

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

PLEC DE CONDICIONS QUE REGEIXEN LA CONCESSIÓ D'ÚS PRIVATIU D'UNA FINCA MUNICIPAL PER A LA CONSTRUCCIÓ I EXPLOTACIÓ D'UNA RESIDÈNCIA, CENTRE DE DIA I ALLOTJAMENTS RESIDENCIALS PER A LA GENT GRAN A LA PARCEL·LA D'EQUIPAMENTS DE LA RASA, A MONTCADA I REIXAC

ÍNDEX

1. **Objecte de la concessió demanial**
2. **Procediment de selecció i adjudicació**
3. **Publicitat**
4. **Cànon**
5. **Durada**
6. **Obres o instal·lacions a realitzar pel concessionari**
7. **Obligacions generals del concessionari**
8. **Deures del concessionari pel que fa l'activitat**
9. **Drets del concessionari**
10. **Drets i potestats de l'Ajuntament**
11. **Aptitud per ésser concessionari**
12. **Presentació d'ofertes i documentació administrativa**
13. **Garantia provisional**
14. **Criteris d'adjudicació**
15. **Òrgan d'adjudicació i Mesa de licitació**
16. **Obertura d'ofertes**
17. **Requeriment de documentació**
18. **Garantia definitiva**
19. **Adjudicació de la concessió demanial**
20. **Formalització de la concessió demanial**
21. **Extinció de la concessió**
22. **Règim de penalitzacions**
23. **Projecte de construcció i obtenció de llicències**
24. **Realització de l'obra**
25. **Abandonament de l'obra**
26. **Condicions generals de la concessió**
27. **Condicions especials d'execució**
28. **Modificació de la concessió**
29. **Reversió**
30. **Rescat**
31. **Transmissió i cessió de la concessió**
32. **Règim de recursos**
33. **Prerrogatives de l'administració i jurisdicció**
34. **Confidencialitat i tractament de dades**
35. **Règim jurídic de la concessió demanial**

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

ANNEXOS

ANNEX I. DOCUMENTACIÓ A INCLOURE AL SOBRE A: documentació administrativa

ANNEX II. DOCUMENTACIÓ A INCLOURE AL SOBRE B: Criteris avaluables mitjançant un judici de valor

ANNEX III. DOCUMENTACIÓ A INCLOURE AL SOBRE C: criteris avaluables de forma automàtica

ANNEX IV. INFORMACIÓ SOBRE ELS OBJECTIUS, FUNCIONS, DESTINATARIS I PERSONAL

ANNEX V. INFORMACIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DE L'ESPAI OBJECTE DE CONCESSIÓ I DE LES CONDICIONS MATERIALS MÍNIMES DELS CENTRES RESIDENCIALS

ANNEX VI. CÀLCUL DEL CÀNON

Expedient: CO2025000068
 Procediment: Expedient de contractació
 Procedència: Servei de Contractació i Compres

1. Objecte de la concessió demanial

Constitueix l'objecte de la concessió administrativa d'ús privatiu el bé de domini públic que té les següents característiques:

Camp	Valor
Localització	C. Alt de Sant Pere núm. 93 de Montcada i Reixac
Referència cadastral	2048813DF3924G0001UK
Dades registre propietat	Registre Propietat de Montcada i Reixac, finca número 24901 Tom 1762, Llibre 655, Foli 15, Finca, Insc. 3a.
Règim del sòl	Urbà Consolidat
Condició de solar	Compleix
Superfície	5.140 m2
Titularitat finca	Ajuntament de Montcada i Reixac.
Títol d'adquisició	Per cessió obligatòria en l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del PMU Vista Rica – La Rasa.
Núm. assentament Inventari municipal	1/2024
Qualificació urbanística	Sistema d'Equipaments comunitaris i dotacions de nova creació de caràcter local (clau 7b)
Coeficient d'edificabilitat	2,00 m2 sostre / m2 sòl
Usos admesos pel Pla de millora urbana	Assistencial: Serveis per la gent gran i habitatges assistits.
Fites	Per l'Est en línia corba de 96,95 metres amb límit del sector i resta de finca segregada; pel Sud, amb zones verdes de nova creació ZV1 i ZV2; a l'Oest en línia de 31,93 metres amb límit del sector i resta de finca segregada; i al Nord, en línia corba de 57,97 metres amb límit del sector i resta de finca segregada.
Càrregues o gravàmens	Lliure

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

2. Procediment de selecció i adjudicació

La forma d'adjudicació de la concessió serà el procediment de concurrència, en el qual qualsevol interessat que tingui l'aptitud per a ser concessionari podrà presentar una oferta, tot això d'acord amb l'article 93.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

L'adjudicació de la concessió demanial es realitzarà utilitzant els criteris d'adjudicació establerts en aquest plec de condicions.

3. Publicitat

Amb la finalitat d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació d'aquest concurs, l'Ajuntament farà pública la convocatòria al seu Perfil de Contractant on, a més, s'hi publicarà tota la documentació relacionada.

Enllaç al Perfil de Contractant de l'Ajuntament de Montcada i Reixac:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/ajmir?categoria=0>

4. Cànon

El cànon que serveix de base a la licitació es fixa en un total de DOTZE MILIONS CENT VUITANTA-DOS MIL DOS-CENTS SEIXANTA-CINC EUROS AMB NORANTA-CINC CÈNTIMS (12.182.289,64 €), que s'abonarà de forma diferida pel que fa a les anualitats 51 a 75 anys, amb una periodicitat anual, abans del mes de desembre de cada any, garantint la capitalització de la renda a la finalització de la concessió de 75 anys, segons taula prevista a l'annex VI d'aquest plec. En tot cas, caldrà abonar a l'inici de la concessió administrativa la quantitat de QUATRE MILIONS QUATRE-CENTS SETANTA-UN MIL VUIT-CENTS EUROS (4.471.800 €), corresponent als cànon anuals del període d'anualitats 1-50 anys.

En els anys d'inici i d'extinció de la concessió el cànon es prorratejarà en relació als mesos en què efectivament hagi estat vigent la concessió, efectuant-se el pagament del cànon dins els trenta dies naturals següents a la respectiva data d'efectes.

La manca de pagament dins el termini indicat serà causa de revocació de la concessió per culpa del concessionari, amb les responsabilitats indemnitzatòries que a favor de l'Ajuntament en el seu cas procedeixin, sense perjudici de la meritació dels recàrrecs i l'abonament dels interessos corresponents per l'aplicació de les normes vigents de recaptació d'ingressos públics, al tenir el cànon la naturalesa d'ingrés de Dret públic.

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

La manca de pagament dins el termini indicat serà causa de revocació de la concessió per culpa del concessionari, amb les responsabilitats indemnitzatòries que a favor de l'Ajuntament en el seu cas procedeixin, sense perjudici de la meritació dels recàrrecs i l'abonament dels interessos corresponents per l'aplicació de les normes vigents de recaptació d'ingressos públics, al tenir el cànon la naturalesa d'ingrés de Dret públic. Així mateix, essent el cànon un import unitari, quina part diferida depèn del compliment, en cas d'incompliment d'algun dels terminis del cànon pendent de satisfer, aquest serà vençut a partir d'aquell moment en la seva totalitat.

5. Durada

El termini d'utilització del bé de domini públic serà de 75 anys.

A la finalització del termini de la concessió l'edifici construït, amb les seves instal·lacions, mobiliari i obres, passaran de ple dret a possessió i titularitat de l'Ajuntament de Montcada i Reixac, sense que el concessionari tingui dret a percebre contraprestació o indemnització de cap classe per aquesta reversió.

Dins del termini de la concessió s'han d'entendre també inclosos els terminis corresponents a la redacció del projecte executiu d'obres, la tramitació de la llicència de l'obra i a l'execució de les referides obres i la tramitació de l'autorització ambiental que escaigui, a part del propi de l'aprofitament i explotació de les instal·lacions.

A partir de la formalització de la concessió, el concessionari s'obliga a complir amb cadascun dels compromisos i obligacions estipulats, sent immediats els relatius al manteniment dels béns i instal·lacions.

A l'ocupar el concessionari la finca objecte de concessió, el responsable municipal podrà estendre Acta donant compte d'aquest fet i reflectint les incidències que puguin concórrer. En aquesta acta hi podrà constar la signatura del concessionari.

A la finalització del termini de concessió, el concessionari vindrà obligat a abandonar i deixar lliures de càrregues i gravàmens i vacus a la lliure disposició de l'Ajuntament la finca i totes les obres i instal·lacions executades en la mateixa, que revertiran de ple dret a possessió i domini de la referida Administració, sense cap tipus de càrrega o gravamen, no tenint el concessionari dret a percebre contraprestació o indemnització de cap classe. D'igual manera es produirà aquesta reversió si amb anterioritat al venciment es produís el rescabament o extinció anticipada de la concessió.

En tots els casos el concessionari ve obligat a garantir el correcte estat d'ús i manteniment de les edificacions i les seves instal·lacions, sense

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

perjudici de la depreciació derivada del pas del temps.

6. Obres o instal·lacions a realitzar pel concessionari

Les obres o les instal·lacions a realitzar pel concessionari s'ajustaran als paràmetres urbanístics de l'espai objecte de concessió i a les condicions materials mínimes dels centres que s'indiquen a l'annex IV d'aquest plec.

7. Obligacions generals del concessionari

El concessionari, a més de les obligacions legals derivades de la seva condició de titular d'una concessió d'ús d'un bé de domini públic amb el destí estipulat, i de les que es derivin del previst en la resta de clàusules d'aquest plec, té les obligacions següents:

- Sol·licitar la llicència d'edificació, adjuntant el corresponent projecte bàsic d'edificació, en el termini màxim de tres mesos a comptar des de l'endemà de la notificació de l'acord de concessió.
- Iniciar les obres, prèvia la presentació del corresponent projecte executiu d'edificació, en el termini màxim de tres mesos a comptar des de l'endemà de la notificació de la concessió de la llicència d'edificació.
- Executar les obres en el termini màxim de divuit mesos o aquell altre inferior que hagi proposat a la seva oferta.
- Obrir al públic el centre i iniciar-ne l'explotació, en el termini màxim d'un mes a comptar des de l'endemà de la notificació de la declaració d'eficàcia de la comunicació ambiental.
- Complir estrictament el contingut de la concessió, i també les condicions i obligacions previstes en aquest plec de condicions i els compromisos assumits en la proposició presentada a licitació i que van ser valorats en el moment de l'adjudicació.
- També ha de complir amb allò establert en la normativa general i sectorial que sigui d'aplicació, incloses les resolucions i directrius dictades per les administracions competents en execució i/o interpretació de les referides normes.
- Utilitzar el bé atorgat únicament i exclusiva per les finalitats pròpies d'aquesta concessió, segons s'estableix en aquest plec. Excepcionalment, i per raons objectives d'interès públic, l'Ajuntament podrà autoritzar al concessionari la realització d'activitats relacionades directament o complementàries amb les pròpies de l'equipament.
- Construir sobre el bé atorgat, al seu exclusiu càrrec i risc, l'obra/instal·lació descrita a la proposició, amb estricta subjecció i a les instruccions que els serveis tècnics municipals donin per a la bona consecució de l'obra/instal·lació, compliment de la normativa i satisfacció de la finalitat de la concessió.
- Sol·licitar i obtenir les autoritzacions, llicències i mesures d'autoprotecció exigibles per la naturalesa de l'activitat i comunicar a l'Ajuntament l'obertura de l'establiment. No obtenir aquestes autoritzacions, o la seva extinció, és causa de resolució de la concessió, sense dret a cap tipus d'indemnització ni rescabament.

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

- Respectar el contingut de l'article 98 de la 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les administracions públiques (LPAP).
- Abonar puntualment el cànon, en la forma i termini assenyalats en les condicions que regeixen aquesta concessió, i també pagar amb puntualitat les taxes i altres obligacions pecuniàries i despeses que així li correspongui satisfer d'acord amb allò establert en aquest plec de condicions.
- Constituir puntualment, i en el seu cas reposar, en la Tresoreria de l'Ajuntament les garanties exigides al llarg d'aquest plec de condicions.
- Permetre que els serveis tècnics municipals puguin inspeccionar, en qualsevol moment, la construcció i/o instal·lació i els serveis per comprovar que s'ajusten a les previsions normatives aplicables.
- Assumir el pagament de totes aquelles taxes i impostos municipals que derivin de la construcció i execució de les obres, com aquells altres que siguin aplicables d'acord amb la normativa vigent. Així, entre altres, el concessionari haurà de donar-se d'alta en el padró de l'IBI, el de recollida d'escombraries, i a l'IAE si escau, una vegada adjudicada la concessió.
- Disposar d'un Pla de manteniment (correctiu, preventiu i normatiu) i de conservació de les instal·lacions i edificacions amb la finalitat de conservar i mantenir durant tot el període de la concessió les construccions i instal·lacions en perfecte estat de conservació i adaptades a la legislació vigent en cada moment fins a la seva efectiva reversió a favor de l'Ajuntament de Montcada i Reixac. Aquest document detallarà l'abast, programació i periodicitat de les actuacions, treballs i obres de conservació, manteniment i neteja, i serà lliurat de forma preceptiva quan s'extingeixi la concessió.
- Les despeses que s'ocasionin per les reparacions necessàries pel compliment d'aquesta obligació, ja siguin realitzades a iniciativa del concessionari o a requeriment municipal, aniran únicament i exclusiva per compte del concessionari. En tot cas, amb caràcter de mínim i deure inexcusable del concessionari, sempre ha de dur a terme els actes de conservació i actualització exigibles legalment. Durant la vigència de la concessió, el concessionari haurà de presentar a l'Ajuntament cada 10 anys un certificat emès per personal tècnic competent que acrediti el compliment dels requisits de manteniment previstos en la legislació vigent d'ordenació de l'edificació. Aquest certificat s'haurà de presentar cada 5 anys durant els últims 20 anys de la concessió.
- El compliment de les obligacions hipotecàries que resultin i de la seva cancel·lació, quan correspongui.
- Sol·licitar i obtenir, si procedís, de l'Ajuntament de Montcada i Reixac la preceptiva llicència per a realitzar qualsevol obra, construcció o instal·lació no prevista inicialment en la concessió, amb concreció de quina és la seva finalitat.
- El concessionari és responsable únic i exclusiu del compliment puntual i regular de totes les disposicions vigents en matèria laboral, de

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

seguretat social, de seguretat salut en el treball, prevenció de riscos laborals, d'integració social de les persones amb discapacitat, d'igualtat efectiva de dones i homes, fiscal, de protecció de dades personals i en matèria mediambiental. Haurà de justificar el seu compliment cada vegada que sigui requerit. A l'objecte de complir amb la normativa de prevenció de riscos laborals podrà ser exigint al concessionari la coordinació de la prevenció de riscos respecte les activitats que desenvolupa, sent aquesta responsabilitat i despeses al seu càrrec.

- Respondre de forma directa i exclusiva de tots els danys i perjudicis, directes o indirectes, que es causin a tercers, al domini públic i al privat, per l'ocupació del domini públic, l'execució de l'obra o per la realització de l'activitat comercial objecte de la concessió. A aquests efectes haurà de subscriure les pòlisses d'assegurances que tot seguit s'indiquen:
 - a. Responsabilitat civil: Quant a la responsabilitat civil, el concessionari assumirà la plena responsabilitat pels danys i perjudicis que es causin a l'Ajuntament, a qualsevol persona física o jurídica, o a d'altres béns jurídicament protegits, que siguin conseqüència directa o indirecta del gaudi, ús i explotació de la concessió atorgada o del seu incompliment, de l'estat i ocupació dels immobles, tant dels concedits com dels construïts, i del funcionament de les instal·lacions. A l'efecte, s'obliga a tenir contractada una assegurança per un capital mínim de cobertura de euros per sinistre, i sublímit per víctima en la cobertura de responsabilitat civil patronal no inferior a 150.000 €, amb el benentès que aquesta quantia no actua com a límit de la responsabilitat indemnitzatòria de la qual pugui ser declarat culpable. Els esmentats capital mínim i sublímits, regulats actualment per l'article 18.2 del Decret 284/1996, modificat pel Decret 176/2000, s'hauran d'actualitzar en la mesura que es modifiqui la normativa reguladora.
 - b. "A tot risc de construcció": per un capital assegurat mínim igual al valor de les obres a executar, que estarà en vigor fins a la seva finalització. També inclourà el manteniment, com a mínim per un període de 12 mesos. Mentre duri la construcció, en aquesta pòlissa el concessionari haurà d'incloure la cobertura de responsabilitat civil amb el límit de 600.000 €, sublímit per víctima patronal 450.000 €. L'Ajuntament ha de constar com a assegurat addicional.
 - c. Riscs de les instal·lacions adscrites a les activitats: el concessionari haurà de subscriure una pòlissa d'assegurança "multirisc" que cobreixi els danys materials produïts a les construccions, així com al seu mobiliari, equipaments i instal·lacions per un import equivalent al preu de la inversió, a partir de la seva finalització i fins al moment de la reversió a l'Ajuntament. L'import a assegurar ha de ser el valor de reconstrucció de l'immoble, i el valor de reposició pel contingut (mobiliari, equipament i instal·lacions).

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

Amb caràcter previ a l'obertura al públic del centre objecte de la concessió, l'adjudicatari haurà de presentar a l'Ajuntament una fotocòpia legitimada o confrontada de la pòlissa de responsabilitat civil, de les condicions particulars i generals que la regulin i del rebut de pagament de la prima, mantenint anualment actualitzada aquesta documentació.

A l'inici de les obres de construcció de les edificacions projectades haurà d'aportar la pòlissa d'assegurança a tot risc de construcció amb les mateixes condicions i requisits.

Una vegada finalitzades les obres, el concessionari aportarà la pòlissa d'assegurança "multirisc".

L'Ajuntament podrà obligar motivadament al concessionari a incrementar el capital assegurat o a millorar les prestacions de l'entitat asseguradora i el concessionari haurà de promoure les oportunes modificacions de la pòlissa i assumir-ne el seu cost.

En tractar-se d'una concessió d'abast plurianual, caldrà que l'adjudicatari acreditatiu estigui al corrent de pagament dels venciments successius de les pòlisses. L'Ajuntament podrà exigir en qualsevol moment de les obres l'acreditació de la vigència de la pòlissa i el rebut acreditatiu del pagament de la prima. No disposar d'aquesta pòlissa vigent serà causa suficient per la resolució de la concessió per culpa imputable al concessionari.

- Satisfer totes les despeses que derivin del compliment de la concessió: els contractes de serveis per les escomeses, temporals i definitives, d'aigua, sanejament, electricitat, gas, telèfon i de qualsevol altre servei necessari per a l'execució de l'obra i explotació de l'activitat, i també les despeses derivades del consum seran per compte i a càrrec exclusiu del titular de la concessió i hauran de celebrar-se per aquest amb les companyies subministradores del servei.
- Abandonar i deixar lliure, a disposició de l'Ajuntament de Montcada i Reixac, l'espai i els béns de domini públic utilitzats, una vegada extingida la concessió per qualsevol causa i de conformitat amb el regulat.
- Presentar la documentació i/o subministrar la informació que durant la concessió s'exigeixi per l'Ajuntament en compliment de les determinacions d'aquest plec, i complir els requeriments que se li efectuïn.
- Executar al seu càrrec les excavacions, enderroc d'obres i la construcció d'obres que en el seu lloc corresponguin, incloent les de caràcter provisional que siguin necessàries per permetre mentrestant la continuïtat de les activitats afectades, i les de caràcter definitiu quan s'extingeixi la concessió, si escau.
- Posar a disposició de l'Ajuntament totes les construccions i

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

instal·lacions, amb les seves accessions i millores, que revertiran a l'Ajuntament en perfecte estat de conservació, lliure de càrregues i gravàmens, i buides, sense que el concessionari tingui dret a cap contraprestació. Tanmateix, l'Ajuntament podrà optar per exigir l'enderroc, si així ho acorda.

- Admetre l'ús de les instal·lacions a qualsevol persona que compleixi els requisits reglamentaris, sense cap mena de discriminació.
- Prioritzar l'admissió per a l'ús de les instal·lacions, en el supòsit d'excés de demanda, a les persones empadronades al terme municipal de Montcada i Reixac, sempre que aquestes compleixin amb els requisits reglamentaris exigits.
- Sol·licitar el concert del 70% de les places de residència/unitat de convivència, o el percentatge superior que eventualment es contingui en la seva oferta, i el 100% de les places de centre de dia, sense perjudici d'explotar l'equipament independentment del nombre d'aquestes.
- Les altres obligacions derivades de l'exercici de les potestats que corresponen a l'Ajuntament i les previstes en aquest plec.

8. Deures del concessionari pel que fa a l'activitat

Els deures del concessionari pel que fa a l'activitat són, amb caràcter general, els següents:

- a) Exercir la concessió directament, amb la prohibició absoluta d'alienar-la, traspasar-la, arrendar-la o realitzar qualsevol altra forma de cessió a tercers sense autorització expressa municipal. Tanmateix, podrà contractar la gestió i explotació de les zones destinades a serveis complementaris a terceres persones, els quals no adquireixen drets de cap mena enfront de l'Ajuntament, i que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se la concessió.
- b) Mantenir en òptimes condicions d'ús i funcionament tots els edificis, instal·lacions, materials, béns i equips adscrits a la ocupació i de garantir la seva conservació i integritat, havent de respondre de tots els danys i deterioraments produïts u ocasionats en aquells, amb independència de la causa que els motivi. Seran, per tant, a càrrec exclusiu del concessionari totes les despeses pels treballs de conservació i manteniment, reparació i/o reposició ordinaris i extraordinaris que siguin precisos a tal efecte, i en tot cas, amb caràcter de mínims, els que derivin de conformitat amb el que quedi previst en el Llibre de l'Edifici establert a la LOE.
- c) Aportar el personal necessari i suficient per a l'explotació i gestió del centre, el qual no tindrà amb l'Ajuntament cap vincle de dependència, ni estatutari ni laboral, al quedar sotmès exclusivament al poder de direcció i organització del titular de la concessió. A l'extinció de la concessió no es produirà en cap cas ni en cap modalitat jurídica la consolidació o substitució com a

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

- personal de l'Ajuntament.
- d) Adquirir, reparar i substituir quan estiguin degradats el mobiliari, béns, utensilis, maquinària i qualsevol altre mitjà material directament afectats a la realització de l'activitat, amb l'obligació que aquest estigui en tot moment en condicions aptes d'ús, neteja i conservació adients. Qualsevol millora que pretengui introduir el concessionari en les obres i instal·lacions existents requeriran de l'autorització municipal corresponent, i serà per compte i risc d'aquest, les quals revertiran en favor de l'Ajuntament sense dret a indemnització a la finalització de la concessió.
 - e) Realitzar l'activitat en les condicions i requisits establerts en aquest plec, i complir la normativa vinculada a l'exercici de l'activitat.
 - f) Informar a l'Ajuntament i/o responsable del seguiment de la concessió per escrit de les anomalies de funcionament, dels desperfectes causats en el domini públic i de la resta d'incidències que afecten a l'exercici de l'activitat.
 - g) Designar i comunicar a l'Ajuntament una persona que serà l'interlocutor/a i responsable tècnic/a davant de l'Ajuntament respecte a la gestió i funcionament de la concessió amb capacitat suficient per a decidir i dur a terme qualsevol actuació. Aquesta persona haurà de trobar-se localitzable i disponible per l'Ajuntament, i amb capacitat de decisió per donar resposta immediata a possibles eventualitats, emergències o en supòsits excepcionals.
 - h) No exposar publicitat de marques comercials alienes al concessionari en els elements propis de l'activitat.
 - i) Presentar una descripció i relació inventariada de les obres i instal·lacions realitzades objecte de reversió, així com el seu manteniment, en el moment de l'extinció de la concessió.
 - j) Presentar els comptes d'explotació quan sigui requerit per l'Ajuntament.

9. Drets del concessionari

Els drets del concessionari són els que per la condició jurídica de titular d'una concessió administrativa d'ús del domini públic li són reconeguts per la normativa patrimonial, ajustat a allò previst en aquest plec de condicions.

Així, al concessionari li correspondran els següents drets:

- a) Ocupar i gaudir de forma privativa el bé de domini públic atorgat d'acord amb els condicionants previstos en aquest plec de condicions.
- b) Ésser respectat per tercers en la seva condició de titular de la concessió administrativa, i rebre la protecció de l'Ajuntament dins l'àmbit de les seves potestats.
- c) Explotar l'activitat derivada de la gestió del centre, amb subjecció a les prescripcions establertes en aquest Plec i a la resta de preceptes legals que siguin d'aplicació per raó de la matèria i activitat.
- d) Percebre directament dels usuaris el pagament del preu pels serveis

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

- prestats.
- e) Ésser rescabalat dels danys acreditats i efectius que se li hagin produït quan l'Ajuntament, per circumstàncies sobrevingudes d'interès públic, hagi rescatat o modificat la concessió.
 - f) Proposar a l'Ajuntament aquelles modificacions que estimi oportunes, que suposin una millora de les activitats objecte de concessió, i que no estiguin previstes a la proposició o en els plecs.

10. Drets i potestats de l'Ajuntament

La concessió té naturalesa administrativa i, en conseqüència, l'Ajuntament té les prerrogatives d'interpretar-la, resoldre els dubtes que ofereixi el seu compliment, modificar-la per raons d'interès públic, suspendre la seva execució, i acordar-ne la resolució i els seus efectes.

Les resolucions dels òrgans municipals tenen caràcter immediatament executiu i exhaureixen la via administrativa, sense perjudici del dret de concessionari a la seva impugnació davant la jurisdicció competent.

L'Ajuntament, en quant administració atorgant de la concessió demanial, i sense perjudici d'allò establert en la normativa patrimonial i al llarg d'aquest plec, té a més les següents facultats:

- a) Ordenar discrecionalment les modificacions que exigeixi l'interès públic, havent d'indemnitzar, si s'escau, al concessionari pels danys i perjudicis ocasionats.
- b) Inspeccionar en tot moment els béns objecte de concessió, les instal·lacions i/o les construccions.
- c) Ordenar i exigir al concessionari que ajusti la seva conducta, l'ús del domini públic i/o l'activitat a l'indicat en la concessió i adoptar les accions i mesures correctores pertinents pel supòsit d'incompliment.
- d) Sancionar al concessionari per qualsevol infracció prevista per les ordenances municipals que tinguin relació directa o indirecta amb la concessió, i per les previstes en aquest plec, sense perjudici de les sancions que puguin imposar altres administracions competents per raó de la matèria.
- e) Reclamar del concessionari aquelles indemnitzacions i rescabaments que l'Ajuntament hagi satisfet i no li corresponguin i tinguin causa en la concessió.
- f) Resoldre la concessió per incompliment molt greu del concessionari.
- g) Rescatar la concessió.
- h) Extingir la concessió per qualsevol de les causes previstes en el present plec.
- i) La resta de drets derivats al seu favor del present plec de condicions, de l'atorgament de la concessió i per la naturalesa de la mateixa.
- j) Suspendre l'eficàcia de la concessió quan raons d'interès públic de

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

seguretat així ho aconsellin, la qual cosa no generarà dret a reclamar cap tipus d'indemnització ni compensació.

11. Aptitud per ésser concessionari

Podran presentar ofertes les persones jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar.

Atenent a les finalitats públiques perseguides amb aquesta concessió, s'exigeixen als adjudicataris els següents requisits addicionals:

- **Solvència econòmica i financera del concessionari:** volum anual de negocis en l'àmbit a què es refereix la concessió demanial, dels tres darrers disponibles en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari i de presentació de les ofertes per import igual o superior a 1.000.000 €. El volum anual de negocis del licitador o candidat s'acreditarà per mitjà dels seus comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit en aquest registre, i en cas contrari per les dipositades al registre oficial en què hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits al Registre Mercantil acreditaran el seu volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

Per acreditar la solvència necessària per subscriure la concessió demanial, el concessionari es pot basar en la solvència i els mitjans d'altres entitats, independentment de la naturalesa jurídica dels vincles que hi tingui, sempre que demostrï que durant tota la durada de l'execució de la concessió demanial disposarà efectivament d'aquesta solvència i mitjans, i l'entitat a què recorri no estigui sotmesa a una prohibició de contractar.

- **Solvència tècnica del concessionari:** s'exigeix haver construït i explotat, en els darrers vint anys, una residència d'un mínim de 50 places.

Els treballs efectuats s'acreditaran mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic, o quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, a manca d'aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari; si escau, aquests certificats seran comunicats directament a l'òrgan de licitació per l'autoritat competent.

- **Solvència professional de l'equip redactor del projecte constructiu:** la redacció del projecte d'execució i la direcció de les obres estaran al càrrec de l'autor/a del projecte contractat per l'adjudicatari.

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

El redactor haurà d'esser una persona degudament qualificada i estar en possessió de la titulació acadèmica i professional habilitant corresponent. Si és una persona jurídica, haurà d'acreditar que té personal tècnic qualificat amb la titulació acadèmica i la qualificació professional idònies.

El/la tècnic/a que signarà com autor/a del projecte assumirà també la direcció de les obres i haurà de complir amb els següents requisits:

1. Estar en possessió de la titulació acadèmica d'arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic i estar col·legiat en un col·legi professional.
2. Haver participat com a autor o com a part de l'equip redactor, en un projecte i en la direcció d'obres d'un equipament públic o privat que contingui una edificació amb una superfície construïda mínima de 500m² amb un PEM major o igual a 1.000.000 € en els darrers 8 anys. La redacció del projecte i la direcció de les obres no han de correspondre necessàriament a la mateixa actuació, és a dir, es pot presentar la redacció d'un projecte i una direcció d'obra de projectes diferents, de PEM com l'anteriorment indicat. S'amplia el termini de 3 a 8 anys a l'empara de la Llei 9/2017 Contractes Sector Públic, donada l'especificitat de l'assistència i la durada pròpia d'un projecte i posterior direcció d'obra, i a fi i efecte de no limitar la competència.

Els criteris abans esmentats es consideren ajustats i proporcionats a l'objecte del contracte, no limiten la competència, garantint així la lliure concurrència.

Si és una persona jurídica, haurà d'acreditar que té personal tècnic qualificat amb la titulació acadèmica i la qualificació professional idònies, i que compleix la solvència anterior.

S'haurà d'acreditar la solvència mitjançant la presentació d'un certificat de bona execució emès per l'agent contractat, o la propietat, del treball presentat de l'actuació que s'aporta com a solvència tècnica, que com a mínim haurà de disposar d'acta de recepció.

- **Adscripció de mitjans personals i/o materials:** per tractar-se d'obres d'edificació dins d'un teixit urbà consolidat, es creu oportú i necessari assegurar la participació de tècnics especialistes que donin suport a l'autor en la redacció del projecte. L'equip, tant en la fase de redacció del projecte com de la direcció de les obres haurà d'estar format com a mínim:

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

- Per l'autor/a de projecte i director/a de les obres, que haurà de recaure sobre la mateixa persona.
- Per l'adscripció al contracte d'un equip de tècnics sota la seva direcció format per:
 - o Tècnic especialista en estructures d'edificis, amb una titulació d'arquitecte o enginyer competent.
 - o Tècnic especialista en instal·lacions d'edificis, amb una titulació d'arquitecte o enginyer.
 - o Tècnic especialista en espai públic i vegetació, amb una titulació d'arquitecte o paisatgista.
 - o Tècnic especialista en control de costos, planificació d'obra, amidaments i pressuposts, amb una titulació d'arquitecte, enginyer, aparellador, arquitecte tècnic o enginyer d'edificació.

L'adjudicatari haurà d'indicar el nom i titulació dels components de l'equip, indicant la/les especialitats abans indicades. S'admet que qualsevol dels tècnics especialistes que formi part de l'equip pugui ser el responsable de més d'una especialitat, fins a un màxim de tres, sempre que acrediti els requisits establerts.

Els tècnics especialistes adscrits que formin part d'aquest equip podran ser proposats en ofertes d'altres licitadors.

S'admet que qualsevol tècnic que formi part de l'equip i que compleixi els requisits de solvència i que l'habilitin com a tècnic competent pugui signar com a autor del projecte.

No podran ser adjudicataris de la concessió les persones en els qui concorri alguna de les prohibicions de contractar regulades 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.

Els que compareguin o signin proposicions en nom d'un altre, hauran d'acreditar la representació mitjançant qualsevol mitjà vàlid en dret que deixi constància fidedigna de la seva existència, en els termes previstos a la LPAC.

Les circumstàncies relatives a la capacitat han de concórrer en la data final de la presentació d'ofertes i subsistir en el moment de la perfecció de la concessió demanial.

12. Presentació d'ofertes i documentació administrativa

12.1 Condicions prèvies

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

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.

12.2 Lloc i termini de presentació d'ofertes

El termini de presentació d'ofertes serà de tres mesos comptats a partir de l'endemà al de publicació de l'anunci de licitació en el Perfil del Contractant.

La presentació de les ofertes es realitzarà mitjançant l'eina Sobre Digital, accessible a través de l'anunci publicat al Perfil del Contractant.

En la presentació electrònica d'ofertes els licitadors aportaran els seus documents en format electrònic, autenticats mitjançant signatura electrònica utilitzant un dels certificats reconeguts inclosos en la "Llista de confiança de prestadors de serveis de certificació" establerts a Espanya. Si no disposessin dels documents en aquest format, perquè van ser emesos originalment en suport paper, aportaran còpies digitalitzades.

L'òrgan competent recaptarà d'altres òrgans i registres de les Administracions i entitats públiques la consulta i la transmissió electrònica de dades i documents que es requereixin referents a la capacitat i solvència dels licitadors, tret que consti la seva oposició expressa.

Juntament amb l'oferta s'haurà de presentar el justificant d'haver constituït la garantia provisional.

12.3 Notificacions i comunicacions

Les comunicacions, notificacions i enviaments documentals als licitadors es realitzaran per mitjans electrònics.

12.4 Contingut de les proposicions

Les proposicions per prendre part en la licitació es presentaran en tres sobres:

- Sobre A: Documentació administrativa
- Sobre B: Criteris avaluables mitjançant un judici de valor
- Sobre C: Criteris avaluables de forma automàtica

Dins de cada sobre s'inclouran els documents indicats als Annexos d'aquest Plec de condicions.

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

12.5 Desistiment de la licitació

En el cas de desistiment de la licitació, l'Ajuntament respondrà d'un màxim de 500 € per les despeses justificables en la preparació de les ofertes.

13. Garantia provisional

Els licitadors hauran de constituir una garantia provisional per import de 59.624 euros, corresponent al 2% del valor del domini públic objecte d'ocupació.

La garantia provisional es dipositarà a l'Oficina d'atenció ciutadana de l'ajuntament.

La garantia provisional s'extingirà automàticament i serà retornada als licitadors immediatament una vegada formalitzada la concessió demanial.

14. Criteris d'adjudicació

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de la millor oferta s'atendrà a la següent pluralitat de criteris d'adjudicació:

14.1 Criteris avaluables automàticament, fins a 51 punts

14.1.1 Millora del cànon mínim establert al plec, fins a **25 punts**.

El cànon establert al plec podrà ser millorat a l'alça, atribuint-se una puntuació màxima de fins 25 punts per aquest criteri. Al licitador que ofereixi un major cànon se li atorgaran els 25 punts, i la resta seran puntuats d'acord amb la fórmula següent:

$$P = 25 \times \frac{\text{cànon a valorar} - \text{major cànon}}{\text{major cànon}}$$

14.1.2 Reducció del termini màxim d'execució de les obres establert al plec, fins a **10 punts**.

Aquest criteri es valorarà de la forma següent:

- reducció de 18 a 16 mesos: 2 punts
- reducció de 18 a 15 mesos: 4 punts
- reducció de 18 a 14 mesos: 6 punts
- reducció de 18 a 13 mesos: 8 punts
- reducció de 18 a 12 mesos: 10 punts

14.1.3 Increment del percentatge de places concertades establert al plec, fins a **10 punts**.

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

Aquest criteri es valorarà de la forma següent:

- Increment fins al 75%: 2 punts
- Increment fins al 80%: 4 punts
- Increment fins al 85%: 6 punts
- Increment fins al 90%: 8 punts
- Increment fins al 95%: 10 punts

14.1.4 Entitats sense afany de lucre, **6 punts**

14.2 Criteris avaluables mitjançant un judici de valor, fins a 49 punts

14.2.1 Avantprojecte de l'equipament, fins a 19 punts.

S'hi valoraran els ítems següents:

14.2.1.1 Qualitat espacial, fins a **5 punts**

Es valorarà la qualitat espacial, la representativitat de la solució i els valors formals que integren la proposta i la seva coherència respecte els criteris de sostenibilitat mediambiental, econòmica i social.

- Implantació en el terreny i la vinculació amb l'entorn: fins a 1 punt.
- Orientació, assolellament i criteris de Passivhaus, fins a 1 punt.

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

-Qualitat constructiva (durabilitat i manteniment), fins a 1 punt. -Grau de qualitat dels espais comuns resultants per a usuaris i treballadors, fins a 1 punt. -Orientació i eficiència de cadascuna de les unitats que formen l'equipament, fins a 1 punt.

14.2.1.2 L'adequació a l'entorn, fins a **4 punts**

Es valorarà la integració de la proposta, la coherència i la relació amb l'entorn existent atenent a criteris de sostenibilitat mediambiental, econòmica i social.

- Qualitat de l'espai exterior resultant per m2 de verd útil, fins a 1 punt.
- Qualitat dels accessos peatonals i rodats fins a 1 punt.
- Percentatge de cobertura de sòl permeable i verd als espais exteriors i a la coberta, fins a 1 punt.
- Criteris SUDS en la urbanització de les zones verdes, fins a 1 punt.

14.2.1.3 La coherència i la qualitat tècnica, fins a **5 punts**

Es valorarà la idoneïtat constructiva i els materials proposats en relació a l'estratègia general aplicada en favor de la sostenibilitat.

- Qualitat i funcionalitat de les unitats de convivència, d'acord amb les indicacions i criteris de l'avant-projecte de l'Ajuntament, fins a 3 punts.
- Sistemes de protecció solar, captació de llum natural exterior i interior i ventilació creuada, i justificar les solucions adoptades fins a 1 punt.
- Façanes resoltes tenint en compte l'orientació solar i les condicions climàtiques locals fins a 1 punt.

14.2.1.4 Ordenació funcional, fins a **5 punts**

Es valorarà el grau de funcionalitat entre les diverses parts de l'equipament assistencial.

- Proposta arquitectònica en el seu conjunt, amb un ús eficient i funcional, fins a 2 punts.
- Relació funcional i vinculació entre la residència, el centre de dia i els allotjaments dotacionals fins a 2 punts.
- Espais comuns en els allotjaments dotacionals i la resta d'equipament, i la seva vinculació amb el barri i la resta de Montcada i Reixac, fins a 1 punt.

Justificació dels criteris subjectes a judici de valor de l'avantprojecte

L'elecció d'aquests criteris correspon a un objectiu amb múltiples vessants, els quals es presenten a continuació:

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

- Calibrar la proposta tècnica a partir del coneixement de l'emplaçament, establint criteris coherents en relació amb l'entorn existent.
- Conèixer els condicionants principals del projecte i les estratègies per a la solució constructiva, donant resposta als punts crítics i principals reptes detectats amb criteris de sostenibilitat econòmica, ambiental i social.
- Detectar la professionalitat i bon fer de les empreses que es presentin a la licitació, assegurant la bondat de la seva oferta, en base a l'anàlisi de la seva proposta tècnica.

L'anàlisi de tots els aspectes anteriors permetrà, per tant, garantir que l'oferta és el resultat d'un anàlisi pormenoritzat del que hi ha, del que s'ha de fer, i del com s'ha de fer, donant així una idea completa i justificada de la bondat de la proposició.

14.2.2 Projecte funcional de gestió dels centres i serveis, fins a **15 punts**.

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

- Principis rectors i objectius adients, fins a **2 punts**.
 - Claredat en la definició de principis i objectius
 - Adequació a la realitat on es desenvolupa el servei
 - Anàlisi i diagnòstic detallat
 - Coherència dels projectes i continuum assistencial
- Recursos humans i organització del treball: composició dels equips i dedicació en hores setmanals, fins a **5 punts**.
 - Millora de ràtios respecte allò establert per llei
 - Rols professionals
 - Gestió RRHH (quadrants i torns de treball)
- Preservació de la confidencialitat, fins a **2 punts**.
 - Detall dels mecanismes que s'implementaran per assegurar la preservació de la confidencialitat de les persones usuàries.

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

- Sistemes de prevenció de riscos per a residents, fins a **3 punts**.
- Sistemes d'avaluació de la qualitat del servei , fins a **3 punts**.

14.2.3 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 **2 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 del menjador, fins a **1 punt**.
- Activitats previstes, fins a **1 punt**.

14.2.4 Serveis complementaris que incrementen la qualitat del serveis als usuaris, fins a **5 punts**.

- Es valoraran aquells que suposin un plus d'atenció a la gent gran, tant a nivell d'atenció personal com per treballar les conductes disruptives (demències), i els que afavoreixin l'atenció a persones usuàries de perfil no residencial, tal i com serveis de caràcter socio sanitari i/o d'altres, **fins a 2,5 punts**
- Es valoraran aquells serveis extraordinaris oberts a la ciutadania concebuts per fomentar el manteniment de les xarxes de relació de la persona usuària amb el barri i la ciutat així com les relacions Inter generacionals, **fins a 2,5 punts**

15. Òrgan d'adjudicació i Mesa de licitació

L'adjudicació del contracte, i els actes relatius a la seva execució, modificacions, pròrrogues, compliment i efectes, s'acordaran per la Junta de Govern Local.

La Mesa de licitació està formada pels membres següents:

- Presidència: L'Alcalde o regidor/a en qui delegui
- Vocalies:
 - La secretària o funcionari/ària municipal en qui delegui
 - L'Interventor o funcionari/ària municipal en qui delegui
 - La coordinadora de l'àrea de territori o funcionari/ària municipal en qui delegui
 - El coordinadora de l'àrea social o funcionari/ària municipal en qui delegui

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

- El cap del servei de patrimoni o funcionari/ària municipal en qui delegui
- Secretaria: La tècnica del servei de contractació i compres o funcionari/ària municipal en qui delegui

16. Obertura d'ofertes

Constituïda la Comissió de Valoració, procedirà a examinar la documentació recollida en el primer sobre i, si apreciés l'existència d'errors esmenables, ho notificarà als interessats perquè en un termini màxim de tres dies naturals procedeixin a aquesta esmena. Transcorregut aquest termini la taula determinarà què licitadors s'ajusten als criteris de selecció establerts en el plec.

En el lloc i hora assenyalats en l'anunci, es procedirà a la lectura de la llista de licitadors admesos, i es realitzarà l'obertura dels sobres que continguin les proposicions, podent rebutjar-se al moment aquelles que no guardessin concordança amb la documentació examinada i admesa, que s'apartessin substancialment del model o comportessin error manifest.

En el termini màxim de dos mesos a comptar des de la celebració d'aquest acte, la Mesa analitzarà les propostes atenent els criteris i al procediment fixat en el plec, i podrà sol·licitar, abans de formular la seva proposta, tots els informes tècnics que consideri necessaris.

Determinada per la Mesa la proposició més avantatjosa, s'estendrà acta, sense que la proposta d'adjudicació vinculi a l'òrgan competent per a l'adjudicació de la concessió.

17. Requeriment de documentació

L'òrgan de contractació requerirà al licitador que hagi presentat la millor oferta perquè, dins del termini de set dies hàbils a comptar des del següent a aquell en què hagués rebut el requeriment, presenti la documentació acreditativa del compliment dels requisits previs exigits pel plec de clàusules administratives particulars.

De no atendre's adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador renúncia a l'adquisició, perdent el dipòsit constituït en concepte de garantia provisional.

En cas de renúncia podrà procedir-se a l'adjudicació a la segona oferta més avantatjosa, bé a la declaració motivada de l'adjudicació com a deserta, podent procedir-se a l'adjudicació directa de la concessió.

18. Garantia definitiva

Una vegada el concessionari hagi ingressat l'import corresponent a la capitalització del cànon i formalitzada la concessió, es considera garantia

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

suficient del compliment de les seves obligacions.

19. Adjudicació de la concessió demanial

Rebuda la documentació sol·licitada, l'òrgan de contractació procedirà a adjudicar la concessió demanial.

No podrà declarar-se deserta una licitació quan existeixi alguna oferta o proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que figurin en el plec, excepte motius d'interès públic degudament justificats.

La resolució de l'adjudicació es publicarà al Perfil del Contractant i es notificarà als licitadors.

20. Formalització de la concessió demanial

L'atorgament de la concessió es perfecciona amb la seva formalització, mitjançant document administratiu, que s'ajusti amb exactitud a les condicions de la licitació, constituint aquest document títol suficient per accedir a qualsevol registre públic. Si l'adjudicatari sol licita que la concessió s'elevi a escriptura pública seran a càrrec seu les despeses corresponents. Amb aquesta formalització la concessió demanial queda perfeccionada, sent requisit imprescindible per poder practicar qualsevol acte d'ocupació privativa o ús especial dels béns de domini públic objecte de concessió.

La formalització de la concessió en document administratiu s'efectuarà en el termini de quinze dies hàbils a comptar des de la notificació de l'adjudicació als licitadors.

Amb caràcter previ a la formalització de la concessió, el concessionari haurà d'haver ingressat l'import del cànon corresponent a les primeres cinquanta anualitats.

A partir de la formalització, l'adjudicatari i l'Ajuntament queden obligats al seu compliment i els són d'aplicació les disposicions que regeixen els seus efectes, compliment i extinció.

En el cas que no es pugui formalitzar la concessió en el termini assenyalat per causes imputables a l'adjudicatari, aquest haurà d'indemnitzar l'Ajuntament pels danys i perjudicis ocasionats.

No podrà iniciar-se l'execució de la concessió sense la prèvia formalització. Amb caràcter general, el concessionari assumeix les despeses següents:

1. Els costos i honoraris de redacció dels projectes d'obres i instal·lacions, visats dels mateixos, de direcció d'obra, com també

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

- els relatius al projecte d'activitat i les certificacions tècniques, i la coordinació en matèria de seguretat i salut.
2. Els costos derivats de la formalització notarial de la concessió mitjançant l'atorgament d'escriptura pública.
 3. Els impostos i les taxes de tramitació dels expedients de sol·licitud de les diferents llicències i autoritzacions que, segons la normativa sectorial aplicable, s'exigeixin per la prestació de l'activitat i l'aprofitament atorgat.
 4. Les primes derivades de les assegurances exigides en aquest plec de condicions.
 5. Els impostos, drets, taxes i qualsevol altres gravàmens i exaccions o recàrrecs que es meritin segons les disposicions vigents, per la condició de titular d'una concessió per l'ús i l'aprofitament del domini públic.
 6. De les despeses i indemnitzacions per danys i perjudicis que es causin a l'Administració o a tercers, usuaris o no, o al domini públic, independentment de si respon a una conducta ajustada o no a la concessió, com si és per acció o per omissió.
 7. Les sancions per incompliments de les obligacions d'aquest plec i de les condicions de la concessió.
 8. Formalitzar les declaracions per a la incorporació en el cadastre immobiliari dels immobles objecte de la concessió i les seves alteracions, conforme el que preveu el Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari.

Quan per causes imputables a l'adjudicatari no s'hagi formalitzat la concessió dins el termini indicat, l'Ajuntament podrà entendre que l'adjudicatari retira la seva oferta sol·licitant la documentació al següent licitador per l'ordre en que hagin quedat classificades les ofertes.

Les empreses que hagin concorregut amb oferta conjunta de licitació hauran de presentar, un cop s'hagi efectuat l'adjudicació al seu favor, l'escriptura pública de constitució de la unió temporal (UTE) en la qual consti el nomenament de la persona representant o de la persona apoderada única de la unió amb poders suficients per exercir els drets i complir les obligacions que es derivin de la concessió fins a la seva extinció.

Una vegada formalitzada la concessió, es publicarà anunci en el Perfil de contractant de l'òrgan d'adjudicació.

21. Extinció de la concessió

Les concessions atorgades sobre el domini públic s'extingeixen per les causes següents:

- a) Per mort o incapacitat sobreenvenuda del concessionari individual

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

- o extinció de la personalitat jurídica
- b) Per la manca d'autorització prèvia en els casos de transmissió o modificació, per fusió, absorció o escissió de la personalitat jurídica del concessionari.
 - c) Per venciment del termini.
 - d) Pel rescat de la concessió.
 - e) Per mutu acord.
 - f) Per incompliment greu de les obligacions del titular de la concessió declarat per l'òrgan que va atorgar la concessió.
 - g) Per desaparició o esgotament de l'aprofitament del bé.
 - h) Per desafectació del bé.
 - i) Per renúncia del concessionari.
 - j) Per resolució judicial.
 - k) Per les causes d'extinció següents:
 - Destinar el bé per a una finalitat diferent a la prevista en el plec
 - Alienar, cedir, llogar, gravar o traspasar directament els béns i drets afectats a la concessió, sense autorització municipal.
 - Cessament definitiu de l'activitat per qualsevol causa, excepte per força major
 - Falta de pagament del cànon
 - No disposar de l'habilitació legal per a exercir l'activitat
 - Destrucció de totes o la major part de les instal·lacions per dol o culpa del concessionari o de les persones que en depenen.
 - Incompliment de forma total i absoluta les condicions especials d'execució.
 - La resta de causes previstes en els plecs.

L'extinció comportarà la reversió del béns, en les condicions i tràmits previstos en aquest plec i la liquidació del total del cànon ajornat pendent de liquidació.

L'Ajuntament abonarà al concessionari l'import de les inversions realitzades per obres o adquisició de béns que siguin necessaris per a l'explotació de la concessió i de les despeses anticipades incorreguts per la concessionària, sempre que aquesta hagi abonat el cànon corresponent. A aquests efectes es tindrà en compte el seu grau d'amortització en funció del temps que resta fins a la finalització de la concessió, o de la vida útil del bé. Si el concessionari hagués comptat entre els seus recursos amb finançament de tercers, només s'abonarà el sobrant després de solucionar les obligacions concretes amb aquells. En cas de que no hagi satisfet el cànon ajornat pendent, la quantia es compensarà amb l'import pendent de pagament.

En el cas que el desallotjament hagi de realitzar-se abans de que s'hagi procedit de forma definitiva a la fixació de la indemnització corresponent, es procedirà conjuntament per l'Ajuntament i la concessionària a aixecar

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

acta de la situació de les instal·lacions i relació de tots i cadascun dels elements que incorpora.

En el cas que la resolució de la concessió fos de mutu acord entre les parts, s'estarà pel que fa als efectes econòmics al que s'estableixi a l'esmentat acord.

La resolució de la concessió s'acordarà per l'Ajuntament, d'ofici o a instància del concessionari, en el seu cas, amb observança del següent procediment:

- a) Audiència del concessionari per un termini de deu dies hàbils, en el cas de proposta d'ofici.
- b) Notificació als creditors hipotecaris als efectes assenyalats en l'article 101.4 de la LPAP.

Amb l'extinció de la concessió hi anirà implícita la resolució de qualsevol contracte o compromís subscrit pel concessionari amb tercers vinculat amb el bé concedit. És exclusiva obligació del concessionari assegurar i informar d'aquesta circumstància, i d'atendre qualsevol responsabilitat, càrrec o indemnització dimanant.

Extingit el dret d'ocupació, l'Ajuntament no assumirà cap tipus d'obligació laboral del titular de l'autorització municipal ni, en cap cas, es produirà la successió d'empresa prevista en la legislació laboral.

22. Règim de penalitzacions

El concessionari serà responsable i podrà ésser penalitzat tant per l'Ajuntament de Montcada i Reixac com per altres administracions competents per raó de la matèria per qualsevol infracció prevista per l'ordenament jurídic que tingui relació directa o indirecta amb l'execució de les activitats incloses en la concessió.

En cas que el concessionari incompleixi els seus deures i/o obligacions, l'Ajuntament obrirà un període d'actuacions prèvies, donarà audiència al concessionari i li concedirà un termini màxim d'un mes per què esmeni els seus incompliments, sense perjudici que la corporació pugui adoptar, si s'escau, aquelles mesures cautelars provisionals que consideri pertinents.

Transcorregut aquest termini sense que s'hagi esmenat l'incompliment, l'Ajuntament podrà iniciar el procediment de penalització corresponent, d'acord amb el quadre d'infraccions sobre el domini públic següents:

1. Són incompliments molt greus les següents:
 - a. No obtenir les llicències municipals d'obres si s'escau, i les d'instal·lació i posada en funcionament de l'activitat i qualsevol altra requerida per a l'obertura del centre, la no realització o

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

realització incorrecta de les obres, així com l'incompliment dels terminis d'execució de les obres.

- b. Realitzar qualsevol obra o actuació de manteniment o de reforma de l'edifici, espai o instal·lacions, sense autorització de l'Ajuntament.
- c. Abandonament o falta d'ús del bé durant un termini d'1 any de forma continuada, per causa injustificada, a excepció dels casos de força major, discrecionalment apreciada per l'Ajuntament que motivarà la caducitat de la concessió per abandonament del titular.
- d. No tenir vigents les pòlisses d'assegurances previstes en els plecs durant la vigència de la concessió.
- e. No conservar i mantenir durant tot el període de la concessió les construccions i instal·lacions en perfecte estat de conservació i adaptades a la legislació vigent en cada moment fins a la seva efectiva reversió a favor de l'Ajuntament de Montcada i Reixac.
- f. Incomplir les condicions especials d'execució i les millores proposades en la plica del licitador.
- g. No presentar-se a les convocatòries periòdiques de subvencions per a places concertades que convoqui la Generalitat de Catalunya fins a ocupar el 70% de les places o bé el percentatge superior que eventualment s'hagi ofert.

2. Són incompliments greus les següents:

- a. Mantenir brutes i en mal estat les instal·lacions i l'espai objecte de concessió.
- b. La desobediència o resistència als requeriments rebuts relatius a l'ocupació atorgada, el desenvolupament i exercici de les activitats, o la conservació de les construccions i instal·lacions, quan produeixi un perjudici molt greu a l'execució de la concessió o al domini públic afectat.
- c. L'obstrucció a les funcions d'inspecció de l'Administració, la manca de respecte als inspectors municipals o agents de l'autoritat per part del concessionari o els seus empleats, i la no presentació de qualsevol documentació que els sigui requerida.
- d. Tota acció o omisió que escurci la vida útil del béns i/o les seves instal·lacions o en menyscabi el seu valor econòmic.

3. Són incompliments lleus qualsevol altre incompliment de les obligacions, condicions o prohibicions de la concessió no tipificat com a falta greu o molt greu previstos en els plecs; si aquelles estan previstes en una altra norma sectorial aplicable, es sancionaran d'acord amb aquesta última.

En defecte de normativa específica, les penalitzacions que podran imposar-se són les següents:

- a) Per les qualificades de molt greus, multa de 15.000 fins a 30.000

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

- euros i/o la resolució de la concessió.
- b) Per les qualificades de caràcter greu, multa de 3.000 fins a 15.000
 - c) Per les qualificades de caràcter lleu, multa fins a 3.000 euros.

L'import de les multes podrà ésser actualitzat per l'òrgan competent.

Si un mateix fet o omisió es constituïu de dues o més incompliments fonamentats o vinculats als mateixos interessos públics protegits, l'Ajuntament prendrà en consideració únicament l'incompliment que revesteixi més gravetat.

L'adjudicatari serà, en tot cas, responsable dels incompliments que hagin tingut l'origen en accions o omissions imputables al seu personal.

Pels incompliments molt greus i greus es podrà adoptar la mesura cautelar provisional de suspensió de l'activitat o de l'ús dels béns juntament amb la incoació del corresponent expedient sancionador al que es refereix el paràgraf següent, de conformitat amb allò establert a la normativa de procediment administratiu comú o en la sectorial que sigui aplicable.

En tot cas, en el procediment sancionador que l'Ajuntament tramiti contra el concessionari se li donarà tràmit d'audiència. L'òrgan competent per a la imposició de sancions serà l'òrgan municipal que atorga la concessió o òrgan a qui hagi delegat.

Les sancions imposades seran immediatament executives.

La imposició de sancions és independent i, per tant, no eximeix de l'obligació del concessionari de rescabalar els danys i perjudicis que hagi ocasionat i de restaurar la realitat física alterada, si escau.

El/la concessionari/a serà responsable, durant l'execució del dret de concessió, de tots els danys i perjudicis, directes o indirectes, que es puguin ocasionar a qualsevol persona, propietat o servei, públic o privat, com a conseqüència dels actes, omissions o negligències d'ell mateix o del personal a càrrec seu, o d'una organització deficient de l'activitat objecte de la concessió.

El/la concessionari/a no serà responsable dels danys i perjudicis que tinguin la seva causa immediata i directa en una ordre específica de l'Ajuntament comunicada per escrit.

En tot cas, es tindrà en compte a l'hora de fixar l'import de la sanció pecuniària, la prohibició que la comissió de la infracció no resulti més beneficiosa per a l'infractor que el compliment de les normes infringides.

23. Projecte de construcció i obtenció de llicències

És obligació del concessionari tramitar i obtenir totes les llicències d'obra,

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

activitat, d'obertura del centre i aquelles altres que s'exigeixin en tot moment per a la consecució de la finalitat d'aquesta concessió, així com actualitzar-les al llarg de la mateixa a fi de mantenir-les vigents, eficaces i ajustades a normativa, incloent per aconseguir-ho la vinculada obligació d'executar al seu càrrec les actuacions i/o obres necessàries, de tot el qual el concessionari no percebrà cap indemnització ni compensació. Així mateix, també ha de presentar aquella altra documentació requerida per a la tramitació de la llicència, que porta aparellada el pagament dels impostos i taxes municipals corresponents.

L'atorgament de la concessió no supleix ni allibera de l'obligació d'obtenir aquesta autorització d'obra o ambiental adient, com tampoc d'altres d'específiques.

24. Realització de l'obra

Les obres d'edificació s'han d'executar amb estricta subjecció al projecte constructiu autoritzat i a les condicions imposades en la llicència dins el termini fixat en aquesta. El projecte es podrà modificar per adaptar-se als requeriments tècnics exigibles, circumstància per la qual el concessionari no podrà reclamar ni percebre cap tipus d'indemnització.

L'obra ha d'estar acabada dins el termini establert a la llicència, incloent-hi la pròrroga legal que per part de l'Ajuntament pugui atorgar-se al concessionari, en el supòsit que sigui necessari, sense perjudici del termini previst per a l'exploració de l'activitat.

El concessionari assumirà la directa, exclusiva i plena responsabilitat del bon fi de l'obra, essent l'únic responsable, tant davant l'Ajuntament com davant de tercers, dels danys, perjudicis o accidents causats durant l'execució de la mateixa. A aquests efectes, el concessionari haurà de subscriure una pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil que garanteixi els danys materials, corporals i les conseqüències derivades de l'execució de les obres causats a tercers. Aquesta pòlissa estarà vigent fins el moment de la finalització de les obres. L'Ajuntament podrà exigir en qualsevol moment de les obres l'acreditació de la vigència de la pòlissa i el rebut acreditatiu del pagament de la prima. La manca d'acreditació del compliment d'aquesta obligació essencial serà causa suficient per la resolució de la concessió per culpa imputable al concessionari.

Independentment de l'actuació del personal facultatiu titulat designat pel concessionari per dirigir l'obra, aquesta estarà en tot moment sotmesa a fiscalització tècnica i al control i supervisió superior del seu desenvolupament per part dels serveis tècnics municipals competents.

El concessionari està obligat a salvaguardar en tot moment el normal funcionament dels serveis públics afectats per l'obra existents en el sòl, vol o subsòl (conduccions elèctriques, telefòniques, enllumenat públic,

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

clavegueram, gas, aigua i altres canalitzacions), gestionats o no per l'Ajuntament, assumint el cost dels treballs i obres per a modificar-los, desviar-los i les actuacions provisionals per a que continuïn funcionant. També els desviaments provisionals del trànsit, les seves senyalitzacions, i els elements urbans a instal·lar. Així, està obligat a instal·lar pel seu compte els senyals que calguin per a indicar l'accés a l'obra, la circulació a la zona que ocupen els treballs i els punts de possible perill a causa de l'obra, tant en l'esmentada zona com en els límits i rodalies.

Igualment, el concessionari està obligat a dur a terme la vigilància i el respecte de les condicions de seguretat, medi ambient i protecció de l'obra, i la resta d'obligacions en matèria de seguretat i salut en el treball, d'acord amb la legislació vigent, així com fer una correcta gestió ambiental de l'obra, prenent les mesures necessàries per minimitzar els impactes que aquesta pugui ocasionar (minimitzar els impactes acústics, sobre l'entorn, fer una correcta gestió dels residus, etc.) segons la normativa d'aplicació. Quan sigui imprescindible la interrupció d'un servei per a dur a terme el compliment de l'execució de l'obra, l'adjudicatari sol·licitarà, prèviament, autorització a l'Ajuntament, qui fixarà l'abast i durada de la interrupció.

És responsabilitat directa del concessionari que es reposin els paviments, els elements urbans afectats i les xarxes dels serveis d'acord amb el model oficial i les indicacions municipals.

Els objectes de valor extraordinari desconeguts que haguessin estat ocults i que es descobreixin amb ocasió de les obres pertanyen a l'Ajuntament, en tant que propietari de la finca. La descoberta d'objectes de valor cultural, històric, arqueològic o artístic implicarà l'adopció, a càrrec de l'adjudicatari, de les mesures de protecció previstes a la legislació aplicable, especialment la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

En el termini màxim de 3 mesos a comptar des de la data d'acabament de les obres, l'adjudicatari haurà d'inscriure al Registre de la Propietat la declaració d'obra nova de les obres i instal·lacions, amb l'expressa anotació que dites obres són sobre bé de domini públic i subjectes a reversió a favor de l'Ajuntament de Montcada i Reixac. Aquesta documentació haurà de reunir els requisits exigits per la legislació hipotecaria i s'acreditarà la inscripció registral davant l'Ajuntament. Igualment, es procedirà a donar d'alta a l'Inventari aquest immoble.

D'acord amb allò que estableix la LOE, l'adjudicatari lliurarà una còpia del Llibre/s de l'Edifici/s a l'Ajuntament de Montcada i Reixac, que a més del Projecte fi d'obra contindrà tota la informació relativa a les instruccions d'ús i manteniment de l'obra i les seves instal·lacions, de conformitat amb la normativa d'aplicació. Aquesta obligació sorgirà també davant aquelles modificacions o ampliacions d'obres i/o instal·lacions que amb posterioritat

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

es, realitzin i, en tot cas, quan esdevingui la seva reversió cap a l'Ajuntament.

25. Abandonament de l'obra

Si durant el període de construcció i/o instal·lació el concessionari abandona l'execució de les obres/instal·lacions per un període continuat superior a 3 mesos sense causa justificada, estarà obligat, si així ho exigeix l'Ajuntament, a deixar el sòl en les mateixes condicions en què es trobava abans d'iniciar-se les obres. Això, sense perjudici de qualsevol altra penalització que sigui procedent, inclosa la resolució de la concessió, i de les responsabilitats en què pugui haver incorregut, de conformitat amb el que preveuen aquest plec i la normativa vigent aplicable directament o supletòria.

26. Condicions generals de la concessió

La concessió municipal objecte d'atorgament es subjecta, a més d'altres establertes al llarg d'aquest plec, a les condicions generals següents:

- a. Totes les edificacions, instal·lacions, materials i subministraments necessaris per fer efectiu l'ús estipulat del bé, en el nivell de seguretat i qualitat exigida, aniran a càrrec exclusiu del concessionari, el qual suportarà també totes les despeses de manteniment i els consums generats.
- b. El concessionari assumeix en exclusiva el risc derivat de l'ocupació i aprofitament del domini públic i de la explotació de l'activitat objecte de la concessió.
- c. A més de les responsabilitats que li correspongui segons allò establert al llarg d'aquest plec o per qualsevol altre disposició normativa, estipulació o pronunciament, el concessionari és responsable directe i exclusiu d'indemnitzar els danys i perjudicis que puguin ocasionar-se a tercers i/o a l'Ajuntament de Montcada i Reixac, inclòs als seus béns i serveis, a conseqüència de les obres, ocupació del domini públic practicada i per l'activitat de tot tipus.
- d. Qualsevol despesa, reclamació, sanció, liquidació tributària, indemnització o responsabilitat que s'arribés a exigir o imposar a l'Ajuntament que tingui per origen o causa qualsevol acte o omissió del concessionari o dels seus dependents derivats del gaudi de la concessió, li seran repercutits a aquell restant obligat a atendre-les, podent l'Ajuntament practicar-li la deducció, liquidació i/o reclamació que es determini, i que així ho assumeix el concessionari a l'acceptar les condicions reguladores d'aquesta concessió.
- e. Qualsevol modificació que vulgui introduir el concessionari haurà de ser prèviament sol·licitada a l'Ajuntament i autoritzada expressament per aquest, si s'escau.
- f. L'ús del domini públic que es realitzi estarà en tot moment sotmès a fiscalització i control en comprovació del compliment de les

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

finalitats i satisfacció de les necessitats administratives que han motivat l'atorgament de la concessió, i les obligacions descrites al llarg d'aquest plec.

- g. L'Ajuntament pot inspeccionar en tot moment els béns objecte de concessió i també les instal·lacions i construccions.

27. Condicions especials d'execució

S'estableixen les condicions econòmiques que regiran els preus dels diferents serveis: Residència, Centre de dia i allotjament dotacional per a gent gran.

NOMBRE DE PLACES I PREU DE REFERÈNCIA

27.1. Marc normatiu

El present apartat es regeix pel que estableix l'Ordre DSO/260/2022, de 18 de novembre, i les seves successives modificacions, per la qual s'actualitzen els preus i imports dels serveis i prestacions econòmiques de la Xarxa de Serveis Socials d'Atenció Pública de Catalunya.

Així mateix, es fonamenta en el que disposen:

- La Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de Serveis Socials, especialment els articles relatius al sistema públic de serveis socials i a la col·laboració públicoprivada.
- El Decret 284/1996, de 23 de juliol, pel qual es regula el règim d'autorització, registre i inspecció dels serveis socials.
- La Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), en tot allò que fa referència a la gestió indirecta de serveis i a les concessions administratives.
- El Decret 151/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'estableixen els criteris per a la concertació de places en la xarxa pública de serveis socials (si escau o futura normativa equivalent).
- Qualsevol altra disposició normativa de caràcter estatal o autonòmic aplicable al sector dels serveis socials d'atenció a les persones grans o en situació de dependència.

El preu de referència aplicable serà el fixat per l'Ordre DSO/260/2022 i modificacions, incrementat en un 25% en concepte d'amortització de la construcció del centre.

Aquest increment tindrà una vigència màxima de cinquanta (50) anys a comptar des de l'inici de l'explotació del servei. Transcorregut aquest període, l'increment serà del 0% per a les places no concertades.

27.2. Règim de places

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

a) Residència / Unitats de convivència

L'adjudicatari haurà de presentar-se obligatòriament a les convocatòries de places concertades que convoqui la Generalitat de Catalunya, fins a assolir el 70% del total de places del centre o el percentatge ofertat pel licitador.

- Fins que no es concerta cap plaça pública, s'aplicarà el preu de referència (Ordre + 25%) al 70% de les places, i el 30% restant funcionarà a preu lliure.
- Quan s'hagin concertat el 70% de les places, el 30% restant continuarà a preu lliure.
- Si el procés de concertació és progressiu, s'aplicarà el preu de referència a la diferència entre el nombre màxim de places a concertar (70%) i les realment concertades, mantenint el 30% a preu lliure.

b) Centre de dia

L'adjudicatari haurà de presentar-se a les convocatòries públiques de concertació fins a assolir el 100% de les places.

- Fins que no es concerta cap plaça, s'aplicarà el preu de referència (Ordre + 25%) a totes les places.
- En cas de concertació progressiva, el preu de referència s'aplicarà a les places no concertades.

27.3. Assignació de places a preu de referència

L'assignació de places a preu de referència es durà a terme a través del concessionari, d'acord amb la normativa vigent i el règim establert per la Xarxa de Serveis Socials d'Atenció Pública, seguint els criteris d'accés i prioritització determinats per l'Administració.

27.4. Obligacions dels usuaris

Els usuaris de la residència o centre de dia hauran de:

1. Complir les normes internes de funcionament del centre, especialment pel que fa a convivència, horaris, seguretat i higiene.
2. Satisfer puntualment el copagament establert segons el preu de referència o el preu lliure corresponent, en funció del tipus de plaça assignada.
3. Comunicar qualsevol canvi en la seva situació personal o econòmica que pugui afectar el règim de copagament o el tipus de plaça concertada.
4. Respectar el personal, les instal·lacions i els altres usuaris del servei.

Expedient: CO2025000068
 Procediment: Expedient de contractació
 Procedència: Servei de Contractació i Compres

5. Autoritzar el tractament de dades personals estrictament necessàries per a la gestió del servei, d'acord amb la normativa de protecció de dades (Reglament UE 2016/679 i Llei orgànica 3/2018).

L'incompliment reiterat de les obligacions dels usuaris podrà comportar l'aplicació de les mesures disciplinàries establertes en el reglament de règim intern del centre, i, si escau, la pèrdua del dret a la plaça.

27.5. Obligacions del contractista (adjudicatari)

El concessionari haurà de complir les obligacions següents:

1. Mantenir operatives i en bon estat totes les places autoritzades pel Departament competent en matèria de serveis socials.
2. Presentar-se a totes les convocatòries de concertació de la Generalitat de Catalunya, en els termes establerts en aquest document.
3. Aplicar els preus establerts segons la naturalesa de cada plaça (concertada, a preu de referència o a preu lliure).
4. Garantir la qualitat del servei i el compliment dels requisits materials, funcionals i de personal d'acord amb la normativa vigent.
5. Facilitar a l'Administració tota la informació que li sigui requerida en relació amb la gestió i ocupació de les places.
6. Mantenir actualitzada la documentació tècnica i administrativa del centre, incloent-hi llicències, autoritzacions, assegurances i plans d'autoprotecció.
7. Respectar els drets de les persones usuàries, assegurant-ne la dignitat, la confidencialitat i la llibertat personal.
8. Assumir els costos d'amortització derivats del 25% d'increment del preu de referència durant el període establert (màxim 50 anys).
9. Vetllar pel compliment de la normativa laboral, de seguretat i salut, i de protecció de dades, en relació amb el seu personal i amb les persones usuàries.

27.6. Taula de preus de referència de la residència i centre de dia (Ordre DSO/260/2022)

Prestació	Unitat	Cost de referència (€/mes)	Mòdul social (€/mes)	Copagament (€/mes)
Servei de centre de dia (graus I, II, III)	€/mes	993,45	382,76	610,69
Servei de residència assistida (graus II i III)	€/mes	2.002,56	511,25	1.491,31

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

27.7. Preus allotjament dotacional per a la gent gran

El preu de l'allotjament dotacional serà el preu de lloguer d'HPO més el dels serveis complementaris que s'ofereixin.

28. Modificació de la concessió

Un cop perfeccionada, la concessió només podrà modificar-se de forma no substancial per raons d'interès públic, de forma obligatòria pel concessionari.

És causa específica de la modificació de la concessió la successió en la persona del concessionari per fusió, transformació o absorció, sense perjudici d'allò previst als articles 98 i 100 de la LPAP.

En tot cas, les modificacions no poden ésser substancials, i s'han de limitar a introduir les variacions estrictament indispensables per donar resposta a l'interès públic de la concessió, sense alterar l'objecte de la concessió ni les característiques de l'entitat concessionària, si aquestes constitueixen un element essencial de la concessió.

El procediment de modificació de la concessió requerirà la prèvia audiència del concessionari i l'autorització municipal expressa.

29. Reversió

Una vegada extingida la concessió per qualsevol de les causes previstes en aquest plec o contemplades en la legislació vigent, revertiran a la propietat de l'Ajuntament totes les obres i instal·lacions incorporades de forma permanent, efectuades pel concessionari, sense dret a cap tipus d'indemnització. S'exclouen de la reversió l'utilitatge no permanent propietat del concessionari, sempre i quan el seu desallotjament no menyscabi ni deteriori les instal·lacions fixes reversibles.

La reversió haurà de produir-se en perfecte estat d'ús, conservació, funcionalitat seguretat, d'acord amb la LOE, i lliures de càrregues i gravàmens, sense que el concessionari tingui dret a percebre contraprestació o indemnització de cap classe, llevat quan sigui anticipada per raons d'interès públic i sense incompliment o causa imputable a l'adjudicatari.

L'Ajuntament a través de la corresponent unitat administrativa, adoptarà les disposicions encaminades a què el lliurament dels béns es verifiqui en les condicions anteriorment esmentades, com poden ser, entre d'altres, les obres o treballs de reparació o reposició; a aquest efecte, l'Ajuntament efectuarà una inspecció tècnica, i determinarà les obres, treballs i reparacions precises per deixar les instal·lacions compreses en el recinte en perfectes estat d'utilització i funcionament.

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

El concessionari haurà de deixar lliure i buit el bé en el termini de 3 mesos a comptar de la notificació de l'acord pertinent, amb les seves instal·lacions en perfecte estat d'ús i a disposició de l'Ajuntament, el qual podrà, si no el desallotja voluntàriament l'interessat, procedir al desallotjament i llançament per via administrativa, mitjançant els tràmits regulats pel que fa al desnonament administratiu del Reglament de patrimoni dels ens locals, amb el rescabament favor de l'Ajuntament i per part del/la concessionari/a, de les despeses que se'n puguin ocasionar.

Si l'edifici o altres construccions annexes s'arruïnessin abans de la seva reversió a l'Ajuntament, el concessionari estarà obligat a realitzar al seu càrrec les obres de nova construcció o de reparació necessàries per garantir-ne la seguretat i funcionalitat.

En els casos d'extinció de la concessió per incompliment del concessionari, la reversió serà gratuïta. En aquest supòsit, a més, l'acord que declari la seva resolució decidirà sobre la indemnització dels danys i perjudicis que el concessionari hagués causat a l'Administració municipal.

En els supòsits de resolució anticipada per causa no imputable al concessionari, l'Ajuntament abonarà al concessionari el preu de l'edifici, instal·lacions i obres realitzades que aniran a quedar de la seva titularitat, atenent a l'estat en que es trobin i el temps que resti per a la seva reversió.

30. Rescat

L'Ajuntament es reserva el dret de deixar sense efectes i resoldre la concessió abans del seu venciment, si ho justifiquen circumstàncies sobrevingudes d'interès públic.

El concessionari serà rescabament dels danys que se li hagin produït, excepte que derivin de l'incompliment per part d'aquell de les obligacions previstes en el present plec o per qualsevol de disposicions de rang legal o reglamentari que doni lloc a l'extinció de la concessió.

En aquest cas, i sense perjudici de l'adopció si escau de les mesures cautelars adients, el concessionari ha de desallotjar els béns concedits i les edificacions en ells construïts, deixant-los lliures i expedits a la disposició de l'Ajuntament dins del termini màxim de 3 mesos a comptar de la notificació de l'acord de rescat. De no fer-ho així, perdrà, si escau, el dret a indemnització i es farà el llançament pel procediment que estableixen els articles 152 i següents del RPEL.

Prèviament el concessionari haurà de realitzar, al seu càrrec, una descripció i relació inventariada de l'edifici, instal·lacions, dotacions i obres realitzades que han de revertir a l'Ajuntament.

31. Transmissió i cessió de la concessió

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

Els drets sobre les obres, construccions i instal·lacions de caràcter immobiliari només poden ser cedits o transmesos mitjançant negocis jurídics entre vius o a causa de mort o mitjançant la fusió, absorció o escissió de societats, pel termini de durada de la concessió, a persones que tinguin l'autorització municipal expressa.

En el supòsit de fusió d'empreses en què participi la concessionària, la concessió continuarà vigent amb l'entitat absorbent o amb la resultant de la fusió, que quedarà subrogada en tots els drets i obligacions que en dimanen, sense perjudici del previst als articles 98 i 100 d) de la LPAP. En supòsits d'escissió, aportació o transmissió d'empreses o branques d'activitat, la concessió continuarà amb l'entitat a la qual s'atribueixi la concessió, que quedarà subrogada en els drets i les obligacions que en dimanen, sempre que reuneixi les condicions de capacitat, absència de prohibició de contractar i la solvència exigida en acordar-se l'adjudicació de la concessió o que les societats beneficiàries d'aquestes operacions i, en cas de subsistir, la societat de la qual provenguin el patrimoni, empreses o branques segregades, es responsabilitzin solidàriament de l'execució de la concessió. La concessionària ha de comunicar a l'òrgan d'adjudicació la circumstància que s'hagi produït.

Els drets i les obligacions relatives a aquesta concessió es podran cedir pel concessionari a una tercera persona, sempre que les qualitats tècniques o personals de qui cedeix no hagin estat raó determinant de l'adjudicació de la concessió i prèvia i expressa autorització de l'Ajuntament, quan es compleixin els següents requisits, i de la cessió no resulti una restricció efectiva de la competència en el mercat:

- Que hagi transcorregut almenys una cinquena part del termini de duració de la concessió.
- Que el cessionari tingui capacitat per contractar amb l'Administració, solvència i habilitació legal exigible conforme a aquest Plec i no es trobi incurs en una causa de prohibició de contractar.
- Que la cessió es formalitzi, entre el cedent i el cessionari, en escriptura pública.

El cessionari quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al cedent.

No es pot autoritzar la cessió a una tercera persona quan la cessió suposi una alteració substancial de les característiques de l'empresa concessionària, si aquestes constitueixen un element essencial de la concessió.

En aquests casos, el títol jurídic que atorgui el concessionari al tercer haurà de recollir expressament que l'autorització d'ocupació és vincula temporalment quant a la seva durada màxima al termini de la concessió,

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

extingint-se automàticament a l'expirar aquest sense dret a pròrroga ni a percebre cap tipus d'indemnització de l'Ajuntament.

A aquest efecte, el concessionari haurà de sol·licitar la corresponent autorització a l'Ajuntament; juntament amb la sol·licitud d'autorització, el concessionari presentarà la documentació que acrediti que el tercer proposat en la cessió/transmissió compleix tots els requisits objectius i subjectius exigits en el present plec de condicions per a resultar adjudicatari de la concessió.

En el supòsit de resultar autoritzat, el nou concessionari es subrogarà en tots els drets obligacions que corresponien a l'anterior concessionari.

Els drets sobre les obres, construccions i instal·lacions només podran ser hipotecats com a garantia dels préstecs contrets pel titular de la concessió per finançar la realització, modificació o ampliació de les obres, construccions i instal·lacions de caràcter fix situades exclusivament sobre l'espai demanial ocupat. La hipoteca haurà de quedar cancel·lada un any abans de la data fixada per a la finalització i reversió de la concessió.

En qualsevol cas, per constituir la hipoteca serà necessària la prèvia autorització de l'òrgan competent per a l'atorgament de la concessió.

32. Règim de recursos

Els actes de preparació i d'adjudicació d'aquesta concessió adoptats per l'òrgan d'adjudicació són susceptibles del recurs potestatiu de reposició, d'acord amb el que estableixen la Llei 26/2010, de 3 d'agost, del règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques o del recurs contenciós administratiu, de conformitat amb el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Contra els actes que adopti l'òrgan d'adjudicació en relació amb els efectes, compliment i extinció d'aquesta concessió, procedirà la interposició del recurs potestatiu de reposició, d'acord amb el que estableixen la Llei 26/2010, de 3 d'agost, del règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, o del recurs contenciós administratiu, de conformitat amb el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Els acords que adopti l'òrgan d'adjudicació en l'exercici de les prerrogatives d'interpretar aquesta concessió, resoldre els dubtes que ofereixi el seu compliment, modificar-lo per raons d'interès públic, són susceptibles de recurs potestatiu de reposició, de conformitat amb el que

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

disposen la Llei 26/2010, de 3 d'agost, del règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, o de recurs contenciós administratiu, de conformitat amb el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

33. Prerogatives de l'administració i jurisdicció

Dins dels límits i amb subjecció als requisits i efectes assenyalats a la LPAP, LCSP i al RPEL, l'Ajuntament té les prerogatives d'interpretar la concessió, resoldre els dubtes que ofereixi el seu compliment, modificar-la per raons d'interès públic, suspendre la seva execució, i acordar-ne la resolució i els seus efectes.

Les resolucions dels òrgans municipals tenen caràcter immediatament executiu i exhaureixen la via administrativa.

Així mateix, l'Ajuntament té la potestat d'inspeccionar en tot moment els béns objecte de concessió, les instal·lacions i/o construccions, d'acord amb l'article 61 del RPEL.

L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu és el competent per a la resolució de les qüestions litigioses relatives a la preparació i l'adjudicació d'aquesta concessió, i també les sorgides sobre la interpretació, modificació, compliment, efectes i extinció.

34. Confidencialitat i tractament de dades

34.1 Confidencialitat

El futur contractista haurà de respectar la normativa vigent en matèria de protecció de dades.

L'adjudicatari (com a encarregat 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 encara que hagi finalitzat la concessió demanial amb el responsable del tractament de les dades (Ajuntament).

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

34.2 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 què les dades de caràcter personals que, en el seu cas, siguin recollides a través de la presentació de la seva oferta i altra documentació necessària per procedir a la contractació seran tractades per aquest Ajuntament amb la finalitat de garantir l'adequat manteniment, compliment i control del desenvolupament de la concessió demanial.

La informació sobre la finalitat, l'accés, el model de dades, el tipus de tractament, les cessions de dades, les transferències, la licitud del tractament i la seva conservació i seguretat, estaran indicades públicament en el Registre d'Activitats de Tractaments, publicat a la pàgina web municipal i al Portal de Transparència.

Així mateix, els participants podran exercir els seus drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, portabilitat i limitació de les dades mitjançant la remissió d'un escrit dirigit a Ajuntament de Montcada i Reixac o bé exercir el seu dret a través de la Seu Electrònica.

La documentació aportada i les dades obtingudes, durant el temps que es conservi per part de l'Ajuntament, han de seguir les directrius de gestió documental establertes per l'Ajuntament a raó del que marca la normativa d'arxius, així com les mesures de custòdia segura que marca l'Esquema Nacional de Seguretat (ENS) i el propi RGPD.

La documentació i les dades, tant sigui digital com físicament, hauran de ser destruïdes seguint un sistema de destrucció confidencial certificat, seguint les instruccions i directrius de gestió documental de l'Ajuntament.

35. Règim jurídic de la concessió demanial

Aquesta concessió demanial es regirà per allò que s'ha fixat en aquest Plec, i pel no previst en ell, seran d'aplicació 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 de Catalunya aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre, la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques; privat així com la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen 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 pel que fa els seus principis, per resoldre els dubtes i llacunes que es puguin presentar.

Montcada i Reixac, novembre de 2025

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

ANNEX I

DOCUMENTACIÓ A INCLOURE AL SOBRE A: declaració responsable

Es presentarà conforme al següent model:

MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE

En/na _____, amb domicili a l'efecte de notificacions a la següent adreça de correu electrònic _____, amb DNI número _____, (si escau) en nom de _____ amb CIF número _____

DECLARA SOTA LA SEVA RESPONSABILITAT:

1. Que es disposa a participar en la licitació de la concessió d'ús privatiu d'una finca municipal per a la construcció i explotació d'una residència, centre de dia i allotjaments residencials per a la gent gran a la parcel·la d'equipaments de La Rasa, a Montcada i Reixac.

2. Que compleix amb tots els requisits previs exigits pel plec de condicions particulars per ser adjudicatari, en concret:

- Que no està incurs 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.

- 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 de la concessió demanial, amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.

- Que l'adreça de correu electrònic en què efectuar notificacions és _____.

3. 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 de la concessió demanial o en qualsevol moment en què sigui requerit per a fer-ho.

4. Que ha constituït la garantia provisional requerida en el plec de condicions d'aquesta licitació.

I per deixar-ne constància, signo aquesta declaració.

Data i signatura de l'empresa licitadora



Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

ANNEX II

DOCUMENTACIÓ A INCLOURE AL SOBRE B: Criteris avaluables mitjançant un judici de valor

Es presentarà conforme al model següent:

(Nom i cognoms, i DNI de la persona que signa la declaració)
.....amb domicili
a i amb l'adreça de correu
electrònic a efectes de notificació..... i telèfon de contacte

EXPOSO:

1.- Que estic assabentat de la licitació convocada per l'Ajuntament de Montcada i Reixac i del plec de condicions particulars que regeixen la concessió d'ús privatiu d'una finca municipal per a la construcció i explotació d'una residència, centre de dia i allotjaments residencials per a la gent gran a la parcel·la d'equipaments de La Rasa, a Montcada i Reixac, i que accepto íntegrament el plec esmentat.

2.- Que en relació amb els criteris avaluables mitjançant un judici de valor adjunto la documentació següent que incorporo en aquest sobre d'acord amb l'ordre, contingut i numeració especificats a la clàusula 14a d'aquest plec:

- A. Avantprojecte de l'equipament
- B. Projecte funcional de gestió dels centres i serveis
- C. Atenció centrada en la persona
- D. Serveis complementaris que incrementen la qualitat dels serveis als usuaris

Data i signatura de l'empresa licitadora

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

ANNEX III

DOCUMENTACIÓ A INCLOURE AL SOBRE C: criteris avaluables automàticament

Es presentarà conforme al model següent:

CRITERI OFERTA ECONÒMICA

_____, amb domicili a l'efecte de notificacions a _____, _____, núm. __, amb NIF núm. _____, en representació de l'empresa _____, amb NIF núm. _____, assabentat de l'expedient per a la concessió d'ús privatiu d'una finca municipal per a la construcció i explotació d'una residència, centre de dia i allotjaments residencials per a la gent gran a la parcel·la d'equipaments de La Rasa, a Montcada i Reixac, mitjançant procediment de concurrència anunciat en el Perfil del Contractant, faig constar que conec el plec que serveix de base a la concessió demanial i ho accepto íntegrament, prenent part de la licitació i oferint un cànon de:

_____ EUROS

(la xifra ha d'expressar-se en xifres i lletres).

CRITERI REDUCCIÓ DEL TERMINI D'EXECUCIÓ DE LES OBRES

Així mateix, em comprometo a reduir el termini màxim d'execució de les obres establert al plec de la forma següent:

- reducció de 18 a 16 mesos
- reducció de 18 a 15 mesos
- reducció de 18 a 14 mesos
- reducció de 18 a 13 mesos
- reducció de 18 a 12 mesos
- cap reducció

CRITERI INCREMENT DEL PERCENTATGE DE PLACES CONCERTADES

Així mateix, em comprometo a incrementar el percentatge de places concertades establert al plec de la forma següent:

- Increment fins al 75%
- Increment fins al 80%
- Increment fins al 85%
- Increment fins al 90%
- Increment fins al 95%
- Cap increment



Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

CRITERI ENTITATS SENSE AFANY DE LUCRE

Es tracta d'una entitat sense afany de lucre SÍ NO

Data i signatura de l'empresa licitadora

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

ANNEX IV

INFORMACIÓ SOBRE ELS OBJECTIUS, FUNCIONS, DESTINATARIS I PERSONAL

1. MARC GENERAL I NORMATIVA

El present annex descriu les característiques funcionals, objectius i requisits de personal del futur complex assistencial per a persones grans al sector de La Rasa.

El projecte integra tres tipologies de servei:

- Residència assistida per a gent gran (120 places)
- Centre de dia per a gent gran (30 places)
- Habitatges dotacionals amb serveis per a persones grans (36 unitats)

Aquest conjunt respon al model d'Atenció Integral i Centrada en la Persona (AICP), tal com promouen els criteris comuns del Sistema per a l'Autonomia i Atenció a la Dependència (SAAD) i el Decret 205/2015, garantint una atenció personalitzada, digna i comunitària.

El centre complirà amb:

- Llei de serveis socials de Catalunya (Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials).
Estableix el marc general dels serveis socials, incloent residències i centres de dia, regulant les entitats públiques i privades que presten aquests serveis, i fixant els principis de responsabilitat pública, qualitat, control administratiu, drets dels usuaris, etc.
- 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.
Aquesta norma fixa els requisits materials mínims que han de complir residències i centres de dia, regula quan cal autorització administrativa o només una comunicació prèvia, i estableix el Registre d'Entitats, Serveis i Establiments Socials.
- Decret 69/2020, de 14 de juliol, d'acreditació, concert social i gestió delegada en la Xarxa de Serveis Socials d'Atenció Pública. Regularitza aspectes relacionats amb la col·laboració entre l'administració i les entitats privades o socials (concert, gestió delegada) per prestar serveis socials públics.
- DECRET 182/2003, de 22 de juliol, de regulació dels serveis d'acolliment diürn de centres de dia per a gent gran. (Correcció d'errades en el DOGC núm. 4087, pàg. 4816, de 9.3.2004).

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

Aborda específicament l'organització del servei diürn per a gent gran, definició de tipus de servei, característiques, etc.

- Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat de Catalunya. Regula que els edificis, instal·lacions i espais destinats a serveis per a persones han de ser accessibles i adaptar-se als requisits d'accessibilitat.
- Criteris comuns de qualitat del SAAD (Ministeri de Drets Socials i Agenda 2030)
- Normativa específica d'edificació (CTE).
- Normativa urbanística i sectorial vigent.

2. SERVEIS I OBJECTIUS ESPECÍFICS

a. Servei de residència assistida

Definició:

Equipament d'acolliment permanent o temporal amb assistència integral per a persones grans amb diferents graus de dependència.

Objectius:

- Oferir un entorn substitutiu de la llar, segur i confortable.
- Afavorir la recuperació i manteniment de l'autonomia personal.
- Promoure la convivència, la participació i la relació amb l'entorn comunitari.
- Implementar el model d'AICP mitjançant unitats de convivència petites (15 persones).

Funcions principals:

- Allotjament i manutenció.
- Atenció personal i assistència a les activitats de la vida diària.
- Dinamització sociocultural i estimulació cognitiva.
- Suport social i familiar.
- Assistència sanitària i rehabilitació.
- Servei de bugaderia, higiene i neteja.

Destinatari:

Persones majors de 65 anys amb pèrdua d'autonomia o dependència funcional, que necessiten atenció i supervisió continuada i no poden romandre al seu domicili habitual.

Personal mínim requerit:

- Direcció tècnica del servei.
- Personal d'atenció directa: mínim 0,25 persona/usuari.
- Personal d'atenció indirecta: mínim 0,10 persona/usuari.
- Servei d'atenció mèdica, infermeria, fisioteràpia, treball social i suport psicològic.
- Personal d'administració, cuina, neteja i manteniment.

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

Les ràtios de personal mínimes estan establertes pel marc legal vigent.

Configuració funcional:

120 places totals, distribuïdes en 8 unitats de convivència de 15 persones cadascuna.

Cada unitat disposa de 11 habitacions individuals i 2 dobles, totes accessibles, amb bany adaptat.

Zones comunes amb sala-menjador, cuina terapèutica, bugaderia i terrassa pròpia.

Espais amplis i lluminosos, amb acabats domèstics i materials càlids per reduir estímuls negatius.

b. Servei de centre de dia

Definició:

Servei d'atenció diürna per a persones grans amb dependència lleu o moderada, destinat a fomentar l'autonomia i donar suport a les famílies cuidadores.

Objectius:

- Prevenir la institucionalització mitjançant activitats terapèutiques i socials.
- Mantenir la persona al seu entorn familiar.
- Afavorir la socialització i la integració comunitària.

Funcions:

- Atenció diürna personalitzada.
- Activitats d'estimulació física i cognitiva.
- Rehabilitació, fisioteràpia, podologia i perruqueria.
- Servei d'àpats i transport adaptat.

Destinatari:

Persones grans amb dependència lleu o moderada que requereixen suport diürn i supervisió parcial.

Personal:

- Direcció.
- Educador/a social, terapeuta ocupacional, fisioterapeuta i personal auxiliar.

Les ràtios de personal mínimes estan establertes pel marc legal vigent.

Capacitat:

30 places, amb espais propis però comunicats amb la residència.

Disposa de sala polivalent (150 m²), menjador, cuina terapèutica, lavabos adaptats i magatzem.

c. Servei d'habitatges dotacionals amb serveis

Definició:

Habitatges amb serveis comuns adreçats a persones grans autònomes o amb dependència lleu.

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

Objectius:

- Proporcionar un habitatge adaptat, accessible i segur.
- Fomentar la vida independent amb suport lleuger.
- Afavorir la convivència i la integració comunitària.

Funcions:

- Allotjament autònom amb serveis compartits.
- Accés opcional a serveis de la residència (menjador, fisioteràpia, activitats).
- Promoció de la socialització i el suport mutu entre veïns.

Destinatari:

Persones grans autònomes o amb dependència lleu que vulguin mantenir una vida independent amb serveis de suport.

Característiques:

36 habitatges de 48 m² útils.

Cada unitat inclou sala-menjador amb cuina oberta, dormitori doble, bany adaptat i espai exterior.

Espais comuns per planta i sales polivalents a planta baixa.

Possibilitat de compartir serveis amb la residència.

3. MODEL D'ATENCIÓ

El projecte s'articula sota el model d'Atenció Integral i Centrada en la Persona (AICP), que prioritza:

- L'adaptació dels espais a les preferències individuals.
- L'ambient domèstic i no institucional.
- La flexibilitat dels espais per adaptar-se a necessitats canviants.
- La convivència en unitats petites per reduir l'estrès i millorar el benestar.
- La connexió amb el barri i la comunitat.

4. CONCLUSIÓ

L'equipament del sector de La Rasa es concep com un equipament integrat, sostenible i centrat en la persona, que combina atenció residencial, serveis de dia i habitatges amb suport, tot creant una xarxa de serveis per a l'envelliment actiu i digne de la població gran del municipi.

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

ANNEX V

INFORMACIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DE L'ESPAI OBJECTE DE CONCESSIÓ I DE LES CONDICIONS MATERIALS MÍNIMES DELS CENTRES RESIDENCIALS

Normativa urbanística

La parcel·la amb referència cadastral 2048813DF3924G0001UK, ubicada al número 93 del carrer Alt de Sant Pere, de superfície 5.140 m² és classificada com a sòl urbà consolidat amb la consideració de solar, i qualificada d'Equipaments comunitaris, clau 7b, amb els usos assignats pel planejament d'ordenació detallada de Serveis per la gent gran i habitatges assistits per la gent gran.

El planejament urbanístic vigent aplicable és:

-Pla de millora urbana PMU Vista Rica – La Rasa, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Montcada i Reixac provisionalment en data 23 de febrer de 2006, i definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 27 d'abril de 2006, i publicat al DOGC en data 6 de novembre de 2006.

-La Modificació puntual del Pla general metropolità en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, aprovada definitivament el 12 de desembre de 2023 i publicada al DOGC el 20 de febrer de 2024.

-El Pla general metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 16 de juliol de 1976.

protocol, i les següents dades registrals Tom 1762, Llibre 655, de Montcada, Foli 15, Finca 24901, Insc. 3a.

Les principals condicions d'edificació són les següents:

- Edificació aïllada.
- Edificabilitat: 2,00 m²s/m².
- Ocupació màxima: 50%.
- Separacions a partions: 6 m a totes les partions.
- Nombre màxim de plantes: PB+ 6PP.
- Alçada reguladora màxima: 24 m.
- La planta soterrani podrà ocupar el 100% de la parcel·la.
- per la resta de paràmetres, s'estarà a allò previst al PMU Vista Rica -La Rasa en les zones contigües 18a i 18c i 18d.

Descripció de l'objecte de la concessió

Superfície: 5.140 m². Superfície construïda sobre rasant: 10.280 m² PB+6.
Equipament de titularitat pública amb ús assignat de residencial assistit per

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

a la gent gran.

Classificació i qualificació: Sol urbà consolidat. Sistema d'equipaments comunitaris i dotacions de nova creació de caràcter local (clau 7b) definit pel Pla de millora urbana PMU Vista Rica – La Rasa, aprovat pel Ple de l'ajuntament provisionalment en data 23 de febrer de 2006, i definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 27 d'abril de 2006. que estableix l'ús residencial assistit per a gent gran.

Destinació prevista del bé: ús sanitari assistencial, compatible amb la clau indicada.

Tipus de bé: Domini públic afecta al servei públic.

Tenint en compte els interessos municipals indicats i les necessitats evidenciades al municipi en matèria residencial per a la gent gran, es considera oportú posar a disposició els terrenys municipals amb usos compatibles amb el sanitari assistencial per contribuir a donar solució a aquestes necessitats.

Motivació i conveniència de la concessió administrativa d'ús privatiu

La llei no atribueix de forma directa competències als ens locals per a construcció i gestió d'una residència pública per a la gent gran i, per tant, no és un servei de caràcter municipal.

En aquest context, tenint en compte les competències municipals en la gestió del seu patrimoni, hi ha possibilitat de posar a disposició de tercers operadors els terrenys indicats per a que si dugui a terme un ús sanitari assistencial en les condicions anteriorment indicades.

Residència, centre de dia i allotjaments dotacionals per la gent gran de Montcada i Reixac

L'objecte de la Concessió és la construcció i gestió d'un centre assistencial de titularitat pública destinat a la Gent gran, que comprèn una Residència per a Gent gran de 120 places, un Centre de dia de fins a 30 usuaris i 36 allotjaments dotacionals, en un centre pensat per a l'Atenció Integral i Centrada en la Persona, prenent com a model la unitat de convivència o unitats de llar.

Caldrà prendre de model i base l'Avant-projecte tècnic de Residència per a gent gran, centre de dia i allotjaments dotacionals redactat per BTA arquitectes (adjunt a aquestes Bases), a partir del qual es proposarà un model d'avantprojecte que reculli els requeriments, les propostes i les millores que s'estableixin per l'operador.

Es proposen en aquest projecte l'opció de crear 8 unitats de convivència per

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

a 15 residents, que implica una Residència amb 120 residents Cada unitat de convivència ha d'estar totalment separada de la resta de l'edifici (com un edifici d'habitatges on cada habitatge té la seva porta que la separa de la resta del edifici). En aquesta unitat hi haurà, al igual que en un habitatge, zones de dia i zones de nit tal com es definirà en el programa funcional més endavant. Tot i això, al tractar-se d'unitats de 15 persones s'aconsella que es distribueixin dos a dos amb un sol control/office per a fer més viable l'operativa.

En relació als aspectes per evitar contagis els criteris que cal seguir són:

- Accés principal amb recepció i doble porta amb control d'accessos. La zona de recepció serà tractada com a zona groga el que significa que només pot ser traspassada cap a la residència si hi ha seguretat que no està entrant un virus amb la persona. Això permet aturar a una persona i fer-li les proves que es considerin oportunes previ a la seva entrada a la pròpia residència.
- Accés de treballador totalment independent que els permeti accedir al vestidor el més directa possible i no accedir a la residència fins a no disposar de les proteccions adequades en cada moment.
- Accés de proveïdors independent amb zona de càrrega i descàrrega on puguin deixar els materials i ser recollits pels treballadors definint una zona bruta prèvia a l'entrada a les zones de serveis de la residència.
- Centre de dia totalment independent amb entrada directa des del carrer. Per a que pugui seguir donant servei en cas de pandèmia - Sala de visites amb possibilitat d'accés directe des del carrer. Per a que els familiars puguin veure al resident sense necessitat d'entrar pròpiament a la residència amb les proteccions que siguin pertinents.
- Despatx per el treballador social amb possibilitat d'accés directe des del carrer.
Per si cal informar als familiars de l'estat o situació del resident sense haver d'entrar a la residència.

La Residència per a Gent gran, centre de dia i Allotjaments dotacionals serà un centre que seguirà les indicacions i criteris de l'Avantprojecte tècnic adjunt, amb la possibilitat d'oferir alternatives i millores en funció de la proposta que realitzi l'operador.

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

Programa funcional

El programa funcional que caldria tenir en compte per àrees és el següent:

- Àrea d'accessos, direcció, administració i professionals.
- Àrea de personal (vestidors i sala de descans)
- Àrea d'atenció al resident:
 - Subàrea de serveis de salut,
 - Subàrea de rehabilitació,
 - Subàrea de perruqueria i podologia
- Àrea de serveis d'hostaleria
 - Cuina
 - Bugaderia
 - Magatzems
- Àrea d'instal·lacions
 - Instal·lacions d'aigua
 - Instal·lacions de climatització
 - Instal·lacions elèctriques
 - Instal·lacions contra incendis
 - Instal·lacions de control d'accessos o comunicació
- Àrea de socialització
 - Sala polivalent i de visites
 - Àrea de centre de dia
- Àrea d'unitats de convivència. Inicialment 8 unitats de 15 residents (120 places).

El projecte ha d'aconseguir una certa flexibilitat de usos de l'edifici. Per exemple és important que els espais de socialització o espais comuns puguin estar situats de tal manera que es puguin comunicar mitjançant envans mòbils que permetin modificar la seva dimensió per actes puntuals comuns.

L'avantprojecte de la residència adjunt conté el següent programa funcional desenvolupat que es justificarà més endavant:

Expedient: CO2025000068
 Procediment: Expedient de contractació
 Procedència: Servei de Contractació i Compres

Planta baixa residència, superfícies útils orientatives que es preveuen:

SUPERFÍCIES ÚTILS P.BAIXA		
Designació espai	Sup. Útil	
HALL	151.2	m2
VISITES	32.3	m2
DESPATX 1	21.8	m2
DESPATX 2	19.3	m2
DESPATX 3	19.3	m2
WC PUBLIC	7.9	m2
SALA POLIVALENT	96.3	m2
PERRUQUERIA	22.8	m2
ENFERMERIA	20.1	m2
MEDIC	19.7	m2
DESPATX	42.2	m2
WC PERSONAL	2.9	m2
FISIOTERAPIA	69.6	m2
WC MÈDIC	8.4	m2
CUINA	88.8	m2
VESTUARIS DONES	56.4	m2
VESTUARIS HOMES	56.4	m2
RESIDUS	12.6	m2
OFFICE	19.3	m2
ESCALA UC2	17.8	m2
ESCALA UC1	17.2	m2
BUGADERIA	57.5	m2
CENTRE DE DIA	167.2	m2
CIRCULACIÓ 1	56.6	m2
CIRCULACIÓ 2	62.6	m2
CIRCULACIÓ 3	54.0	m2
TOTAL	1200.3	m2

Expedient: CO2025000068
 Procediment: Expedient de contractació
 Procedència: Servei de Contractació i Compres

Planta tipus residència, superfícies útils orientatives:

SUPERFÍCIES ÚTILS PLANTA TIPUS		SUPERFÍCIES ÚTILS PLANTA TIPUS	
Designació espai	Sup. Útil	Designació espai	Sup. Útil
ESCALA UC1	17,1 m2	TERÀPIA OCUPACIONAL	27,5 m2
VESTIBUL ASCENSORS I ESCALA	39,2 m2	VESTIBUL UC1	13,9 m2
CIRCULACIÓ UC1 1	11,0 m2	ESCALA UC2	18,4 m2
CIRCULACIÓ UC1 2	44,9 m2	VESTIBUL UC2	14,6 m2
CIRCULACIÓ UC1 3	11,0 m2	CIRCULACIÓ UC2 1	10,9 m2
VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC1 1	6,3 m2	CIRCULACIÓ UC2 2	45,5 m2
VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC1 2	6,3 m2	CIRCULACIÓ UC2 3	11,0 m2
HAB H1	18,0 m2	VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC2 1	6,3 m2
HAB H2	18,0 m2	VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC2 2	6,3 m2
HAB H3	18,0 m2	HAB H14	18,0 m2
HAB H4	18,0 m2	HAB H15	18,0 m2
HAB H5	32,5 m2	HAB H16	18,0 m2
HAB H6	18,0 m2	HAB H17	18,0 m2
HAB H7	18,0 m2	HAB H18	32,5 m2
HAB H8	18,0 m2	HAB H19	18,0 m2
HAB H9	32,5 m2	HAB H20	18,0 m2
HAB H10	18,0 m2	HAB H21	18,0 m2
HAB H11	18,0 m2	HAB H22	18,0 m2
HAB H12	18,0 m2	HAB H23	32,5 m2
HAB H13	18,0 m2	HAB H24	18,0 m2
UNITAT DE CONVIVÈNCIA UC1	88,5 m2	HAB H25	18,0 m2
WC UC1	15,2 m2	HAB H26	18,0 m2
MAG UC1	3,3 m2	UNITAT DE CONVIVÈNCIA UC2	82,8 m2
WC PERSONAL	2,9 m2	WC UC2	15,2 m2
CONTROL	9,2 m2	MAG UC2	3,3 m2
		TOTAL	1.036,6 m2

Les superfícies útils orientatives de la planta soterrani són els següents:

SUPERFÍCIES SOT. RESIDÈNCIA	
Designació espai	Sup. Útil
MAGATZEM GENERAL	69,4 m2
LOCALS TECNICS	39,4 m2
MAGATZEM NETEJA	27,7 m2
MAGATZEM BOLQUERS	28,0 m2
CAMBRA MANTENIMENT	49,0 m2
VESTIBUL	39,4 m2
PARKING	1.086,5 m2
TOTAL	1.339,4 m2

Expedient: CO2025000068
 Procediment: Expedient de contractació
 Procedència: Servei de Contractació i Compres

Les superfícies de les plantes tipus dels habitatges són:

SUPERFÍCIES PLANTA HABITATGES		
Designació espai	Sup. Útil	
HABITATGE 1	48,0	m2
HABITATGE 2	48,0	m2
HABITATGE 3	48,0	m2
HABITATGE 4	48,0	m2
HABITATGE 5	48,0	m2
HABITATGE 6	48,0	m2
HABITATGE 7	48,0	m2
HABITATGE 8	48,0	m2
SALA	63,9	m2
CIRCULACIONS	94,2	m2
ESCALA	12,2	m2
ASCENSORS	6,0	m2
TOTAL	560,3	m2

Superfícies construïdes totals:

El Quadre general de superfícies construïdes de la residència és:

Superfícies constr. residència	
Planta baixa	1.370,5
Planta Tipus (1,2,3,4)	1.208,6
Total Sobre Rasant	6.204,9
Soterrani -1 útil	374,7
Soterrani -1 Parking	1.127,0
Total Residència sense parking	6.579,6
Total Residència amb parking	7.706,6

El quadre general de superfícies construïdes dels habitatges és:

Superfícies constr. habitatges	
Planta baixa	543,3
Planta Tipus(1,2,3,4)	647,8
Total sobre rasant	3.134,5
Planta soterrani -1	221,3
Total habitatges	3.355,8

Expedient: CO2025000068
 Procediment: Expedient de contractació
 Procedència: Servei de Contractació i Compres

El quadre de tipologies d'habitacions en percentatge és el següent

Habitacions				
Individuals	88	73,3%	llits	84,6% habitacions
Dobles	16	13,3%	llits	15,4% habitacions
Total habitacions	104			
Total Llits	120			

Pressupost estimatiu de les obres

El pressupost estimat per a la construcció de la residència assistida i els habitatges amb serveis per a gent gran surt de multiplicar les superfícies construïdes per un mòdul de construcció i afegir les altres despeses necessàries i l'equipament.

PRESSUPOST ESTIMAT MONTCADAI REIXACH			
	UNIDAD	PRECIO/U	IMPORTE
OBRA NOVA RESIDÈNCIA SOBRE I SOTA RASANT	6.579,56	1.500,00	9.869.340,00
OBRA NOVA HABITATGES SOBRE RASANT	3.134,50	1.250,00	3.918.125,00
OBRA NOVA APARCAMENT SOTA RASANT	1.348,30	900,00	1.213.470,00
URBANITZACIÓ	3.000,00	200,00	600.000,00
TOTAL			15.600.935,00
HONORARIS TÈCNICS ARQ+APAR+ENG (7,5%)	7,50%	15.600.935,00	1.170.070,13
TOTAL INVERSIÓ			16.771.005,13
EQUIPAMENT CENTRE DE DIA (2500 EUROS/USUARI)	30	2.500,00	75.000,00
EQUIPAMENT RESIDÈNCIA (8000€/USUARI)	120	8.000,00	960.000,00
		TOTAL	17.806.005,13
		IVA 10% S/CONSTRUCCIÓ	1.560.093,50
		IVA 21% SOBRE HONORARIS I EQUIPAMENT	463.064,73
		TOTAL	19.829.163,35

Condicions materials mínimes dels centres residencials

Relació d'algunes de les condicions materials mínimes que ha de tenir el centre residencial, les quals estan establertes a l'Annex 1 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, i són d'aplicació juntament amb la resta de condicions mínimes que també s'estableixen en aquest Decret.

Els establiments de serveis socials han de complir tot el que disposen la normativa vigent sobre condicions d'accessibilitat, el Codi Tècnic d'Edificació i les Instruccions tècniques complementàries del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya que regulen les condicions de seguretat en cas d'incendi en centres residencials i centres d'atenció diürna per a persones amb dependència i en centres residencials per a menors tutelats.

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

La relació no exhaustiva de la normativa aplicable és la següent:

- Normes urbanístiques del PGM aplicables al 7b.
- 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.
- Codi Tècnic de l'Edificació.
- En relació al CTE s'ha de tenir present la instrucció tècnica de la Direcció General d'Extinció d'Incendis i Salvaments, SP111 que preveu que els passadissos poden ser amb un ample mínim de 160 cm, les escales amb un ample mínim de 120 cm i les portes de 80 cm, en els casos que no es preveu la hospitalització.
- Decret 209/2023 de 28 de novembre pel que s'aprova el Codi d'Accessibilitat de Catalunya.

Desenvolupament i contingut avaluable de l'avantprojecte segons judici de valor.

Es presentaran en quatre làmines format DIN-A3 horitzontal en format PDF, que inclourà la documentació gràfica i escrita necessària per a la definició de la proposta, segons s'indica al següent apartat.

Contingut

En les làmines es reflectirà la documentació escrita i gràfica esquemàtica en 2D, 3D, croquis o esquemes que, a criteri del tècnic, millor representi la proposta, tenint en consideració els aspectes previstos en els criteris d'avaluació de les propostes.

S'haurà de presentar una proposta per al nou edifici de Residència de gent gran, centre de dia i allotjaments dotacionals a La Rasa. La proposta haurà de ser modèlica en matèria de sostenibilitat i medi ambient, i haurà d'incidir com a mínim, en els següents aspectes:

- S'haurà de presentar una proposta per al nou edifici de Residència de gent gran, centre de dia i allotjaments dotacionals a La Rasa, atenent als requeriments descrits. En planta a escala 1/500, i en secció a escala 1/200.

El licitador podrà fer tantes plantes i/o seccions com consideri necessari, sempre i quan es presentin en les 4 làmines.

- S'haurà de presentar una secció constructiva amb llegenda de materials que millor representi la proposta, a escala 1/20.

Expedient: CO2025000068
Procediment: Expedient de contractació
Procedència: Servei de Contractació i Compres

Estructuració de la informació.

Amb l'objectiu de garantir una homogeneïtat de la informació aportada pels licitadors i per facilitar la funció del jurat, la proposta s'estructurarà d'acord amb la Plantilla DIN-A3 per a la presentació de la proposta que s'adjunta amb el plec. La làmina està dividida en tres espais:

- Espai inferior: Inclou les dades d'identificació. No es pot alterar la disposició ni la dimensió i estils de lletra.
- Espai Documentació escrita: Espai reservat perquè els tècnics redactors desenvolupin una breu memòria descriptiva de la proposta que inclogui els trets més importants a tenir en compte d'acord amb els criteris de valoració de la proposta. L'espai destinat és 1/4 de l'ample de la làmina en disposició horitzontal.
- Espai Documentació gràfica: Espai reservat perquè els tècnics redactors incloguin la documentació gràfica necessària per explicar la proposta. Aquesta informació inclourà: croquis, esbossos, plantes, seccions, alçats, esquemes de programa funcional i tècnic, fotografies... Caldrà incloure infografies (renders) per explicar de manera gràfica l'avantprojecte presentat. L'espai destinat per aquesta documentació és de 3/4 de l'ample de la làmina en disposició horitzontal.

No es pot alterar la disposició ni la dimensió i estils de lletra de l'espai inferior (caràtula). Els espais destinats a la documentació escrita i gràfica son orientatius, tot i que la disposició i la dimensió s'han de respectar el màxim possible.

Tots els textos inclosos als apartats de documentació escrita i documentació gràfica hauran de ser amb el tipus de lletra Arial i de color negre. Dimensions i estils (negreta, cursives, subratllats,...) segons criteri del licitador.

Format i suport

- 4 làmines format DIN-A3 horitzontal en format PDF.
- El nom de l'arxiu ha de ser el LEMA escollit escrit tot en majúscules. S'han d'eliminar totes les metadades de l'arxiu PDF per donar compliment al principi d'anonimat.

Expedient: CO2025000068
 Procediment: Expedient de contractació
 Procedència: Servei de Contractació i Compres

ANNEX VI

CÀLCUL DEL CÀNON ANUAL I PROPOSTA DE CONDICIONS PER A LA CONCESSIÓ

A efectes d'actualització, es consideren previsions de revalorització anual (2% segons IPC previst) i s'estableix un cànon d'arrendament del 3% respecte del valor urbanístic anual del sòl, incloent l'efecte de la revalorització en períodes successius i el règim de possible concessió (fins a un horitzó de 75 anys). Es justifica la necessitat d'establir una quantia mínima capitalitzable, assegurant la viabilitat econòmic-financera de la concessió pública i evitant el risc de desert en el procés de concurs. Es pot preveure la revalorització anual del valor urbanístic del sòl de forma anual, tal i com s'expressa a la taula annexa.

En data actual es planteja que cal tenir en compte altres aspectes per tenir garanties de la viabilitat de l'adjudicació d'una eventual concessió dels drets a un tercer, sense que aquest Ajuntament hagi d'assumir el risc de que quedi desert el concurs per ser excessives les condicions econòmiques inicials, per la qual cosa es proposa que sota la premissa que queda garantida la quantia de 4.471.800 € per a la capitalització dels 50 primers anys al moment d'inici de la concessió, es proposa i es preveu que el cànon anual sigui el següent tenint en compte les següents condicions econòmiques concessió garantint la capitalització de la renda a la finalització de la concessió de 75 anys, i concretant aquesta assolia la quantia de 12.182.289,64 €, oportunament d'acord amb els percentatges corresponents a cada any segons la taula següent:

Any	Valor Vc sòl	Cànon anual
ANY	VALOR DEL SÒL	CÀNON ANUAL
1	2.981.200,00 €	89.436,00 €
2	3.040.824,00 €	91.224,72 €
3	3.101.640,48 €	93.049,21 €
4	3.163.673,29 €	94.910,20 €
5	3.226.946,76 €	96.808,40 €
6	3.291.485,69 €	98.744,57 €
7	3.357.315,40 €	100.719,46 €
8	3.424.461,71 €	102.733,85 €
9	3.492.950,95 €	104.788,53 €
10	3.562.809,97 €	106.884,30 €
11	3.634.066,16 €	109.021,98 €
12	3.706.747,49 €	111.202,42 €
13	3.780.882,44 €	113.426,47 €

Expedient: CO2025000068
 Procediment: Expedient de contractació
 Procedència: Servei de Contractació i Compres

14	3.856.500,09 €	115.695,00 €
15	3.933.630,09 €	118.008,90 €
16	4.012.302,69 €	120.369,08 €
17	4.092.548,74 €	122.776,46 €
18	4.174.399,72 €	125.231,99 €
19	4.257.887,71 €	127.736,63 €
20	4.343.045,47 €	130.291,36 €
21	4.429.906,38 €	132.897,19 €
22	4.518.504,50 €	135.555,14 €
23	4.608.874,59 €	138.266,24 €
24	4.701.052,09 €	141.031,56 €
25	4.795.073,13 €	143.852,19 €
26	4.890.974,59 €	146.729,24 €
27	4.988.794,08 €	149.663,82 €
28	5.088.569,96 €	152.657,10 €
29	5.190.341,36 €	155.710,24 €
30	5.294.148,19 €	158.824,45 €
31	5.400.031,15 €	162.000,93 €
32	5.508.031,78 €	165.240,95 €
33	5.618.192,41 €	168.545,77 €
34	5.730.556,26 €	171.916,69 €
35	5.845.167,39 €	175.355,02 €
36	5.962.070,73 €	178.862,12 €
37	6.081.312,15 €	182.439,36 €
38	6.202.938,39 €	186.088,15 €
39	6.326.997,16 €	189.809,91 €
40	6.453.537,10 €	193.606,11 €
41	6.582.607,85 €	197.478,24 €
42	6.714.260,00 €	201.427,80 €
43	6.848.545,20 €	205.456,36 €
44	6.985.516,11 €	209.565,48 €
45	7.125.226,43 €	213.756,79 €
46	7.267.730,96 €	218.031,93 €
47	7.413.085,58 €	222.392,57 €
48	7.561.347,29 €	226.840,42 €

Expedient: CO2025000068
 Procediment: Expedient de contractació
 Procedència: Servei de Contractació i Compres

49	7.712.574,23 €	231.377,23 €
50	7.866.825,72 €	236.004,77 €
	CAPITALITZACIÓ ANY 0	4.471.800,00 €
51	8.024.162,23 €	240.724,87 €
52	8.184.645,48 €	245.539,36 €
53	8.348.338,39 €	250.450,15 €
54	8.515.305,15 €	255.459,15 €
55	8.685.611,26 €	260.568,34 €
56	8.859.323,48 €	265.779,70 €
57	9.036.509,95 €	271.095,30 €
58	9.217.240,15 €	276.517,20 €
59	9.401.584,95 €	282.047,55 €
60	9.589.616,65 €	287.688,50 €
61	9.781.408,99 €	293.442,27 €
62	9.977.037,17 €	299.311,11 €
63	10.176.577,91 €	305.297,34 €
64	10.380.109,47 €	311.403,28 €
65	10.587.711,66 €	317.631,35 €
66	10.799.465,89 €	323.983,98 €
67	11.015.455,21 €	330.463,66 €
68	11.235.764,31 €	337.072,93 €
69	11.460.479,60 €	343.814,39 €
70	11.689.689,19 €	350.690,68 €
71	11.923.482,97 €	357.704,49 €
72	12.161.952,63 €	364.858,58 €
73	12.405.191,69 €	372.155,75 €
74	12.653.295,52 €	379.598,87 €
75	12.906.361,43 €	387.190,84 €
	TOTAL	12.182.289,64 €