



INFORME DE NECESSITATS PER CONTRACTAR LES OBRES DE REHABILITACIÓ DEL CENTRE CATÒLIC COM A ESPAI ESCÈNIC

ÍNDEX

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE – NECESSITATS	2
2.- INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS.....	5
3.- CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT	5
4.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE	5
5.- OBJECTE	5
6.- LOTS.....	6
7.- CODI CPV (Vocabulari comú de contractes públics).....	6
8.- PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS.....	6
9.- DURADA.....	6
10.- SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL.....	7
11.- FINANÇAMENT	7
12.- INFORMACIÓ DE GESTIÓ PATRIMONIAL	8
13.- PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ.....	8
14.- VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE.....	10
15.- REVISIÓ DE PREUS	10
16.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ	10
17.- TRAMITACIÓ	10
18.- CONTRACTE RESERVAT	10
19.- HABILITACIÓ PROFESSIONAL	10
20.- SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA	11
21.- SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL	11
22.- CLASSIFICACIÓ OBLIGATÒRIA	11
23.- VARIANTS.....	11
24.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ	12
25.- COMITÈ D'EXPERTS – ORGANISME TÈCNIC ESPECIALITZAT	13
26.- MODIFICACIONS DEL CONTRACTE	13
27.- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ	13
28.- OBLIGACIONS CONTRACTUALS ESSENCIALS.....	14
29.- PENALITATS ESPECÍFIQUES.....	15
30.- CAUSES DE RESOLUCIÓ.....	15
31.- CESSIÓ DEL CONTRACTE.....	15
32.- SUBCONTRACTACIÓ	15
33.- REPERCUSSIONS ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE	15
34.- TERMINI DE GARANTIA.....	16



1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE - NECESSITATS

LCSP: 28/63.3 a) / 116.1/116.4 e)

Antecedents

S'ha redactat un projecte per determinar les característiques tècniques i econòmiques per les obres de rehabilitació del Centre Catòlic com a Espai Escènic, en un edifici localitzat al Carrer de la Presó 13, 43201 Reus.

Referencia cadastral: 1578305CF4517H0001JU

Finca registral: 42043

Està constituït un dret de superfície a favor de l'Ajuntament de Reus, formalitzat en escriptura pública de data 12 de febrer de 2024.

Descripció segons el projecte redactat

Es tracta del projecte per la rehabilitació i l'adaptació a l'ús cultural de teatre i diferents espais escènics d'un edifici existent i actualment abandonat situat al carrer de la Presó, que defineix el límit sud-oest de la Plaça d'Evarist Fàbregas i Pàmies, zona popularment coneguda com a Pallol.

El nou Espai Escènic en qüestió sorgeix arrel de la rehabilitació de l'anomenat Centre Catòlic, a l'interior del qual hi ha l'antic Teatre Bravium. La rehabilitació pretén actualitzar normativament l'edifici i el teatre per a la seva reutilització. L'edifici va tancar l'any 2021 degut al mal estat estructural i el perill que hi havia per les persones.

Es proposa doncs, fer una rehabilitació integral de l'edifici per millorar-ne les seves condicions de seguretat estructural i salubritat, adaptar-lo funcionalment al nou ús, millorar les seves condicions de confort i el seu funcionament energètic, tot equipant-lo amb les instal·lacions adients i adaptant-lo a les exigències de les normatives actuals.

Tot aquest conjunt d'actuacions es realitzen conservant l'estructura actual de l'edifici de murs de càrrega i també la seva escala existent, intervenint majoritàriament dintre del volum actual, augmentant superfície puntualment a la planta coberta, sumant al badalot d'escala, el badalot de l'atri, i un espai de magatzem i d'instal·lacions.

El projecte, pretén doncs dotar d'identitat i coherència a l'edifici per transformar-lo en el nou Centre d'Arts Escèniques de Reus. Per aconseguir-ho, es proposen una sèrie d'intervencions estratègiques localitzades en 6 punts clau:



Espai públic: Davant de l'accés a l'edifici, es proposa una nova pavimentació per singularitzar la presència del Teatre. Es proposa un nou paviment de maó col·locat al sardinell. Una catifa ceràmica que identificarà el nou Teatre de la ciutat.

El vestíbul: L'accés a nou Espai Escènic es concep com una prolongació del carrer, i es materialitza com un gran pla inclinat que resol l'accessibilitat a la Sala del Teatre, incorporant la seqüència d'arribada a la sala com una experiència dinàmica. L'espai del vestíbul s'eixampla eliminant alguns dels murs de càrrega de planta baixa i s'il·lumina en la seva zona central mitjançant el buit del nou atri. Part del paviment de maó que s'empra per singularitzar el tros de carrer adjacent al teatre, penetra dins del vestíbul per emfatitzar el seu caràcter d'espai públic obert.

L'Atri. La principal estratègia de la proposta tracta de generar un centre, un espai de trobada, un cor social, que representa el paper aglutinador que l'equipament vol tenir entre tots els agents culturals i escènics de la ciutat.

S'emmiralla amb el lluernari de l'escala que dota de qualitat espacial a l'edifici, que organitza les circulacions i que inunda de llum el centre de l'immoble, especialment el vestíbul de planta baixa i les sales de planta primera. A més, tindrà també una funció climàtica. Permetrà, a l'hivern, escalfar l'edifici de manera gratuïta gràcies a l'efecte hivernacle, i, a l'estiu refrescar l'edifici de manera natural gràcies a l'efecte venturi.

El Teatre. Es proposa una actuació molt selectiva i poc invasiva que preservi el caràcter del Teatre popular de la ciutat. Es descobreixen les voltes del sostre i s'actualitzen les prestacions de la sala. Es restaura la ferradura i també s'equipa de nou i es renoven les butaques.

Els terrats. Sobre la sala del teatre apareix un teatre exterior més informal, una prolongació de les sales interiors on poder assajar o dur a terme actes públics. Les finestres d'aquesta façana posterior, s'amplien cap al terrat en forma d'arcades, picant l'ullet a les finestres existents de la façana a la plaça i donant continuïtat a la façana posterior de l'antic palau. Alhora, s'habilita la coberta com a espai exterior comú de l'edifici on es puguin trobar tots els agents escènics i tota la ciutadania, on s'hi troba també un espai reservat per a les instal·lacions.

El nou accés de servei al Teatre: Adossat a una de les mitgeres, es proposa un nou accés tècnic al Teatre formalitzat també per una rampa que permet l'entrada d'equipament cap a la zona de l'escenari, així com la formació d'un espai de backstage adequat per a millorar el funcionament intern del teatre i la seva logística de càrrega i descàrrega de materials. Aquest espai de servei, està vinculat als camerinos del teatre i a les noves escales de servei de l'edifici.

En resum, es proposa intervenir respectuosament, conservant la memòria, els rastres del temps, i l'atmosfera de l'edifici, preservant els elements valuosos com l'escala, la ferradura, el sostre de voltes del teatre, les portes i finestres nobles o el mobiliari de la biblioteca. Al



retirar els falsos sostres, surt a la llum l'estructura de bigues de fusta, que es deixarà vista. A més, es millorarà l'eficiència energètica i es dotarà el centre amb les instal·lacions necessàries sense afectar la seva essència històrica ni la seva identitat.

A nivell d'integració en el context de la ciutat es proposen principalment dues actuacions: d'una banda, rehabilitar la façana principal i reformar la façana posterior a la terrassa, i en segon lloc, mantenir la volumetria actual de l'edifici, integrada en el seu context, formulant un nou cos de badalot.

Per fer possible aquest projecte, la intervenció proposada es pot dividir conceptualment en les següents actuacions:

Consolidació estructural i neteja de l'edifici existent:

- Degut al mal estat de l'edifici existent, és precís realitzar una sèrie d'actuacions per reforçar l'estructura de l'edifici per tal de complir les normes del DB-SE. Les actuacions de reforç tant d'elements verticals com horitzontals es descriuen en l'apartat de la memòria d'estructures, i en els plànols corresponents.
- S'enderroquen parts dels forjats per obrir el nou atri central, i per refer-ne d'altres que permetin igualar els nivells de la planta segona, es realitzen una sèrie d'estintolaments per millorar la relació entre espais i es disposa d'una nova capa de compressió armada i connectada per reforçar tots els forjats. També s'enderroquen les divisions interiors, paviments i reblerets, mobles, portes i finestres obsoletes que no es poden reutilitzar. Reubicant i reutilitzant aquelles que tenen més valor arquitectònic.

Adaptació funcional interior:

- Per tal d'adaptar l'estructura existent al nou ús i a les noves normatives, és precís realitzar certes actuacions estructurals concretes que permeten dotar d'accessibilitat a l'edifici relacionant els seus diferents nivells.
- D'altra banda, també és necessari introduir una segona escala protegida i adaptada, i introduir un ascensor adaptat per donar resposta als requeriments d'evacuació d'incendis i accessibilitat.
- Finalment, es duu a terme la construcció de les noves distribucions i mobiliari i la incorporació de les noves instal·lacions seguint criteris de sostenibilitat.

Millora de l'embolcall, els espais exteriors, i la relació de l'edifici amb la ciutat:

- S'actualitzen les capes d'aïllament tèrmic i impermeabilitzacions de les cobertes mitjançant sistemes invertits, i s'aïllen les façanes per l'interior minorant els ponts tèrmics, augmentant l'eficiència energètica de l'edifici.
- S'obren noves finestres en les façanes sud-oest per garantir la bona il·luminació de totes les estances. Es conserven els balcons existents amb la restauració dels elements de serreria.



- Es disposen noves finestres a totes les façanes i persianes i pèrgoles exteriors com a sistemes de protecció solar passius.

2.- INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

LCSP: 63.3 a) / 116.4 f)

El projecte ha estat redactat per la "UTE SOFFITO-NUA-SANDRA ÁLVAREZ", adjudicatària del contracte de serveis de l'Ajuntament de Reus. Els arquitectes autors son: Miquel Orellana Gavalrà, Rubén Heras Tuset, Arnau Tiñena Ramos, Ferran Tiñena Guimet i Sandra Álvarez Martínez.

Les obres les ha d'executar una empresa constructora amb la capacitat tècnica suficient.

L'Ajuntament no disposa dels mitjans tècnics materials ni humans necessaris per executar una obra d'aquestes característiques.

3.- CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT

LCSP: 115

Les característiques de l'encàrrec no fan necessàries cap mena d'estudi ni consulta de mercat previ.

4.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE

LCSP: 62

El responsable del contracte serà l'arquitecte Miquel Orellana Gavalrà, representant de la unió temporal d'empreses "UTE SOFFITO-NUA-SANDRA ÁLVAREZ" adjudicatària del contracte de Servei de redacció de projectes i direcció d'obres de la rehabilitació del Centre Catòlic com a espai escènic.

Per part de l'Ajuntament farà el seguiment l'arquitecte Gabriel Bosques Sánchez, cap de Servei d'Arquitectura.

5.- OBJECTE

LCSP: 99

El contracte haurà de satisfer l'execució de les obres descrites en el projecte redactat i aprovat per l'Ajuntament de Reus.

6.- LOTS

LCSP: 99 / 116.4 g)

La divisió en lots no resulta necessària ni convenient per raons d'economia i eficiència administrativa, atès que les obres comprenen una unitat funcional executable amb els mateixos mitjans tècnics d'un únic adjudicatari.

La divisió de l'objecte del contracte en lots dificultaria excessivament l'execució del mateix davant la necessitat de coordinar els diferents contractistes pels diversos lots i podria comportar risc greu de soscavar l'execució adequada del contracte.

La realització de les partides de l'obra susceptibles de ser separades en lots independents, està molt vinculada amb la resta de partides d'obra i d'instal·lacions, de manera que la separació en lots podria afectar negativament la correcta coordinació dels treballs i la seqüència lògica d'execució, comprometent la qualitat final del conjunt i el compliment de terminis.

7.- CODI CPV (Vocabulari comú de contractes públics)

LCSP: 2.4

Treballs de construcció de teatres 45212322-9

8.- PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS

LCSP: 124 / 125 / 126 / 127

El Plec de prescripcions tècniques particulars està inclòs en el projecte redactat.

9.- DURADA

LCSP: 29

Tot i que el projecte proposa una durada d'obra de 18 mesos, es fixa un termini de **14 mesos** per a l'execució global de les obres ja que es considera suficient per executar una obra d'aquestes característiques.

Aquest termini es comptabilitza a partir de la data de signatura de l'acta de replanteig i d'inici d'obra.

El projecte és únic però es contemplen dues fases d'execució:

La **fase 1** contempla els enderroc, moviment de terres, fonaments i estructures. Per aquesta fase s'estableix un termini de **5 mesos** a comptar de la data de signatura de l'acta de replanteig i d'inici d'obra.

La **fase 2** contempla la resta de capítols d'obra detallats al projecte. Aquesta fase s'executarà en paral·lel a la fase 1 i s'estableix un termini de **14 mesos** a comptar de la data de signatura de l'acta de replanteig i d'inici d'obra.

10.-SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL

LCSP: 130

No es preveu subrogació del contracte.

11.-FINANÇAMENT

LCSP: 116.3 / 117 / DA 3ª

Partida econòmica:

Orgànica	Programa	Econòmica	
40832	33300	632	Urbanisme-Equipaments culturals-Inv.rep. edific. i alt constr.

La tramitació d'aquest contracte és plurianual, subjecte a la disponibilitat del pressupost municipal per l'annualitat 2026.

Per l'annualitat 2025 hi ha disponibles 1.105.072,24 de romanents incorporats d'exercicis anteriors, més 360.000 (ple 25-04-25)

S'ha sol·licitat una subvenció nominativa de la Diputació de Tarragona per un import de 375.000,00 €.

La resta d'import es dotarà al pressupost de 2026.

Per fases queda desglossat de la següent manera:

FASE I: - Subvenció nominativa Diputació de Tarragona: 375.000,00 €
 - Recursos propis: 240.709,22 €

FASE II - Recursos propis: 2.015.526,74 €

Caldrà certificar per separat les partides de la fase 1 de la fase 2.

Caldrà fer un certificat final d'obra i acta de recepció de l'obra, per separat, en finalitzar cadascuna de les fases.



12.-INFORMACIÓ DE GESTIÓ PATRIMONIAL

32.1-32.4 LPAP / 100 RPEL / 24.2 c) Ordre HAP/1781/2013

TIPUS PROCEDIMENT MNP:	P1- Adquisició mitjançant factura o certificació única P3- Adquisició mitjançant expedient amb més d'una certificació (Inclou factures d'execució obres, honoraris de projecte, DO, seg. i salut, etc)	X
(Marcar el que correspongui):		
CENTRE GESTOR GPA:	3202- ARQUITECTURA	
TIPUS D'INVERSIÓ:		
a) Alta	OBRES DE REHABILITACIÓ DEL CENTRE CATÒLIC COM A ESPAI ESCÈNIC	X
-Classificació/ns (Tom I GPA):	110106 EDIFICIS CULTURALS I D'OCI	
-Localització física (Centre GPA)		
- Bé associat:	2802- DRET DE SUPERFÍCIE IMMOBLE C/ DE LA PRESÓ N. 23 (CENTRE CATÒLIC)	
En l'alta patrimonial s'han d'incloure tots els costos, inclosos Premis, Projecte, Direcció d'obra, Seg. i salut, etc.		
Immoble propietat de la Parròquia Prioral de Sant Pere Apòstol de Reus. Dret de superfície a favor de l'Ajuntament de Reus formalitzat en escriptura pública de data 12-02-2024 (protocol 238 Beatriz Robles)		

13.-PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

LCSP: 100

El pressupost base de licitació és de 2.631.235,96 euros (IVA inclòs) segons detall:

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE	Pàg.	1
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL.....	1.827.374,09	
13 % Despeses Generals SOBRE 1.827.374,09.....	237.558,63	
6 % Benefici Industrial SOBRE 1.827.374,09.....	109.642,45	
Subtotal	2.174.575,17	
21 % IVA SOBRE 2.174.575,17.....	456.660,79	
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	€ 2.631.235,96	

Aquest pressupost d'execució per contracte puja a

(DOS MILIONS SIS-CENTS TRENTA-UN MIL DOS-CENTS TRENTA-CINC EUROS AMB NORANTA-SIS CÈNTIMS)



El detall del pressupost base de licitació del present contracte (quadres de preus unitaris, amidaments, costos directes, costos indirectes, despeses generals, benefici industrial i IVA) es troba en el corresponent projecte tècnic.

A continuació es detalla el pressupost per fases:

OBRA		
FASE 1 d'obra : ENDERROCS + MOVIMENT DE TERRES + FONAMENTS + ESTRUCTURES		
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL	427.605,54 €	
benefici industrial 13%	55.588,72 €	
despeses generals 6%	25.656,33 €	
	508.850,59 €	
iva 21%	106.858,62 €	
PRESSUPOST DE CONTRACTA	615.709,22 €	Iva inclòs
FASE 2 d'obra : RESTA D'OBRA		
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL	1.399.768,55 €	
benefici industrial 13%	181.969,91 €	
despeses generals 6%	83.986,11 €	
	1.665.724,57 €	
iva 21%	349.802,16 €	
PRESSUPOST DE CONTRACTA	2.015.526,74 €	Iva inclòs
TOTAL FASE 1 +2		
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL	1.827.374,09 €	
benefici industrial 13%	237.558,63 €	
despeses generals 6%	109.642,45 €	
	2.174.575,17 €	
iva 21%	456.660,79 €	
PRESSUPOST DE CONTRACTA	2.631.235,96 €	Iva inclòs



14.-VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

LCSP: 101 / 116.4 d)

El valor estimat del contracte i el seu mètode de càlcul és el següent:

Pressupost sense IVA:	2.174.575,17 €
Modificacions previstes (20%):	434.915,03 €
Total VEC sense IVA:	2.609.490,20 €

15.-REVISIÓ DE PREUS

LCSP: 103

No es preveu revisió de preus.

16.-PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

LCSP: 116.4 a) / 131 / 159.6

El procediment d'adjudicació és obert no subjecte a regulació harmonitzada.

17.-TRAMITACIÓ

LCSP: 116 / 117 / 119 / 120

La tramitació és ordinària.

18.-CONTRACTE RESERVAT

LCSP: DA 4ª

Pel tipus de contracte es tracta d'un "contracte no reservat".

19.-HABILITACIÓ PROFESSIONAL

LCSP: 65.2

No es requereix.

20.-SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA

LCSP: 74 / 87 / 116.4 c)

Es requereix classificació empresarial obligatòria del contractista, en tractar-se de contractes d'obres amb un valor estimat del contracte igual o superior a 500.000 euros.

21.-SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL

LCSP: 74 / 88 / 89 / 90 / 116.4 c)

Es requereix classificació empresarial obligatòria del contractista, en tractar-se de contractes d'obres amb un valor estimat del contracte igual o superior a 500.000 euros.

22.-CLASSIFICACIÓ OBLIGATÒRIA

LCSP: 74 / 77 / 116.4 c)

En la present licitació correspon una classificació, segons l'Annex II del RD 1098/2001, de 12 d'octubre, pels quals s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques:

Grup C - Edificacions.

Subgrup 2 - Estructures metàl·liques.

Categoria 2

Subgrup 8 - Fusteria de fusta.

Categoria 2

Grup J - Instal·lacions mecàniques.

Subgrup 5. Instal·lacions mecàniques sense qualificació específica.

Categoria 2

Segons estableix l'article 77 de la LCSP, per tractar-se d'un contracte d'obres amb un valor estimat igual o superior a 500.000 euros és requisit indispensable que l'empresari estigui classificat degudament com a contractista d'obres dels poders adjudicadors. Per a aquests contractes, la classificació de l'empresari en el grup o subgrup que correspongui en funció de l'objecte del contracte, amb una categoria igual o superior a la que exigeix el contracte, acredita les seves condicions de solvència per contractar.

23.-VARIANTS

LCSP: 142

Pel tipus de contracte no s'estableix.

24.-CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

LCSP: 116.4 c) / 145 / 146

El criteri automàtic d'adjudicació que es tindrà en consideració en el present procediment serà:

- l'oferta econòmica atès que el preu és l'element que defineix el cost de l'actuació i, per tant, és el component bàsic per a determinar la millor relació qualitat-preu previst a l'article 145 de la LCSP.

Pel que fa a l'establiment de la fórmula per a calcular les diverses propostes econòmiques, aquesta és senzilla i precisa, i assegura que l'oferta més econòmica sigui la que obtingui major puntuació, aplicant criteris de proporcionalitat en funció de les baixes ofertades en relació al tipus de licitació, de tal forma que una oferta que no comporti cap baixa respecte el tipus de licitació no pot tenir puntuació per aquest criteri d'adjudicació.

Oferta econòmica (de 0 a 100 punts).

Per a la valoració de les ofertes econòmiques s'aplicarà la fórmula següent:

(Import de licitació – Oferta que es valora)

----- * punts màxims que s'atorguen

(Import de licitació – Oferta més baixa)

Criteris per determinar baixes anormals o desproporcionades:

Es consideraran, en principi, com a anormals o desproporcionades aquelles ofertes econòmiques que es trobin en algun dels següents supòsits:

- Quan concorren un sol licitador, sigui inferior al pressupost base de licitació en més de 25 unitats percentuals.
- Quan concorrin dos licitadors, la que sigui inferior en més de 20 unitats percentuals a l'altra oferta.
- Quan concorrin tres licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitja aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, s'exclourà pel còmput de l'esmentada mitja l'oferta de quantia més elevada quan sigui superior en més de 10 unitats percentuals a l'esmentada mitja.



- Quan concorrin quatre o més licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitja aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, si entre elles existeixen ofertes que siguin superiors a l'esmentada mitja en més de 10 unitats percentuals, es procedirà al càlcul d'una nova mitja només amb les ofertes que no es trobin en el supòsit indicat. En tot cas, si el número de les restants ofertes és inferior a tres, la nova mitja es calcularà sobre les tres ofertes de menor quantia.

Si s'aprecia una baixa anormal s'aplicaria el tràmit previst legalment.

25.-COMITÈ D'EXPERTS – ORGANISME TÈCNIC ESPECIALITZAT

LCSP: 146.2 b)

No és d'aplicació.

26.-MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

LCSP: 203 / 204

De conformitat amb l'article 204 de la LCSP es preveuen possibles modificacions del contracte, fins a un màxim del 20 % del preu inicial del contracte, IVA exclòs.

Atès l'àmbit d'execució de les obres, que es podrien cursar en els casos en que pugui concórrer alguna de les circumstàncies que seguidament es detallen, i amb l'abast, límits i naturalesa següents:

- Modificacions que afectin la fonamentació de l'edifici i modificacions vinculades a l'estat del terreny i a les característiques del subsol, així com elements que es puguin trobar en el subsol durant l'obra, per tractar-se d'una intervenció en un edifici existent.
- Modificacions estructurals, d'evolvent o divisòries, en aspectes no contemplats en el projecte, que siguin sobrevinguts, vinculats a la implantació d'obra en el lloc o a requeriments vinculats a l'ús de l'edifici.
- Modificacions vinculades a les instal·lacions de l'edifici relacionades amb les comprovacions sobre l'estat del clavegueram existent, connexitat, escomeses elèctriques, escomeses d'aigua, climatització o altres instal·lacions.

27.-CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

LCSP: 116.4c) / 122.2 / 202 / 217.1

1. L'empresa contractista té l'obligació de complir, de manera estricta, amb el pagament a les empreses subcontractistes dins del termini legalment establert.



En cas d'incompliment d'aquesta condició s'imposaran les penalitats detallades en la clàusula vint-i-tresena del plec de clàusules administratives.

2. Garantir el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables i garantir la seguretat i la protecció en el lloc de treball.

En cas d'incompliment d'aquesta condició s'imposaran les penalitats detallades en la clàusula vint-i-tresena.

3. El contractista assumeix les obligacions següents, les quals tenen la consideració de condicions especials d'execució:
 - a) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte dels contractes.
 - b) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
 - c) Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en els processos de contractació pública o durant l'execució dels contractes.
 - d) Abstenir-se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència com, per exemple, els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.).
 - e) Respectar els acords i les normes de confidencialitat.
 - f) Col·laborar amb l'òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats i que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertoquin de forma directa per previsió legal.

Aquestes obligacions tenen la consideració d'obligacions contractuals essencials.

28.-OBLIGACIONS CONTRACTUALS ESSENCIALS

LCSP: 76.2 / 202 / 211f)

1. L'empresa assumirà el cost de la realització i de la instal·lació del cartell anunciador de les obres a partir del model que li facilitarà l'Ajuntament de Reus d'acord amb el seu Programa d'Identitat Visual.
2. L'empresa adjudicatària estarà obligada també a participar en els actes públics oberts a la ciutadania que s'organitzin per donar a conèixer el projecte.
3. L'adjudicatari queda expressament obligat, durant l'execució del contracte i amb posterioritat a la finalització, a mantenir absoluta confidencialitat i reserva sobre el contingut dels documents generats en virtut de l'execució del contracte, i per tant,



no pot difondre'n el seu contingut per qualsevol mitjà, a no ser que compti amb la conformitat del responsable del contracte.

4. Les condicions especials d'execució a les quals s'hagi atribuït el caràcter d'obligació contractual essencial.
5. L'adjudicatari haurà de tenir mitjans de seguretat d'obra per a visites institucionals per a equipar fins a 10 persones simultàniament amb els seus epis.

29.-PENALITATS ESPECÍFIQUES

LCSP: 76.2 / 192.1 / 193.3 / 202.3

Quan el contractista, per causes imputables al mateix, hagués incorregut en demora respecte al compliment del termini total, l'Ajuntament podrà optar, atenent a les circumstàncies del cas, per la resolució del contracte o per la imposició de penalitats diàries.

S'aplicarà l'establert a la Llei de contractes del sector públic.

30.-CAUSES DE RESOLUCIÓ

LCSP: 211.1f)

Per incompliment del termini d'execució per causes imputables a l'empresa i les previstes a la Llei.

31.-CESSIÓ DEL CONTRACTE

LCSP: 214

D'acord amb l'article 214 de la LCSP.

32.-SUBCONTRACTACIÓ

LCSP: 214

Sí s'admet.

33.-REPERCUSSIONS ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE

LCSP: DA 3ª3

Es tracta d'una despesa d'inversió contemplada en el pla d'inversió.

La inversió comporta la rehabilitació d'un edifici on està constituït un dret de superfície a favor de l'Ajuntament de Reus, formalitzat en escriptura pública de data 12 de febrer de



2024. L'edifici haurà d'entrar en us un cop finalitzades les obres i es preveu que s'hi duguin a terme representacions teatrals amb pagament d'entrada de forma regular, però també cessions d'espai gratuïtes per companyies teatrals i entitats culturals de la ciutat de Reus. Els ingressos derivats de la venda d'entrades dels espectacles que s'hi programin però, no superaran les despeses inherents de la programació cultural que s'hi faci i per tant no hi haurà una generació de superàvit.

La inversió generarà les despeses pròpies del manteniment de l'edifici.

Un cop acabada i finalitzada l'obra caldrà preveure un manteniment més o menys intensiu segons el seu ús. El manteniment es vehicularà a través de Brigades Municipals.

S'han analitzat les despeses de manteniment d'edificis municipals de tipologia similar durant l'última anualitat i per analogia es determina que les despeses de manteniment seran les següents:

Despeses de manteniment normatiu (Climatització, aparells elevadors i Sais) 3.000 € anuals.

Despeses de manteniment correctiu 5.000 € anuals.

La vida útil dels elements d'inversió s'estima en 25 anys. Es considera que la intervenció que es fa donarà una vida útil en condicions òptimes.

34.-TERMINI DE GARANTIA

S'estableix un termini de garantia d'obra de 3 anys, atesa la naturalesa de les obres a realitzar i d'acord amb l'article 243.3 de la LCSP.

Josep Anglès Pascual

Arquitecte, Departament d'Arquitectura

Gabriel Bosques Sánchez

Arquitecte, Cap de Servei d'Arquitectura

Anton M. Salvadó Cabré

Gerent-coordinador de Serveis Territorials

Marina Berasategui Canals

Regidora Delegada d'Urbanisme i Habitatge

Josep Solé Tarragó

Gerent de Serveis Generals