per últim, per a la gestió dels allotjaments públics, cal diferenciar dos tipus d'ingressos: el preu de lloguer per a cada habitatge fixat a través del preu de lloguer de renda bàsica a 25 anys d'acord amb la legislació vigent, i la repercussió d'altres serveis de què gaudeixi el llogater, com és el cas de la neteja, consums (electricitat, aigua, telefonia, internet, ...) i altres.

7. ESTUDI DE SEGURETAT I SALUT A L'OBRA

En la fase d'execució de les obres es tindrà en compte la reglamentació vigent, quant a la implantació d'un Estudi de seguretat i salut en la construcció de l'edifici, al qual, obligatòriament, hauran d'adaptar-se els Plans de Seguretat de les empreses contractades per l'execució material de les obres, així com l'existència d'un tècnic coordinador de la seguretat que, independentment de la Direcció Facultativa de l'obra, efectuarà visites periòdiques i elaborarà els corresponents informes sobre el compliment de les mesures de seguretat preceptives i/o els incompliments i obligatorietat de correcció de les transgressions a les esmentades normes.

Tarragona, 25 de març de 2011

Xavier Farriol i Roigés
Vicerector d'Organització i Recursos