

Exp. 498/2022

**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS REGULADORES DEL
PROCEDIMENT DE LICITACIÓ AMB NEGOCIACIÓ PER L'ALIENACIÓ D'UN BE
PATRIMONIAL SITUAT AL CAMÍ DEL SECÀ NÚM. 3 DE TORREFARRERA**

CLÀUSULA PRIMERA. Objecte i Qualificació

Constitueix l'objecte d'aquest contracte l'alienació per aquest Ajuntament del següent bé qualificat com a patrimonial, per tal que l'adquirent construeixi i posi en funcionament un servei de residència assistida per a persones gran i d'assistència integral a les activitats de la vida diària per a persones grans dependents, amb servei de centre de dia i apartaments assistits per a gent gran.

Descripció del be:

- Parcel·la situada al carrer Camí del Secà número 3 de Torrefarrera.
- Finca registral 1149, volum 2656, llibre 84, foli 91, del registre de la propietat de Lleida.
- Descripció: URBANA. Parcel·la, situada al terme municipal de Torrefarrera, carrer Camí del Secà número tres, de cabuda quatre mil cent-tres metres quadrats amb cinquanta-tres centímetres quadrats. Llinda a nord i a est amb el Camí del Secà; a sud amb parcel·la municipal d'equipament; a oest amb carretera N-230. Conformava íntegrament el Pla de millora número tres.
- Superfície registral: 4.103,53 m².
- Edificacions: Aquesta parcel·la es troba lliure d'edificacions.
- Càrregues: Lliure de càrregues.
- Titular: Ajuntament de Torrefarrera.
- Títol: Compravenda.
- La referència cadastral és 0666001CG0106N0001KP.
- Superfície cadastral: 4.103,53 m².
- Sostre edificable: 5.468 m².
- Classificació de sòl: Sòl urbà.
- Condició de solar: Sí.
- Qualificació de sòl: Li són d'aplicació les condicions d'edificació establertes al Pla de Millora número 3
- Condicions d'ús: Sanitari-assistencial.

Per acord del Ple de l'Ajuntament de Torrefarrera, en sessió de 27 de gener de 2023 es va aprovar inicialment la modificació del Pla de Millora Urbana, núm. 3 per a l'ordenació de volums, amb els paràmetres especificats a la **Fitxa B**

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal com estableix l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

CLÀUSULA SEGONA. Destinació dels Béns que s'alienen

Els béns que s'alienen hauran de destinar-se, única i exclusivament a la implantació d'un servei de residència assistida per a persones grans, amb caràcter temporal o permanent, i d'assistència integral a les activitats de la vida diària per a persones grans dependents, amb servei de Centre de dia i d'apartaments assistits per a gent gran, i tota la resta de serveis complementaris que preveu aquest plec, amb l'objectiu de facilitar un entorn substitutiu de la llar adequat i adaptat a les necessitats d'assistència i afavorir el manteniment o la recuperació del màxim grau d'autonomia personal i social.



SERVEI DE RESIDÈNCIA ASSISTIDA PER A PERSONES GRANS DEPENDENTS

Definició: serveis de residència assistida per a persones grans, amb caràcter temporal o permanent, i d'assistència integral a les activitats de la vida diària per a persones grans dependents

Funcions: la residència assistida prestarà els seus serveis les 24 hores al dia, els 365 dies de l'any.

El servei es concreta, entre d'altres, en les prestacions i actuacions següents:

Àrea assistencial: comprèn les actuacions per dur a terme les activitats de la vida diària, l'atenció personal, la higiene individual i les actuacions adreçades a la prevenció i la contenció del deteriorament físic i psíquic o social que afavoreixin el màxim grau d'autonomia i d'integració social, d'acord amb les necessitats de les persones usuàries.

Àrea d'integració i suport personal, familiar i social: actuacions adreçades al suport personal, familiar i social i a fomentar la interrelació amb familiars i amistats.

Àrea de serveis generals: comprèn la neteja i bugaderia de l'aixovar del centre, allotjament, manutenció, bugaderia i repàs de la roba personal de les persones usuàries.

Serveis bàsics. Els serveis de residència assistida per a persones grans dependents han d'oferir els serveis bàsics que estableix la normativa vigent i més concretament:

- a) Allotjament.
- b) Acolliment.
- c) Manutenció.
- d) Supervisió i/o suport a la cura personal i a les activitats de la vida diària:
 - d.1) Supervisió i suport per a la higiene personal (banyar-se, dutxar-se, rentar-se el cap, pentinar-se, tallar-se les ungles, afaitar-se, depilar-se), i per vestir-se, enllitar-se, etc.
 - d.2) Supervisió i suport per als àpats (fer servir coberts i estris, utilitzar gerres i gots, tallar la carn...) i provisió del material necessari per als àpats: estris adaptats...
 - d.3) Serveis de bugaderia i de repàs de la roba personal.
 - d.4) Administració de la medicació.
 - d.5) Contenció.
- e) Provisió de productes d'higiene personal bàsics i de tots els estris de caràcter genèric necessaris per a la higiene personal (gel, xampú, pasta de dents, crema hidratant, maquineta d'afaitar d'un sol ús...).
- f) Assistència sanitària garantida.
- g) Fisioteràpia (no de tractament sanitari per patologia aguda).
- h) Foment de les relacions de convivència (interpersonals i socials) i de relació amb l'entorn.
- i) Foment dels hàbits d'autonomia personal, d'autoprotecció i de conducta.
- j) Suport psicopedagògic (programa individual, desenvolupament i manteniment de les activitats de la vida diària, dinamització sociocultural, activitats de lleure).
- k) Foment de l'oci i del lleure.
- l) Assessorament i supervisió.
- m) Assessorament i suport per a la gestió de l'adquisició d'ajuts tècnics.
- n) Atenció conductual.
- o) Connexió a Internet WIFI.

Serveis opcionals per a les persones usuàries, de prestació obligatòria en la residència



(amb contraprestació per part de les persones usuàries)

- a) Préstec d'ajuts tècnics.
- b) Transport per fer activitats que no formin part dels serveis bàsics. Acompanyaments externs (visites mèdiques programades, anar a comprar, etc.).
- c) Reflexologia, massoteràpia, quiromassatge.
- d) Perruqueria.
- e) Podologia.

Serveis opcionals, no obligatoris en la residència

- a) Braçalel·l identificador amb alarma.
- b) Hemeroteca.

I, en general, tots els serveis que no estan inclosos a l'apartat de serveis bàsics, i que no són necessaris per proveir-los.

Accés als serveis: l'accés a les places públiques s'ha de produir d'acord amb els criteris establerts en la legislació vigent de serveis socials i són els respectius serveis d'atenció a les persones dels Serveis Territorials del Departament de Drets Socials els que, un cop valorat el tipus de servei i de plaça vacant, han d'orientar la derivació de la persona adequada al recurs.

L'accés a les places privades s'ha de fer mitjançant una llista d'espera, que ha de ser coneguda pels Serveis Socials de l'Ajuntament de Torrefarrera. Les persones veïnes de Torrefarrera hi tindran prioritat. Hi haurà una plaça vacant, més les que s'ofereixin a l'oferta de la licitació, per a persones veïnes de Torrefarrera que necessitin accedir-hi en cas d'urgència.

Recursos humans: Per a la prestació del servei, l'establiment ha de disposar dels mitjans personals necessaris per cobrir l'horari i els objectius que s'estableixen, i garantir l'atenció de les persones usuàries.

L'entitat adjudicatària es compromet a cobrir els llocs de treball preferentment amb persones veïnes de Torrefarrera.

Ràtio de personal dels professionals d'atenció directa compromesos. La dedicació de professionals d'atenció directa ha de ser la que s'estableix al Decret 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la Cartera de serveis socials per al període 2010-2011.

Disposar d'un sistema informàtic per a la gestió integral del centre.

Incorporar la perspectiva de gènere en l'elaboració i la presentació del treball contractat, i evitar els elements de discriminació sexista de l'ús del llenguatge i de la imatge.

Assumir els riscos econòmics i les responsabilitats dels danys, perjudicis i accidents que, si escau, tinguin lloc, inclosos els ocasionats pel personal i les persones usuàries durant el desenvolupament del servei.

Edifici i instal·lacions: L'establiment ha de complir la normativa vigent en matèria d'edificació, instal·lacions i seguretat.

Els accessos a l'establiment i els recorreguts principals interiors han d'estar adaptats perquè els puguin utilitzar persones amb mobilitat reduïda.

Els accessos a l'interior de l'establiment, a les distintes àrees i als serveis han d'estar adequadament senyalitzats per ajudar a l'orientació de les persones usuàries i les seves famílies o visitants.

L'establiment residencial ha de disposar dels espais i superfícies definits a l'Annex I del



Decret 205/2015, de 15 de setembre, del règim d'autorització administrativa i de comunicació prèvia dels serveis socials i del Registre d'entitats, serveis i establiments socials.

La residència tindrà un mínim de **60 places residencials**. Hi ha d'haver un mínim del 65% de les places en habitacions individuals.
Cada habitació ha de disposar d'un bany adaptat.

S'hauran d'agrupar les habitacions formant unitats de convivència d'un màxim de 15 persones residents per cada unitat. Cada unitat ha de tenir la seva seu pròpia cuina, menjador, sala d'estar i, a poder ser, terrassa.

Requisits mínims

Compromís de concertació d'almenys el 40% de les places

1 plaça Residència assistida lliure per a veïns de Torrefarrera amb necessitat urgent al mínim cost de cofinançament de plaça pública durant 6 mesos (1.491,31 €/mes)

1 plaça per a veïns de Torrefarrera al cost de plaça pública (2.002,56 €/mes)

1 sala activitats / fisioteràpia per planta.

Aquests preus han estat fixats d'acord amb l'Ordre del Departament de Drets Socials 260/2022 de 3 de desembre i s'actualitzaran d'acord amb les actualitzacions que fixi el mateix Departament de Drets Socials respecte els preus i imports de determinats serveis socials de la Xarxa de Serveis Socials d'Atenció Pública.

SERVEI DE CENTRE DE DIA PER A GENT GRAN DE CARÀCTER TEMPORAL O PERMANENT

Definició: servei de centre de dia i d'assistència a les activitats de la vida diària per a persones grans en situació de dependència.

Persones destinatàries: Persones grans que necessiten organització, supervisió i assistència en el desenvolupament de les activitats de la vida diària, i que veuen completada la seva atenció en l'entorn social familiar.

Objectius: Oferir un entorn adequat i adaptat a les necessitats d'atenció de les persones grans amb dependència; afavorir la recuperació i el manteniment de l'autonomia personal i social; mantenir la persona en el seu entorn personal i familiar en les millors condicions, i proporcionar suport a les famílies en l'atenció a les persones grans dependents.

Funcions: L'horari del servei de centre de dia per a persones grans ha d'estar comprès entre les 8 i les 20 hores, com a mínim, cada dia laborable de l'any i s'han d'oferir possibilitats d'atenció durant els caps de setmana.

La utilització de places de centre de dia els caps de setmana o els dies festius, així com els torns d'atenció, han de constar a la resolució emesa pel Servei d'Atenció a Persones dels Serveis Territorials corresponent, de forma expressa.

S'entén que la jornada completa inclou fins a 10 hores d'atenció de la persona gran dependent i la jornada parcial, fins a 5 hores seguides.

La persona usuària té dret als àpats planificats pel centre de dia durant la seva estada, i a la persona usuària de jornada completa se li ha de garantir, com a mínim, l'esmorzar, l'àpat principal (dinar) i el berenar.

Cal facilitar l'assistència parcial i flexible, adaptada a les necessitats individuals (matí, tarda, dies alterns...).



Serveis bàsics: Els serveis de centre de dia per a persones grans han d'oferir els serveis bàsics que estableix la normativa vigent i més concretament:

- a) Acolliment.
- b) Àpats que es facin en l'horari de centre de dia.
- c) Supervisió i/o suport a la cura personal i a les activitats de la vida diària:
 - 1. Supervisió i suport per a la higiene personal: mínim una dutxa a la setmana i sempre que sigui necessari.
 - 2. Supervisió i suport per als àpats (fer servir coberts i estris, utilitzar gerres i gots, tallar la carn...) i provisió del material necessari per als àpats: estris adaptats...
 - 3. Administració de la medicació.
- d) Seguiment i prevenció de les alteracions de la salut.
- e) Fisioteràpia (no de tractament sanitari per patologia aguda).
- f) Foment de les relacions de convivència (interpersonals i socials) i de la relació amb l'entorn.
- g) Foment dels hàbits d'autonomia personal, dels hàbits d'autoprotecció i dels hàbits de conducta.
- h) Suport psicopedagògic (programa individual, desenvolupament i manteniment de les activitats de la vida diària, dinamització sociocultural, activitats de lleure).
- i) Foment de l'oci i del lleure.
- j) Assessorament i supervisió.
- k) Assessorament i suport per a la gestió de l'adquisició d'ajuts tècnics.
- l) Atenció conductual.
- m) Connexió a Internet WIFI.

Els serveis bàsics previstos són els acreditats i han d'estar sotmesos al règim de contraprestació de preus determinats en la normativa vigent.

Serveis opcionals per a les persones usuàries de prestació obligatoris en el centre de dia (amb contraprestació per part de les persones usuàries)

Són serveis no necessaris als quals la persona dependent o la seva família poden optar voluntàriament i individual perquè li siguin facilitats o no:

- a) Perruqueria.
- b) Podologia.
- c) Transport adaptat.
- d) Teleassistència privada.

Serveis opcionals, no obligatoris en el Centre de Dia

- a) Tots els que no formen part del programa d'activitats.
- b) Préstec d'ajuts tècnics.
- c) Transport per dur a terme activitats que no formen part dels serveis bàsics.
- d) Reflexologia, massoteràpia, quiromassatge.
- e) Braçalel identificador amb alarma.
- f) Hemeroteca.
- g) Atenció domiciliària privada.
- h) Altres serveis complementaris a domicili com neteja, manteniment, acompanyaments.

I, en general, tots els serveis que no estiguin inclosos a l'apartat de serveis bàsics i que no siguin necessaris per proveir-los.

Accés als serveis de les persones grans dependents: L'accés s'ha de produir d'acord amb els criteris establerts en la legislació vigent de serveis socials i són els respectius



Serveis d'Atenció a les Persones dels Serveis Territorials del Departament de Drets Socials els que, un cop valorat el tipus de servei i de plaça vacant, han d'orientar la derivació de la persona adequada al recurs.

L'accés a les places privades s'ha de fer mitjançant una llista d'espera, que ha de ser coneguda per la regidoria competent en la matèria de l'Ajuntament de Torrefarrera. Les persones veïnes de Torrefarrera hi tindran prioritat. Hi haurà prioritat per les persones veïnes de Torrefarrera per poder accedir a les places privades en cas de necessitat, valorada pels serveis socials municipals.

Recursos humans: Per a la prestació del servei, l'establiment ha de disposar dels mitjans personals necessaris per cobrir l'horari i els objectius que s'estableixen en aquest apartat, i garantir l'atenció de les persones usuàries.

El servei de centre de dia per a persones grans dependents ha de disposar d'una ràtio de personal d'atenció directa, d'acord amb el que disposa el Decret 182/2003.

Pel que fa al personal auxiliar de gerontologia, la ràtio de presència física ha de ser d'1/10, sens perjudici que en tot moment s'ha de garantir la presència física continuada, d'acord amb el que estableix el Decret 182/2003, de 22 de juliol, de regulació dels serveis d'acolliment diürn de centres de dia per a gent gran, i el Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials, modificat pel Decret 176/2000, de 15 de maig.

Disposar d'un sistema informàtic per a la gestió integral del centre.

Incorporar la perspectiva de gènere en l'elaboració i la presentació del treball contractat, i evitar els elements de discriminació sexista de l'ús del llenguatge i de la imatge.

Edifici i instal·lacions: L'establiment ha de complir la normativa vigent en matèria d'edificació, instal·lacions i seguretat.

Els accessos a l'establiment i els recorreguts principals interiors han d'estar adaptats perquè els puguin utilitzar persones amb mobilitat reduïda.

Els accessos a l'interior de l'establiment, a les distintes àrees i als serveis han d'estar adequadament senyalitzats per ajudar a l'orientació de les persones usuàries i les seves famílies o visitants.

L'establiment tindrà un mínim de **10 places de centre de dia**.

L'establiment ha de disposar d'espais comuns de convivència, activitats diverses i visites, amb una superfície no inferior a 3 m² per persona usuària, que han de ser amplis, ventilats i preferentment amb llum natural, així com espais específics per a fisioteràpia (mínim 12 m²), despatx de professionals (mínim 12 m²), vestíbul i recepció, vestidors per a les persones usuàries, vestidors per al personal, serveis higiènics (com a mínim, un per sexe, que s'ha d'incrementar en proporció 1/10), i una sala de visites (mínim 10 m²).

L'establiment ha de disposar com a mínim dos banys adaptats i dues dutxes geriàtriques. Si l'establiment té més de 30 places ha d'augmentar el nombre de banys adaptats en proporció equivalent. Els vàters i les dutxes han de tenir agafadors que permetin la incorporació de les persones usuàries.

Criteris de provisió del servei de centre de dia per a persones grans de caràcter temporal o permanent.

L'accés s'ha de produir d'acord amb els criteris establerts en la legislació vigent de serveis socials i són els respectius Serveis d'Atenció a les Persones dels Serveis Territorials del Departament de Drets Socials els que, un cop valorat el tipus de servei i de plaça vacant, han d'orientar la derivació de la persona adequada al recurs.



L'accés a les places privades s'ha de fer mitjançant una llista d'espera, que ha de ser coneguda per la regidoria competent en la matèria de l'Ajuntament de Torrefarrera. Les persones veïnes de Torrefarrera hi tindran prioritat. Hi haurà prioritat per les persones veïnes de Torrefarrera per poder accedir a les places privades en cas de necessitat, valorada pels serveis socials municipals.

APARTAMENTS ASSISTITS PER A GENT GRAN

El centre oferirà un mínim de **6 apartaments assistits per a Gent Gran**. Cadascun tindrà superfície útil interior no inferior a 30 m2.

Cada apartament comptarà amb habitació, bany assistit, saló, cuina i terrassa.

Dins la parcel·la, disposaran d'un d'accés independent al de la residència, tot i que podrà ser en el mateix edifici o en un de separat.

Serveis inclosos:

- a) Allotjament.
- b) Acolliment.
- c) Manutenció.
- d) Serveis de bugaderia i de repàs de la roba personal.
- e) Connexió a Internet WIFI.

Serveis opcionals per a les persones usuàries de prestació obligatòria en el servei d'apartaments assistits (amb contraprestació per part de les persones usuàries del servei)

- a) Fisioteràpia (no de tractament sanitari per patologia aguda).
- b) Perruqueria.
- c) Podologia.
- d) Provisió de productes d'higiene personal bàsics i de tots els estris de caràcter genèric necessaris per a la higiene personal (gel, xampú, pasta de dents, crema hidratant, maquineta d'afaitar d'un sol ús...).
- e) Transport per fer activitats que no formin part dels serveis bàsics. Acompanyaments externs (visites mèdiques programades, anar a comprar, etc.).

CLÀUSULA TERCERA. Procediment de Selecció i Adjudicació

La forma d'adjudicació del contracte d'alienació serà la licitació amb negociació, en tractar-se del supòsit previst a l'article 167.f) de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic, atès que la finalitat de l'alienació del solar és la construcció d'una residència assistida per a gent gran i aquest servei constitueix un servei social personalíssim que té com a una de les seves característiques determinants l'arrelament de la persona en l'entorn d'atenció social.

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa s'atendrà a diversos criteris d'adjudicació, de conformitat amb l'article 146 de la LCSP.

L'adjudicació recaurà en el licitador justificadament triat per l'òrgan de contractació, després de negociar les condicions del contracte amb diversos candidats.

CLÀUSULA QUARTA. El Perfil de Contractant

Amb la finalitat d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació relativa a la seva activitat contractual, i sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest Ajuntament compta amb el Perfil de Contractant al qual es tindrà accés segons les especificacions que es regulen a la pàgina web següent:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.pscp?reqCode=viewDetail&idCap=31309727&cap=Ajuntament%20de%20Torrefarrera



CLÀUSULA CINQUENA. Pressupost base de Licitació i valor estimat del contracte

El valor estimat del contracte és de **427.921,63 €**, QUATRE-CENTS VINT-I-SET MIL NOU-CENTS VINT-I-UN EUROS AMB SEIXANTA-TRES CÈNTIMS, quantitat descrita de valor tipus de venda, segons valoració realitzada pels Serveis Tècnics Municipals. El pressupost base de licitació és de **517.785,17 €** CINC-CENTS DISSAT MIL SET-CENTS VUITANTA-CINC EUROS AMB DISSET CÈNTIMS i constituirà el valor de taxació de l'immoble que l'integra, segons informe tècnic de valoració, incorporat a l'expedient, més IVA i que es fixa conforme al següent detall:

Finca	Valor taxació	21% IVA	Total
Finca registral 1149	427.921,63 €	89.863,54 €	517.785,17 €

Només s'acceptaran ofertes a l'alça sobre el tipus de licitació. Es rebutjarà qualsevol oferta per preu inferior al tipus de licitació.

En la proposició haurà d'indicar-se, com a partida independent, l'import de l'Impost sobre el Valor Afegit.

Els ingressos obtinguts de l'alienació de l'immoble, no podrà destinar-se a finançar despeses corrents de conformitat amb el que s'estableix en l'art. 5 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, i a l'art. 209.4) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

CLÀUSULA SISENA. Acreditació de l'Aptitud per Contractar

Podran presentar proposicions les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar i no estiguin incurses en prohibicions per contractar.

1. La capacitat d'obrar s'acreditarà:

- Quant a persones físiques, mitjançant la fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat.
- Quant a persones jurídiques, mitjançant la fotocòpia compulsada del CIF i l'escriptura o el document de constitució, els estatuts o l'acte fundacional, en els quals constin les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits, en el seu cas, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica de què es tracti.
- Les demés persones jurídiques estrangeres hauran d'acreditar la seva capacitat d'obrar amb informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya en l'Estat corresponent o de la Oficina Consular en quin àmbit territorial radiqui el seu domicili.

2. La prova, per part dels empresaris, de la no concurrència d'alguna de les prohibicions per contractar, podrà realitzar-se mitjançant testimoniatge judicial o certificació administrativa, segons el casos.

Quan aquest document no pugui ser expedit per l'autoritat competent, podrà ser substituït per una declaració responsable atorgada davant una autoritat administrativa, notari públic o organisme professional qualificat.

3. Així mateix, no poden ser adquirents les persones en les quals concorri alguna de les circumstàncies següents:



Haver estat condemnades mitjançant sentència ferma per delictes de terrorisme, constitució o integració d'una organització o grup criminal, associació il·lícita, finançament il·legal dels partits polítics, tràfic d'éssers humans, corrupció en els negocis, tràfic d'influències, suborn, frau, delictes contra la hisenda pública i la Seguretat Social, delictes contra els drets dels treballadors, prevaricació, malversació, negociacions prohibides als funcionaris, blanqueig de capitals, delictes relatius a l'ordenació del territori i l'urbanisme, la protecció del patrimoni històric i el medi ambient, o a la pena d'inhabilitació especial per a l'exercici de professió, ofici, indústria o comerç.

Les persones jurídiques que siguin declarades penalment responsables, i a aquelles els administradors o representants de les quals, tant si ho són de fet com de dret, amb el seu càrrec o representació vigents i fins al seu cessament.

Haver estat sancionades amb caràcter ferm per una infracció greu en matèria professional que posi en dubte la seva integritat, de disciplina de mercat, de falsejament de la competència, d'integració laboral i d'igualtat d'oportunitats i no-discriminació de les persones amb discapacitat, o d'estrangeria, o per una infracció molt greu en matèria mediambiental, o per una infracció molt greu en matèria laboral o social.

Haver sol·licitat la declaració de concurs voluntari, haver estat declarades insolvents en qualsevol procediment, estar declarades en concurs, llevat que en aquest hagi adquirit eficàcia un conveni o s'hagi iniciat un expedient d'acord extrajudicial de pagaments, estar subjectes a intervenció judicial o haver estat inhabilitats de conformitat amb la Llei 22/2003, de 9 de juliol, concursal, sense que hagi conclòs el període d'inhabilitació que fixa la sentència de qualificació del concurs.

No estar al corrent en el compliment de les obligacions tributàries o de Seguretat Social que imposen les disposicions vigents.

Estar afectat per una prohibició de contractar imposada en virtut d'una sanció administrativa ferma.

Haver incomplert les clàusules que són essencials en el contracte, incloses les condicions especials d'execució quan aquest incompliment s'hagi definit en els plecs o en el contracte com a infracció greu, i hi concorri dol, culpa o negligència en l'empresari, i sempre que hagi donat lloc a la imposició de penalitats o a la indemnització de danys i perjudicis.

La participació en el procediment comporta que el licitador coneix i accepta expressament, en tots i cadascun dels seus termes, les clàusules d'aquest Plec i Annexos així com la situació actual existent física, constructiva, jurídica, situació urbanística de l'immoble.

Solvència econòmica i financera

A l'empara del que s'estableix en l'art. 87.1.a) de la LCSP, la solvència econòmica i financera s'acreditarà mitjançant el volum anual de negocis del licitador, que referit a l'any de major volum de negocis anuals dels tres darrers exercicis conclosos.

Llindar mínim. Acreditar un volum anual de negoci que, referit a l'any de major volum de negocis dels darrers tres últims disponibles en funció de les dates de constitució o inici de les activitats de l'empresari i de presentació d'ofertes, sigui, com a mínim, major o igual a 1.500.000,00 €.

Acreditació: El volum anual de negocis del licitador o candidat s'acreditarà per mitjà dels seus comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil o en el registre oficial corresponent. Els empresaris individuals no inscrits al Registre Mercantil



acreditaran el seu volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventari i comptes anuals legalitzats pel registre mercantil.

També es podrà acreditar la solvència econòmica mitjançant una assegurança de riscos professionals a nom del licitador per import de 1.500.000,00 €, la qual s'haurà de mantenir vigent fins a l'obtenció de l'autorització administrativa per exercir l'activitat, que facultarà la posada en funcionament de l'activitat.

Solvència tècnica

La solvència tècnica s'acreditarà mitjançant una declaració responsable en que s'acrediti que la persona física o jurídica que gestionarà l'activitat de residència disposarà de la següent experiència.

El requisit mínim de solvència tècnica és que aquesta persona hagi gestionat:

- Una residència assistida per a gent gran, de 90 places com a mínim + 10 places de Centre de Dia en els últims 5 anys,
- o 2 Residències assistides per a gent gran que sumin 90 places + 10 places Centre de Dia en els últims 5 anys
- o Ser una entitat sense afany de lucre, i que la persona directora tècnica de la residència acreditati almenys 5 anys d'experiència en direcció d'establiments residencials per a gent gran.

Forma d'acreditació: Els licitadors hauran de presentar una declaració responsable al respecte.

En el moment de sol·licitar l'autorització administrativa per exercir l'activitat, l'adjudicatari haurà d'acreditar l'experiència declarada com a solvència tècnica, mitjançant certificats expedits per l'òrgan competent quan els serveis s'hagin prestat per a una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest, amb indicació del nombre de places total de la residència, la categoria professional o càrrec que la persona ocupava i la data d'inici i finalització de la relació laboral o de serveis de mateixa.

CLÀUSULA SETENA. Garantia

No procedeix la constitució de garantia provisional.

S'estableix una garantia definitiva del 20% del preu d'adjudicació del contracte (sense IVA).

Aquesta garantia s'haurà de mantenir fins que s'efectuï el darrer dels pagaments per la transmissió de la finca.

CLÀUSULA VUITENA. Presentació d'Ofertes i Documentació Administrativa

8.1 Condicions prèvies

Les proposicions dels interessats hauran d'ajustar-se als plecs i documentació que regeixen la licitació, i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per l'empresari del contingut de la totalitat de les seves clàusules o condicions, sense excepció o reserva alguna.

Cada licitador no podrà presentar més d'una oferta.

8.2 Presentació de sol·licituds de participació en el procediment

Dins el termini de **QUINZE DIES** a comptar del següent a la publicació del corresponent anunci de licitació al perfil de contractant de l'Ajuntament de Torrefarrera,



els interessats que estiguin capacitats per a la realització de l'objecte del contracte podran presentar les sol.licituds de participació en el procediment de licitació amb negociació, mitjançant la presentació de la següent documentació a través de l'eina Sobre Digital de la Plataforma de Contractació del Sector Públic,:

- **Sobre núm. 1.-** Contindrà la següent documentació en format PDF
 - a) Documents que acreditin la personalitat jurídica de l'empresari, i en el seu cas, la representació.
 - b) Una sol.licitud de participació en la licitació amb negociació segons model de l'**Annex I** d'aquest plec, signada
 - c) Documentació justificativa de la solvència econòmica i tècnica
- **Sobre núm. 2.-** Propostes objecte de negociació, d'acord amb el model de l'**Annex II** del present plec, signat

8.3 Elements objecte de negociació

Els aspectes a negociar amb les empreses capacitades que hagin presentat la sol.licitud de negociació seran els següents:

- Terminis de pagament del preu d'adjudicació del contracte.
- Termini de sol.licitud de llicència municipal d'obres.
- Termini d'inici de les obres.

8.4 Procés de negociació

Finalitzat el termini de presentació de l'oferta inicial, la Mesa, el dia i hora que s'estableixi en l'anunci de licitació es reunirà, en sessió no pública, per l'obertura del "Sobre núm. 1" per comprovar la personalitat i la solvència dels licitadors.

Si s'observen defectes o omissions esmenables, la Mesa atorgarà un termini no superior a tres dies hàbils per esmenar-los.

La manca de presentació de qualsevol document que hagi requerit serà causa d'exclusió del procediment.

La Mesa de contractació qualificarà la declaració responsable i la resta de documentació continguda en el "sobre núm. 1" i determinarà els licitadors admesos a la licitació i els exclosos, així com, en el seu cas, les causes d'exclusió.

Seguidament convidarà a les empreses candidates a una reunió específica per dur a termes la única ronda de negociació sobre els elements definits objecte de negociació. La renúncia voluntària a participar en el procés de negociació suposarà l'exclusió del procediment.

La reunió per negociar es celebrarà a la Sala de Junes de l'Ajuntament de Torrefarrera i hi hauran d'assistir els membres de la Mesa de Contractació.

Per part de les empreses candidates hi haurà d'assistir el representant legal de la mateixa i es podrà acompanyar dels tècnics que consideri oportú, fins un màxim de tres persones.

El dia de la negociació amb cada una de les empreses licitadores la Mesa procedirà, davant del licitador corresponent, a l'obertura del "sobre núm. 2" que conté les propostes inicials objecte de negociació.

Del procés de negociació amb cada candidat s'aixecarà la corresponent acta, que constarà a l'expedient.



Els membres de la Mesa de Contractació i l'òrgan de contractació compliran amb la seva obligació de confidencialitat, per la qual cosa es vetllarà per tal que tots els interessats rebin igual tractament, i en particular, no es comunicarà a la resta de licitadores les particularitats o avantatges de les ofertes de cada licitador, ni cap dels termes de la negociació duta a terme.

8.5 Lloc i termini de presentació d'ofertes finals

Presentació Electrònica

Finalitzat el procés de negociació, es convidarà a les empreses participants a que presentin la seva proposta definitiva, la qual haurà de ser coherent amb el procés de negociació i amb els posicionaments parcials de l'empresa candidata mantinguts en el procés de negociació des de la proposició inicial.

Aquesta comunicació es farà mitjançant anunci al perfil del contractant.

No s'admetran i seran excloses, prèvia audiència a l'interessat, les propostes definitives que siguin contradictòries amb els posicionaments documentats de l'empresa, durant el procés de negociació.

La present licitació té caràcter electrònic. Els licitadors hauran de preparar i presentar les seves propostes definitives obligatòriament de forma electrònica a través de l'eina sobre digital de preparació i presentació d'ofertes de la Plataforma de Contractació del Sector Públic.

La utilització d'aquests serveis suposa:

- La preparació i la presentació d'ofertes de forma telemàtica pel licitador.
- La custòdia electrònica d'ofertes pel sistema.
- L'obertura i l'avaluació de la documentació a través de la plataforma.

Les proposicions, juntament amb la documentació preceptiva es presentaran, dins del termini de **SEIXANTA DIES naturals** comptats a partir de la publicació al perfil del contractant de la comunicació als candidats, exclusivament de forma electrònica a través de l'Eina de Preparació i Presentació d'ofertes que la Plataforma de Contractació del Sector Públic.

Per aquest motiu, per participar en aquesta licitació, és important que els licitadors interessats es registrin, en el cas que no ho estiguin, en la Plataforma de Contractació del Sector Públic.

L'oferta electrònica i qualsevol altre document que l'acompanyi hauran d'estar signats electrònicament per algun dels sistemes de signatura admesos per l'article 10 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions públiques.

Per garantir la confidencialitat del contingut dels sobres fins al moment de la seva obertura, l'eina xifrarà aquests sobres en l'enviament.

Una vegada realitzada la presentació, l'Eina proporcionarà a l'entitat licitadora un justificant d'enviament, susceptible d'emmagatzematge i impressió, amb el segell de temps.

8.6. Informació als licitadors

Quan calgui sol·licitar la informació addicional o complementària a què es refereix l'article 138 de la LCSP, l'Administració contractant haurà de facilitar-la, almenys, sis dies abans que finalitzi el termini fixat per a la presentació d'ofertes, sempre que aquesta petició es presenti amb una antelació mínima de dotze dies respecte d'aquella



data. Aquesta sol·licitud s'efectuarà al nombre de fax o a l'adreça de correu electrònic previst en l'anunci de licitació.

Les persones interessades en el procediment de licitació també poden dirigir-se a l'òrgan de contractació per sol·licitar aclariments del que estableixen els plecs o la resta de documentació, a través de l'apartat de preguntes i respostes del tauler d'avisos de l'espai virtual de la licitació. Aquestes preguntes i respostes seran públiques i accessibles a través del tauler esmentat, residenciat en el perfil de contractant de l'òrgan <http://torrefarrera.cat/>

8.7 Contingut de les propostes definitives

Les propostes definitives es presentaran en dos *arxius electrònics*, signats pel licitador, en els quals es farà constar la denominació de l'arxiu *electrònic* i la llegenda «Proposició per licitar en l'alienació per subhasta de la Paracel.la situada al Camí del Secà, núm. 3 de Torrefarrera». La denominació dels sobres és la següent:

- Sobre «3.A»: Documentació tècnica
- Sobre «3.B»: Oferta econòmica

Oferta Econòmica.

Els documents a incloure en cada sobre hauran de ser originals o còpies autenticades, conforme a la Legislació en vigor.

Dins de cada sobre, s'inclouran els següents documents:

Sobre núm. 3A.- Documentació tècnica

Es presentarà la següent documentació:

Memòria tècnica descriptiva del servei i de tots els aspectes que han de ser objecte de valoració.

Pla funcional del centre, amb una extensió màxima de 20 fulls a dues cares, amb mida de lletra no inferior a "10", amb el següent contingut:

- Característiques generals, missió i principis d'actuació adients del projecte.
- Organització física del centre
- Criteris funcionals generals, recursos humans i organització del treball, prevenció de riscos, avaluació de la qualitat del servei, etc.
- Proposta d'atenció a les persones.
- Requisits mínims i obligatoris del servei:
 - o Compromís de concertació d'almenys el 40% de les places
 - o 1 plaça Residència assistida lliure per a veïns de Torrefarrera amb necessitat urgent al mínim cost de cofinançament de plaça pública durant 6 mesos (1.447,87 €/mes)
 - o 1 plaça per a veïns de Torrefarrera al cost de plaça pública (1.944,23 €/mes)
 - o 1 sala activitats / fisioteràpia per planta
- Cartera de serveis
- Recursos necessaris

Avantprojecte arquitectònic del centre residencial, que constarà d'una memòria escrita definint els criteris bàsics del projecte i justificant:

- El compliment de la normativa urbanística.
- El compliment de l'Annex I del Decret 205/2015 de 15 de setembre de Règim d'Autorització Administrativa i de Comunicació prèvia dels Serveis Socials i registre d'entitats, Serveis i Establiments Socials.



- El compliment de la normativa d'accessibilitat
- El compliment de la normativa en matèria de seguretat contra incendis pel que fa als recorreguts d'evacuació.

També s'haurà d'acompanyar de la documentació gràfica necessària per valorar el projecte, acotant i indicant la superfície de tots els espais als efectes de justificar el programa d'usos que es defineixi.

També caldrà definir gràficament les unitats de convivència proposades.

ADVERTÈNCIA

La documentació que conte el sobre precedent (2.A) no pot incloure cap informació que permeti conèixer el contingut del sobre (2.B) relatiu a l'oferta econòmica.

L'incompliment d'aquesta obligació implica l'exclusió de la licitació.

Sobre núm. 3B.- Oferta econòmica

Es presentarà conforme al model que consta com **Annex III** d'aquest plec

CLÀUSULA NOVENA. Mesa de contractació

La Mesa de contractació serà l'òrgan competent per efectuar la valoració de les ofertes definitives d'acord amb els criteris d'adjudicació, i actuarà conforme al previst en l'article 326 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i en el Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, desenvolupant les funcions que en aquests s'estableixen.

La Mesa de Contractació, d'acord amb allò que s'ha fixat en el punt 7 de la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, estarà presidida per un membre de la Corporació o un funcionari d'aquesta, i formaran part d'ella, com a vocals, el Secretari o, en el seu cas, el titular de l'òrgan que tingui atribuïda la funció d'assessorament jurídic, i l'Interventor, o, en el seu cas, el titular de l'òrgan que tingui atribuïdes la funció de control econòmic-pressupostari, així com aquells altres que es designin per l'òrgan de contractació entre el personal funcionari de carrera o personal laboral al servei de la Corporació, o membres electes d'aquesta, sense que el seu nombre, en total, sigui inferior a tres. Els membres electes que, en el seu cas, formin part de la Mesa de contractació no podran suposar més d'un terç del total de membres d'aquesta. Actuarà com a Secretari un funcionari de la Corporació.

La Mesa de contractació està integrada pels membres següents:

Presidenta: El regidor/a de l'àrea d'Obres o regidor/a en qui delegui

Vocals:

El regidor/a de l'àrea de Benestar o regidor/a en qui delegui.

El regidor/a de l'àrea de Gent Gran o regidor/a en qui delegui.

Sra. Laura Aparicio Cava, arquitecta municipal

Sra. Anna Gallart Oró, secretària interventora

Un regidor/a de cada grup municipal diferent al de l'equip de govern

Secretària: Sra. Elisabeth Calvet Pifarré, Cap de l'àrea econòmica



L'òrgan de contractació podrà nomenar altres vocals.

La mesa de contractació tindrà atribuïdes les competències que li atorga la LCSP, pel que fa a les funcions a desenvolupar en la fase de valoració de les ofertes (des de l'obertura del sobre únic fins a la proposta d'adjudicació).

A la Mesa de contractació es podran incorporar els tècnics independents, amb funcions d'assessorament, amb coneixements acreditats en la matèria.

Aquesta assistència haurà de ser autoritzada per l'òrgan de contractació i s'ha de reflectir expressament en l'expedient, amb referència a les identitats dels tècnics o experts assistents, la seva formació i la seva experiència professional.

CLÀUSULA DESENA. Obertura d'Ofertes

Finalitzat el termini de presentació de les ofertes definitives, en el dia, lloc i hora indicats en l'anunci de la licitació La Mesa de Contractació procedirà en acte privat a l'obertura del sobre núm. 3.A de les propostes presentades.

La documentació d'aquest sobre serà traslladada als tècnics de la mesa, per tal que procedixin a valorar els criteris d'adjudicació sotmesos a judici de valor.

Posteriorment, es celebrarà un acte públic en el qual es donarà a conèixer la puntuació obtinguda per cadascuna de les empreses licitadores respecte dels criteris de valoració de la memòria tècnica i a continuació, s'obrirà el Sobre núm. 3.B" presentats per les empreses i es puntuaran les ofertes econòmiques i altres criteris d'adjudicació amb valoració automàtica.

Un cop acabada l'obertura dels sobres, les empreses licitadores presents podran fer constar davant de la Mesa totes les observacions que considerin necessàries, les quals hauran de quedar reflectides en l'acta.

La Mesa de contractació podrà sol·licitar i admetre l'aclariment o l'esmena d'errors en les ofertes quan siguin de tipus material o formal, no substancials i no impedeixin conèixer el sentit de l'oferta. Únicament es permetrà l'aclariment o l'esmena d'errors en les ofertes sempre que no comportin una modificació o concreció de l'oferta, amb la finalitat de garantir el principi d'igualtat de tracte entre empreses licitadores.

Aquestes peticions d'esmena o aclariment es comunicaran a l'empresa mitjançant comunicació electrònica integrada amb la Plataforma de Serveis de Contractació Pública.

Serán exclòsos de la licitació, mitjançant resolució motivada, els licitadors, les proposicions dels quals no concordin amb els termes de la negociació duta a terme, les que excedeixin del pressupost base de licitació, modifiquin substancialment els models de proposició establerts, comportin un error manifest en l'import de la proposició i aquelles en les quals l'empresa licitadora reconegui l'existència d'error o inconsistència que la fa inviable.

La Mesa podrà sol·licitar els informes tècnics que consideri necessaris abans de formular la seva proposta d'adjudicació. També podrà sol·licitar aquests informes quan consideri necessari verificar que les ofertes compleixen amb les especificacions tècniques dels plecs. Les proposicions que no compleixin dites prescripcions no seran objecte de valoració.



En casos d'empat en les puntuacions obtingudes per les ofertes de les empreses licitadores, es resoldrà aplicant els criteris establerts a l'article 147.2 de la LCSP.

CLÀUSULA ONZENA.- Criteris d'adjudicació

Per a la valoració de les propostes s'aplicaran els següents criteris d'adjudicació:

11.1.- Criteris avaluable automàticament.- Fins a 70 punts

Memòria tècnica.- Puntuació màxima 50 punts.

Una vegada comprovat que la memòria tècnica ofereix els requisits mínims i obligatoris del servei, es valoraran les següents propostes addicionals del servei:

- Per cada plaça de Residència assistida afegida a les 60 places obligatòries i fins a 90 places: 0,3 punts per plaça.
- Per cada plaça de Centre de Dia afegida a les 10 places obligatòries i fins a 25 places: 0,4 punts per plaça.
- Per cada habitatge assistit afegit als 6 obligatoris i fins a 20 habitatges: 0,5 punts per habitatge.
- Per cada habitació individual de residència assistida, afegida al 65% d'obligatòries: per cada 5% afegit.- 2,1 punts.
- Per cada 5% de places de concertació pública afegida al 40% de concertació obligatòria: 0,5 punts fins a un màxim de 2 punts.
- Per l'obertura del Centre de Dia els dissabtes: 3 punts.
- Per oferir el servei d'ajuda a domicili per a Gent Gran de Torrefarrera amb necessitats: 5 punts.
- Per oferir el servei de menjador per a Gent Gran de Torrefarrera amb problemàtica d'autonomia, segons la derivació efectuada pels serveis socials municipals: 4 punts.
- Per oferir el servei de menjador ocasional per a familiars i amics que visitin usuaris del servei: 2 punts.
- Per oferir el servei de fisioteràpia per a Gent Gran de Torrefarrera amb necessitats: 2 punts.
- Per oferir el servei de teràpia ocupacional per a Gent Gran de Torrefarrera i amb necessitats: 2 punts.
- Per oferir el servei de transport adaptat per a les persones usuàries dels diferents serveis: 2 punts.
-

Oferta econòmica i increment de places per a veïns/ines de Torrefarrera.- Puntuació màxima 20 punts

Per a la valoració de l'oferta econòmica s'aplicarà la següent fórmula.

$$P = 10 \times \frac{\text{Import oferta a valorar}}{\text{Import major preu}}$$

Per cada plaça de residència assistida que s'incrementi a les mínimes exigides per a veïns/es de Torrefarrera al mínim cost de plaça pública (1.944,23 €/mes): 2 punts per plaça fins a un màxim de 10 punts

11.2.- Criteris avaluable no automàticament.- Fins a 30 punts



Pla funcional del centre.- Fins a 10 punts

Es valora el projecte de funcionament de gestió del centre per tal d'oferir la major qualitat i atenció a les persones usuàries, tot tenint en compte:

- Missió i principis d'actuació adients del projecte, fins a 2 punt.
- Recursos humans i organització del treball: composició dels equips i dedicació en hores setmanals, fins a 3 punts.
- Sistema de tractament de l'autodeterminació i preservació de la confidencialitat, fins a 1 punt.
- Sistemes de prevenció de riscos per a residents i evitació de les contencions, fins a 2 punts.
- Sistemes d'avaluació de la qualitat del servei, fins a 2 punts

A efectes informatius, s'adjunta al present plec una fitxa (**Fitxa A**) amb la els objectius, funcions, destinataris i personal que corresponen als serveis de centres residencials per a gent gran, d'acord amb el Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials.

Avantprojecte arquitectònic del centre residencial.- Fins a 10 punts

Es valora que el centre disposi d'unes instal·lacions i equipaments amb les característiques següents:

- Funcionalitat (Adequació dels espais): Millora dels espais destinats a la realització d'activitats respecte allò establert en el Decret 205/2015 de 15 de setembre: fins a 1,5 punt
- Qualitat tècnica de la solució arquitectònica, fins a 2 punt.
- Que cada unitat de convivència disposi d'una terrassa individual, fins a un màxim de 2 punts, en funció de les unitats que en disposin.
- Integració estètica de les instal·lacions i l'equipament a l'entorn urbà immediat, fins a 2 punt.
- Per la instal·lació de sistema solar fotovoltaic per autoconsum, 1 punts.
- Presentació de l'avantprojecte de l'edifici amb renders 2D: 0,5 punt
- Presentació de l'avantprojecte de l'edifici amb animació 3D: 1 punt

S'adjunta al present plec una fitxa (**Fitxa B**) amb els paràmetres urbanístics de l'espai.

Atenció centrada en la persona.- Fins a 10 punts

- Pla d'atenció a les persones usuàries, fins a 4 punts
- Mecanismes de participació de les persones usuàries i llurs famílies, fins a 1 punt
- Personalització dels espais i garantia d'intimitat, fins a 1 punt
- Gestió de la roba i objectes personals, fins a 1 punt
- Nutrició: dietes, horaris i funcionament dels menjadors, fins a 1 punt
- Activitats previstes, fins a 1 punt
- Mecanismes previstos per potenciar la relació amb l'entorn i el municipi, fins a 1 punt.

CLÀUSULA DOTZENA. Requeriment de Documentació

L'òrgan de contractació requerirà al licitador que hagi obtingut la millor puntuació perquè, dins del termini de deu dies hàbils, a comptar des del següent a aquell en què hagués rebut el requeriment, present la documentació acreditativa del compliment dels requisits de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries, amb la Seguretat Social i amb l'Ajuntament de Torrefarrera, així com la resta de documentació acreditativa de la capacitat i la solvència.



De no presentar-se adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta, procedint-se a sol·licitar aquesta documentació al licitador següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

CLÀUSULA TRETZENA. Adjudicació del Contracte

Rebuda la documentació sol·licitada, l'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte dins dels cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació.

En cap cas podrà declarar-se deserta una licitació quan exigeixi alguna oferta o la proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que figurin en el plec.

L'adjudicació haurà de ser motivada es notificarà als candidats o licitadors, havent de ser publicada en el perfil de contractant en el termini de 15 dies.

S'estableix una compensació per valor de 1.000 € (mil euros) a favor d'aquells licitadors que no resultin adjudicataris del contracte per rescabalar-se de les despeses que hagin hagut d'assumir elaborar la documentació tècnica presentada, previ informe favorable dels serveis tècnics municipals.

CLÀUSULA CATORZENA. Formalització del Contracte

La formalització de la compravenda de la finca es produirà amb l'atorgament de la corresponent escriptura pública autoritzada per Notari en favor de la persona física o jurídica que hagi resultat adjudicatària d'aquest procediment, que s'efectuarà dins del termini de dos mesos a comptar des de la data de la notificació de l'adjudicació, previ pagament del preu derivat d'aquest contracte.

Els adjudicataris dels immobles hauran de concórrer per a l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda en el dia i hora que assenyali l'Ajuntament de Torrefarrera, previ requeriment municipal a tal efecte.

En cap cas es podran incloure en el document en què es formalitzi el contracte clàusules que impliquin alteració dels termes de l'adjudicació. Quan per causes imputables a l'adjudicatari no s'hagués formalitzat el contracte dins del termini indicat, l'Administració podrà optar per la resolució del contracte.

Amb l'escriptura de compravenda, s'efectuarà el trasllat de la propietat i entrega de la possessió de la finca objecte d'aquest contracte.

CLÀUSULA QUINZENA. Pagament

El preu d'adjudicació, constituït per l'oferta més l'IVA, s'abonarà de la següent manera:

- 10% dins els quinze dies següents a la notificació de l'acord d'adjudicació.
- 40% dins el termini d'un any a comptar de la notificació de l'acord d'adjudicació del contracte.
- 50% dins el termini de dos anys a comptar des de l'obtenció de la llicència d'obra.

Aquests terminis poden ser millorats per les empreses licitadores a través del procediment de negociació.

En cas d'incompliment de l'obligació de realitzar els pagaments del preu, serà d'aplicació el que disposa la clàusula divuitena.

CLÀUSULA SETZENA. Entrega de l'immoble

L'atorgament d'escriptura pública equivaldrà al lliurament de l'immoble objecte del contracte.



L'adjudicatari de la parcel·la acceptarà i assumirà l'adquisició de la parcel·la que se li adjudiqui en el seu estat físic actual. La parcel·la objecte d'alienació, es transmetrà al corrent en el pagament d'impostos, despeses corrents i contribucions, sent de compte de l'adjudicatari les despeses i impostos amb què resulti gravada des del moment de l'atorgament de l'escriptura pública.

CLÀUSULA DISSETENA. Despeses Exigibles a l'Adjudicatari

L'adjudicatari haurà de pagar tots els impostos que legalment gravin la transmissió, així com les altres despeses que impliqui, en particular els derivats de l'elevació d'aquesta a document públic notarial, així com la inscripció en el Registre de la Propietat.

CLÀUSULA DIVUITENA. Obligacions de l'adjudicatari

Assumir les despeses i tributs de qualsevol classe que es produeixin per la transmissió de la finca.

Inscriure la transmissió de la finca en el Registre de la propietat corresponent.

Destinar la finca i la seva futura edificació a l'activitat de residència assistida per a persones grans, d'acord amb allò especificat en aquest plec.

Presentar el projecte per a l'obtenció de la llicència municipal d'obres en el termini d'un any, a comptar des de l'elevació a escriptura pública de la transmissió, i a iniciar les obres en el termini d'un any des de l'atorgament de la llicència. Concloure l'execució de l'obra en el termini de tres anys des de l'atorgament de la llicència d'obra.

Aquests terminis poden ser millorats per les empreses licitadores a través del procediment de negociació.

Presentar el projecte per a l'obtenció de l'autorització administrativa per exercir l'activitat, en el termini de dos anys des de l'obtenció del permís d'obres. Iniciar l'activitat en el termini de sis mesos des de l'atorgament de l'autorització administrativa per exercir l'activitat.

Acreditar que es disposa de les autoritzacions preceptives per part del Departament de Benestar Social i Família per a l'exercici de l'activitat.

Són de compte de l'adjudicatari totes les despeses i impostos derivats de l'adjudicació i transmissió, anuncis si escau, els de formalització del contracte en escriptura pública i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, incloent-se una còpia simple per a l'Ajuntament de Torrefarrera. Així seran de compte exclusiu d'aquest, tots els impostos de qualsevol classe al fet que donés lloc la compravenda, a excepció de l'impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana i de l'impost de Béns immobles corresponent a l'any en què es formalitzi la compravenda.

Són de compte de l'adjudicatari totes les despeses i impostos derivats de la tramitació de llicències i autoritzacions.

CLÀUSULA DINOVENA. Condicions resolutòries del contracte

El contracte s'extingirà per compliment o resolució.

A aquests efectes, serà d'aplicació a més del contingut en el present plec de clàusules administratives particulars, en el Codi Civil de Catalunya i altres disposicions de dret privat que siguin d'aplicació.



Es consideraran causes de resolució del contracte de transmissió per compravenda, constituint condicions resolutòries, les següents:

- La falta del pagament del preu, en els terminis i forma establerts en el contracte.
- La no formalització de l'escriptura pública de compravenda en el termini previst en aquest Plec.
- L'incompliment dels terminis de sol·licitud de llicència municipal d'obres i d'inici i acabament de les obres fixats en el contracte.
- L'incompliment dels terminis de sol·licitud d'autorització administrativa per a l'exercici de l'activitat i inici de l'activitat, previstos en la clàusula divuitena d'aquest plec, excepte en casos de força major que justifiqui l'adjudicatari i que hauran de ser apreciats de manera expressa per l'Ajuntament de Torrefarrera.
- El canvi d'ús sanitari-assistencial de la parcel·la durant els 40 anys següents a comptar des de la formalització de l'escriptura pública.
- La manca d'acreditació, en el moment de sol·licitar l'autorització administrativa per exercir l'activitat, de l'experiència declarada com a solvència tècnica de la persona encarregada de la gestió de la residència, en els termes que indica la clàusula sisena.

La resolució del contacte comportarà la pèrdua del preu pagat fins aquell moment i la restitució de la propietat de la finca a l'Ajuntament amb totes les seves accessions sense dret de l'adjudicatari a rebre cap mena de indemnització, per quant es considera condició essencial del contracte la construcció de l'edifici i la posada en funcionament de l'activitat i que l'adjudicatari accepta expressament pel sols fet de presentar-se a la licitació.

El domini revertirà automàticament a l'Ajuntament, que podrà inscriure'ls al seu nom en el Registre de la Propietat d'acord amb allò que s'ha fixat en l'article 23 de la Llei Hipotecària acreditant el compliment de la condició resolutòria o requerir a l'adjudicatari per a l'atorgament de la corresponent escriptura.

Seràn de compte de l'adjudicatari totes les despeses que es derivin tant de l'atorgament d'escriptura com de les corresponents inscripcions registrals.

L'adjudicatari podrà instar la resolució del contracte per la no aprovació definitiva de la Modificació del Pla de Millora Urbana 3 dins el termini de sis mesos a comptar des de la formalització del contracte.

La resolució per aquest motiu comportarà el reintegrament dels imports satisfets per l'adjudicatari fins a la data de la resolució, sense que aquest pugui reclamar cap tipus d'indemnització al respecte.

CLÀUSULA VINTENA. Règim Jurídic del Contracte

Aquest contracte té caràcter privat, la seva preparació i l'adjudicació es regirà per allò que s'ha fixat en aquest Plec, i pel no previst en ell, serà el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre i la normativa patrimonial administrativa, així com les seves disposicions de desenvolupament i la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en defecte d'això, les normes de dret privat.

Quant als seus efectes i extinció es regirà per les Normes de Dret privat.



De conformitat amb el que es disposa en la lletra b) apartat 1 de l'article 27 de la LCSP, serà competència de l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu les qüestions litigioses que se suscitin en relació amb la preparació i adjudicació del contracte actual.

Els actes que es dictin durant la tramitació del procediment d'adjudicació del contracte actual, podran ser objecte de recurs de conformitat amb el que es disposa en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques; així com en la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció contenciosa administrativa.

Quant als seus efectes i extinció, el contracte se sotmet al Dret Privat, corresponent a l'ordre jurisdiccional civil conèixer de les controvèrsies que poguessin sorgir entre les parts (art. 27.2 a) de la LCSP).

CLÀUSULA VINT-I-UNENA. Confidencialitat i tractament de dades

21.1 Confidencialitat

L'adjudicatari/a (com a encarregada del tractament de dades) i el seu personal en compliment dels principis d'integritat i confidencialitat han de tractar les dades personals als quals tinguin accés de manera que garanteixin una seguretat adequada inclosa la protecció contra el tractament no autoritzat o il·lícit i contra la seva pèrdua, destrucció o dany accidental, mitjançant l'aplicació de mesures tècniques o organitzatives apropiades de conformitat amb allò que s'ha fixat en la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal i en el Reglament 2016/679 relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (Reglament general de protecció de dades).

Aquesta obligació és complementària dels deures de secret professional i subsistirà una vegada formalitzat el contracte amb el responsable del tractament de les dades (Ajuntament).

21.2 Tractament de Dades

En compliment del que es disposa en la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal i en el Reglament general de protecció de dades, els licitadors queden informats de què les dades de caràcter personals que, en el seu cas, siguin recollits a través de la presentació de la seva oferta i altra documentació necessària per procedir a la contractació seran tractats per aquest Ajuntament amb la finalitat de garantir l'adequat manteniment, compliment i control del desenvolupament del contracte.

En relació amb el tractament de dades personals dels licitadors, queden informats de les següents dades:

	Informació Bàsica	Informació Addicional
Responsable	Alcalde de l'Ajuntament de Torrefarrera	Alcalde de l'Ajuntament de Torrefarrera
Finalitat Principal	Contractació	Contractació
Legitimació	Necessari per l'execució d'un contracte	Necessari per l'execució d'un contracte pel desenvolupament del contracte
Destinataris	Administracions competents en la matèria	Administracions competents en la matèria



Drets	Drets d'accés, rectificació o supressió, la limitació del tractament o oposar-se, així com el dret a la portabilitat de les dades.	Exercici d'aquest drets davant d'aquest Ajuntament en la seu de C/ Major, 35 25123.- Torrefarrera
Informació Addicional	Pot presentar una reclamació davant l'Autoritat Catalana de Protecció de dades, o ficar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades dpd@torrefarrera.cat	Pot presentar una reclamació davant l'Autoritat Catalana de Protecció de dades, o ficar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades dpd@torrefarrera.cat

La secretària interventora que subscriu, informa favorablement el present Plec de Bases, la qual cosa es fa constar als efectes del que disposa la D.A. 3^a de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de CSP

La secretària
Anna Gallart Oró

Annex I.- SOL.LICITUD DE PARTICIPACIÓ EN LA LICITACIÓ AMB NEGOCIACIÓ I DECLARACIÓ RESPONSABLE



_____, amb domicili a l'efecte de notificacions a _____, _____, núm. _____, amb NIF núm. _____, i núm. de telèfon _____ a l'efecte de la seva participació en el procediment de licitació amb negociació per a l'alienació de la parcel·la situada al Camí del Secà número 3 de Torrefarrera, davant de l'Ajuntament de Torrefarrera.

☐ Que actua en nom propi

☐ Que actua en representació de _____ amb NIF _____

DECLARO SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT:

PRIMER. Que l'empresa que represento

- a) Sol·licita la participació en el procediment de licitació amb negociació iniciat per l'Ajuntament de Torrefarrera per l'alienació de la finca situada al Camí del Secà núm. 3 de Torrefarrera.
- b) Compleix amb tots els requisits previs exigits pel plec de clàusules administratives particulars per ser adjudicatari, en concret:
 - Que no està incursa en una prohibició per contractar de les recollides en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.
 - Estar al corrent del compliment de les obligacions tributàries i de les obligacions amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.
 - Que se sotmet a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador. (En el cas d'empreses estrangeres).
 - Que es compromet a acreditar la possessió i la validesa dels documents a què es fa referència a l'apartat segon d'aquesta declaració, en cas que sigui proposat com a adjudicatari del contracte o en qualsevol moment en què sigui requerit per a això.
- c) Que juntament amb aquesta declaració, aporta la documentació acreditativa de la solvència econòmica i tècnica exigida per a poder participar en el procediment:
 - Comptes anuals d'algun dels tres darrers exercicis conclosos aprovats i dipositats al Registre Mercantil.
 - Declaració responsable acreditativa que la persona física o jurídica que gestionarà l'activitat de residència disposarà haurà gestionat al menys:
 - o Una residència assistida per a gent gran, de 90 places com a mínim + 10 places de Centre de Dia en els últims 5 anys,
 - o o 2 Residències assistides per a gent gran que sumin 90 places + 10 places Centre de Dia en els últims 5 anys
 - o Ser una entitat sense afany de lucre, i que la persona directora tècnica de la residència acreditati almenys 5 anys d'experiència en direcció d'establiments residencials per a gent gran.
- d) Que l'adreça de correu electrònic en què efectuar notificacions és



_____.

I perquè consti, signo la present declaració.

Signatura
Lloc i data

Annex II.- PROPOSTES OBJECTES DE NEGOCIACIÓ



_____, amb domicili a l'efecte de notificacions a _____, _____, núm. _____, amb NIF núm. _____, i núm. de telèfon _____ a l'efecte de la seva participació en el procediment de licitació amb negociació per a l'alienació de la parcel·la situada al Camí del Secà número 3 de Torrefarrera, davant de l'Ajuntament de Torrefarrera.

☐ Que actua en nom propi

☐ Que actua en representació de _____ amb NIF _____

Ofereixo la següent proposta inicial respecte els elements objecte de negociació, d'acord amb allò establert en la clàusula 8.3 del PCAP:

a) Terminis de pagament del preu d'adjudicació del contracte.

Percentatge del preu a pagar	Termini ofert
10% del preu d'adjudicació	
40% del preu d'adjudicació	
50% del preu d'adjudicació	

b) Termini de sol·licitud de llicència municipal d'obres.

Em comprometo a presentar el projecte per a l'obtenció de la llicència municipal d'obres en el termini de a comptar des de l'elevació a escriptura pública de la transmissió de la finca.

c) Termini d'inici de les obres

Em comprometo a iniciar les obres en el termini de des de l'atorgament de la llicència municipal d'obres.

Torrefarrera, de de 2023

Signatura
Lloc i data

Annex III.- MODEL DE PROPOSICIÓ ECONÒMICA I ALTRES CRITERIS DE VALORACIÓ AUTOMÀTICA



« _____, amb domicili a l'efecte de notificacions a _____, núm. _____, amb NIF núm. _____, actuant en nom propi (o en representació de) _____, amb NIF núm. _____, assabentat del procediment de licitació amb negociació per l'alienació de la parcel·la situada al Camí del Secà núm. 3 de Torrefarrera, anunciat en el perfil de contractant, faig constar que conec el plec que serveix de base al contracte i ho accepto íntegrament, prenent part de la licitació i oferint pel bé la quantitat següent expressada en xifres.

Preu base €	Import de l'IVA (21%)	Preu total de l'oferta €

Que ofereixo el següent nombre de places de residència assistida per a veïns/ines de Torrefarrera, afegides a les mínimes exigides pel Plec, al mínim cost de plaça pública (1.944,23 €) :

Nombre de places afegides	
---------------------------	--

Que una vegada finalitzada la negociació respecte els elements objecte de negociació, d'acord amb allò establert en la clàusula 8.3 del PCAP, formulo la següent oferta definitiva, respecte els mateixos:

a) Terminis de pagament del preu d'adjudicació del contracte *.

Percentatge del preu a pagar	Termini ofert
10% del preu d'adjudicació	
40% del preu d'adjudicació	
50% del preu d'adjudicació	

b) Termini de sol·licitud de llicència municipal d'obres *.

Em comprometo a presentar el projecte per a l'obtenció de la llicència municipal d'obres en el termini de a comptar des de l'elevació a escriptura pública de la transmissió de la finca.

c) Termini d'inici de les obres *

Em comprometo a iniciar les obres en el termini de des de l'atorgament de la llicència municipal d'obres.

* Aquests paràmetres hauran de coincidir amb el resultat final de la negociació

Signatura
Lloc i data

FITXA A



El Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials regula, entre altres, les condicions funcionals i la tipologia dels serveis i establiments socials i, en concret, dels serveis de centres residencials per a gent gran.

Característiques i activitat a les que s'han d'ajustar els centres residencials per a gent gran:

a.- Servei de llar residència

Definició: Serveis d'acolliment residencial de caràcter permanent o temporal per a persones grans que vulguin ingressar-hi.

Objectius: Facilitar un entorn substitutori de la llar.

Funcions:

Allotjament.

Manutenció.

Acolliment i convivència.

Suport personal.

Destinatari:

Persones grans amb un grau d'autonomia suficient per les activitats de la vida diària, que requereixen determinat nivell d'organització i suport personal.

Personal:

Han de disposar d'un responsable de la direcció tècnica del servei i de personal suficient per a la prestació adequada de les funcions esmentades, en una proporció persona/atès no inferior al 0,25.

b.- Servei de residència assistida

Definició: Serveis d'acolliment residencial, amb caràcter permanent o temporal, i d'assistència integral a les activitats de la vida diària per a persones grans amb dependències.

Objectius:

Facilitar un entorn substitutiu de la llar, adequat i adaptat a les necessitats d'assistència.

Afavorir la recuperació i el manteniment del màxim grau d'autonomia personal i social.

Funcions:

Allotjament.

Manutenció.

Acolliment i convivència.

Atenció personal en les activitats de la vida diària.

Hàbits d'autonomia.

Dinamització sociocultural.

Manteniment de les funcions físiques i cognitives.

Bugaderia i repàs de la roba.

Higiene personal.

Suport social.

Atenció familiar adreçada a l'afavoriment de les relacions de la família de l'usuari i el seu entorn.

Garantir l'assistència sanitària.

Destinatari:

Persones grans que no tenen un grau d'autonomia suficient per realitzar les activitats de la vida diària, que necessiten constant atenció i supervisió i que les seves circumstàncies sociofamiliars requereixen la substitució de la llar.



Personal:

Han de disposar d'un responsable de la direcció tècnica del servei. L'absència física puntual del responsable de la direcció haurà d'estar coberta per una persona que el substitueixi.

També disposaran de personal d'atenció directa en una proporció persona/atès no inferior al 0,25, garantint en tot moment la presència continuada d'aquest tipus de personal en nombre suficient segons les necessitats de les persones ateses.

Tanmateix hauran de disposar de personal d'atenció indirecta en una proporció persona/atès no inferior al 0,10. Es considerarà personal d'atenció indirecta el de manteniment, neteja, cuina, bugaderia, administració i la proporció de funcions d'altre personal que quedi acreditat.

En horari nocturn, el personal d'atenció serà d'una persona fins a 35 residents, a més d'una altra localitzable; de 36 fins a 80 residents, dues persones; de 81 fins a 110 residents, dues persones, a més d'una altra de localitzable; de 111 fins a 150 residents, tres persones; a partir de 151, tres persones més una altra per cada 50 residents o fracció.

FITXA B.- Paràmetres urbanístics de la finca

Pla de millora urbana número 3.

Superfície total de l'àmbit: 4.103 m²

Condicions d'ús: Sanitari assistencial

Tipologia edificatòria: Edificació aïllada

Nombre màxim de plantes: Pb+4pp; per sobre de la planta quarta només s'admeten la coberta i les dependències de les instal·lacions tècniques, amb les condicions de l'article 33 de les NNSS. S'admet coberta plana.

Alçada reguladora: 17 m

Ocupació de l'edificació: La definida al plànol de proposta P4, resultant de separar-se 5 metres al front de parcel·la del carrer Camí del Secà, 8 metres a fons de parcel·la i l'establerta com a límit de l'edificació per al front a la carretera N-230. Fora d'aquest perímetre no es permeten vols ni edificacions.

Parcel·la mínima: Parcel·la indivisible

Sostre màxim: 5.468 m²

Regulació de l'espai lliure privat: L'espai identificat "LP" al plànol P4, no es podrà ocupar per l'edificació, llevat de la rampa d'accés al soterrani.

Altres condicionants: Les entrades de vehicles es produiran obligatòriament pel camí del Secà. Per totes les determinacions no establertes en aquesta normativa s'estarà al que estableixen les Normes subsidiàries de planejament.

