



EDICTE

Assumpte

Exposició pública dels plecs de condicions que regularan la concessió demanial de la rehabilitació de l'edifici "Rajolers".

Es fa públic que, per acord de Ple de data 27 de novembre de 2025, es van aprovar inicialment els plecs de condicions, tant administratiu com tècnics, que regularan la concessió demanial de la rehabilitació de l'edifici "Rajolers".

Aquests plecs se sotmeten a informació pública per un termini de trenta dies hàbils mitjançant publicació al BOP de Barcelona, a l'E-tauler i al web municipal, a comptar des de la darrera publicació, per tal que es puguin presentar les al·legacions i suggeriments convenients. En el cas de què no es presenti cap al·legació en el termini exposat aquest acord esdevindrà automàticament definitiu, sense necessitat de cap altre acord.

El contingut dels plecs es podrà consultar al portal de transparència:

<https://seu-e.cat/ca/web/vilassardedalt/govern-obert-i-transparencia/accio-de-govern-i-normativa/accio-de-govern-i-grups-politics/anuncis-i-exposicions-publicues-197>

Vilassar de Dalt, a 3 de desembre de 2025.

L'alcaldeessa,
Carola Llauro Sastre

Document signat electrònicament.

PLEC DE CONDICIONS ADMINISTRATIVES PER A LA CONCESSIÓ DEMANIAL D'UN EDIFICI DE PROPIETAT MUNICIPAL SITUAT A LA PLAÇA DE LA REPÚBLICA CATALANA NÚM. 7, ANOMENAT “LES RAJOLERS”.

CLÀUSULA 1. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

1. Vilassar de Dalt és una població amb una excel·lent situació geogràfica, entre dos grans ciutats com Barcelona i Mataró i en un entorn privilegiat entre mar i muntanya. Per aquesta i d'altres raons, els darrers anys hi ha hagut un important augment de la demanda d'habitatges (tant de compra com de lloguer) i això ha provocat l'encariment dels seus preus.
2. La tipologia d'habitatges és majoritàriament unifamiliar, amb un percentatge de construccions plurifamiliars molt inferior a la mitja de la comarca. El preu dels habitatges unifamiliars és molt superior al dels habitatges plurifamiliars.
3. L'oferta d'habitatges de lloguer a Vilassar és molt petita, i a preus força elevats. Vilassar es troba dins les poblacions declarades d'habitatge tens.
4. L'Ajuntament de Vilassar els darrers anys ha dut a terme un important esforç per aportar solucions a la problemàtica d'habitatge a famílies vulnerables. La prioritat ha estat evitar desnonaments i que les famílies poguessin conservar el seu habitatge. Les mesures han estat, i segueixen essent, una política d'ajuts a lloguer i la compra d'habitatges per a situacions d'emergència.
5. Conseqüència de la poca oferta d'habitatge de lloguer i als seus preus molt elevats, el sector de població jove del municipi té molt difícil poder llogar un habitatge. Sovint s'han d'anar a viure a poblacions on els preus són més assequibles, i aquesta situació és encara més complicada en el cas de joves que volen llogar el seu primer habitatge d'emancipació.
6. Per tot això, la voluntat de l'Ajuntament es complementar les polítiques d'habitatge actuals amb noves polítiques que vagin més enllà de problemàtiques assistencials per a casos de vulnerabilitat i poder cobrir les necessitats d'habitatge a persones de segments que actualment tenen molt difícil el seu accés.
7. Una primera actuació és la construcció de 5 habitatges a través de la rehabilitació de l'edifici conegut com “Els Rajolers”, que es destinaran a 1er habitatge d'emancipació per a joves i que és l'objecte de la present memòria. L'expedient de licitació de la concessió té per objecte la construcció de 5 habitatges i un local - magatzem, i la posterior explotació del lloguer dels habitatges. Sent el local destinat a l'ús i gaudiment gratuït de l'Ajuntament i per tant fora de l'objecte i de l'explotació concessional.

8. Aquesta actuació s'inclou dins el Pla d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH), aprovat en sessió de Junta de Govern Local en data 07/11/2024: “ *Actuació n° 12 Prova pilot d'habitatge dotacional Els Rajolers. I respon a l'objectiu 01. Incrementar l'habitatge assequible, prioritzant el col·lectiu de gent jove, i la línia estratègica L3. Foment de formes alternatives d'accés a l'habitatge.* ”
9. L'objecte, per tant, de la concessió és l'ús privatiu d'una finca propietat de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, qualificada patrimonialment com a bé demanial i situada a la Plaça de La República Catalana núm.7, anomenat popularment com “Els Rajolers”, amb la finalitat que el concessionari, al seu compte i risc, procedeixi a:
 - Redactar un projecte d'obres d'edificació/gran reparació que contempli cinc (5) habitatges dotacionals destinats a protecció pública i un local en planta baixa per a ús de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, d'acord amb la memòria que consta en aquest expedient, així com l'avantprojecte que consta en **ANNEX 4**. Aquest projecte d'obres haurà de ser consensuat amb els Serveis tècnics municipals, en endavant SSTT, i s'haurà de tramitar i aprovar per l'òrgan competent de l'Ajuntament.
 - Construeixi i executi les obres contemplades al paràgraf anterior i amb les finalitats que consten a l'expressat paràgraf anterior.
 - Com a contraprestació a la seva inversió, exploti mitjançant el cobrament d'arrendaments als futurs inquilins dels cinc (5) habitatges dotacionals, d'acord amb els barems que per als habitatges de protecció pública es fixen per l'òrgan competent de l'Administració de la Generalitat o ens qu'e'l substitueixi.
 - Cedir gratuïtament a favor de l'Ajuntament el local de magatzem en planta baixa que no serà objecte de la concessió demanial ni per tant de la seva explotació pel concessionari.
10. Per dotar a aquest edifici de la possibilitat de desenvolupar un ús d'habitatges, s'ha redactat i aprovat un Pla Especial de concreció d'usos de l'edifici.
S'admeten aquells usos o activitats de caràcter complementari que restin vinculats de forma directa o que siguin compatibles amb l'ús o activitat objecte de la concessió sempre que s'ajustin a la normativa que els sigui d'aplicació i no alterin l'interès públic previst a la clàusula segona.
11. Els béns demanials objecte de la concessió s'han de destinar exclusivament a la finalitat establerta en aquesta clàusula. El nou equipament instal·lat ha de ser destinat exclusivament als fins exposats. Totes les noves instal·lacions, dotacions i serveis, així com les millores i innovacions, revertiran a l'Ajuntament i quedaran en poder del mateix un cop extingida la concessió.
12. L'adjudicatari ostentarà simultàniament la condició de concessionari de domini públic, en els termes previstos a l'article 93 i següents de la Llei 33/2003 (LPAP), i de promotor en els termes de l'article 9 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre d'Ordenació de l'Edificació (LOE), entenent que la concessió és el dret al que fa referència en el seu article 9.2 a). Per tant, la concessió d'aquest dret no eximeix al concessionari, com a promotor d'obres privades en domini públic, de sol·licitar i obtenir les llicències d'activitat i d'obres d'acord amb

l'article 9.2 c) de la LOE. L'obtenció de totes les autoritzacions per a l'explotació del servei seran per compte i a càrrec exclusiu del concessionari, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

13. Les activitats seran realitzades per compte del concessionari i al seu risc i ventura, amb l'obligació de complir les normes generals o sectorials que les disciplinen, i especialment, l'obligació de mantenir en un correcte estat de neteja i higiene l'espai i les instal·lacions objecte de concessió. L'activitat resta subjecta a les actuacions de fiscalització, control i comprovació per part de les entitats de control que correspongui.
14. El concessionari reconeix que no té cap relació de dependència amb l'ajuntament pel que fa a les activitats que presta, i, per tant, aquest últim ni assumirà la responsabilitat civil, fiscal, sanitària, mediambiental, penal i de policia en general que es derivi de l'activitat.

CLÀUSULA 2. OBJECTE DE LA CONCESSIÓ

Els objectius de la concessió demanial i que haurà de complir el licitador, son els següents:

A. La redacció dels Estudis Previs, Projecte Bàsic, Project Executiu, Direcció d'Obres i Projecte d'activitats per a la remodelació d'un edifici de titularitat municipal, amb caràcter de bé de domini públic, a l'actual immoble conegut com "Els Rajolers", situat a la Plaça de la República Catalana número, 7, inscrita al registre de la Propietat nº 3 de Mataró amb número de finca registral 354 de Vilassar de Dalt. El projecte inclourà a través de la remodelació i rehabilitació, la construcció de:

1. **CINC (5) HABITATGES.**
2. **ESPais COMUNS, ACCESOS INTERIORS I EXTERIOR I ELS ELEMENTS QUE SIGUIN NECESSARIS PER A L'HABITABILITAT DELS HABITATGES.**
3. **UN (1) LOCAL – MAGATZEM EN PLANTA BAIXA.**

B. La construcció del conjunt d'habitatges i el local – magatzem de planta baixa, així com tots els elements accessoris sobre l'edifici a rehabilitar de titularitat municipal, amb caràcter de béns de domini públic de caràcter econòmic afectes a ús residencial (habitatges) i municipal (local resultant a planta baixa), constituït pels següents elements o cossos edificats:

1. **Planta baixa de l'edifici: Espais comuns i accessos, 1 habitatge de > 40 m², un local - magatzem de > 25 m²**
2. **Planta primera: 2 habitatges de > 40 m² + espais comuns**
3. **Planta segona: 2 habitatges de > 40 m² + espais comuns**

C. L'explotació del lloguer resultant dels 5 habitatges durant un període de fins a 60 anys.

D. La cessió gratuïta i immediatament a favor de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt i després d'haver finalitzat l'obra, amb la conseqüent llicència de 1a. Ocupació, del local de planta baixa (Magatzem de 25m²), que no serà objecte de la concessió.

E. Avantprojecte: Pels SSTT municipals s'ha redactat un avantprojecte que servirà com de requisits mínims per a la redacció del projecte per part del licitador adjudicatari i que tal i com s'ha dit consta en ANNEX 4 a aquest plec.

F. Dades de la finca:

- **Dades del Registre de la Propietat de Mataró núm.4**

Inscrita al Tom: 3266; Llibre 159; Foli 118; Finca 354 de Vilassar de Dalt.

Referència cadastral: **6666017DF4966N0001YT**

CLÀUSULA 3. INTERÈS PÚBLIC. ELS LICITADORS HAN DE SER EMPRESES DEL TERCER SECTOR.

L'oportunitat i la conveniència de la construcció/ gran rehabilitació de l'espai mitjançant aquesta concessió es fonamenta en la manca d'un edifici residencial per a habitatge dotacional a la població de Vilassar de Dalt. Les obres de l'edifici en qüestió s'han de realitzar segons la Memòria/ Estudi de viabilitat econòmica que s'adjunta en consta a l'expedient.

A aquest efectes, l'interès públic que fonamenta l'objecte de la concessió és la d'oferir una possibilitat d'accés a l'habitatge dels més desfavorits, per tal d'assegurar la dignitat en les seves condicions de vida i habitatge afavorint la seva seguretat i benestar físic, moral, psíquic i espiritual així com una atenció de qualitat en el marc de la Llei 12/2007, d'11 d'octubre de serveis socials.

L'ajuntament considera convenient que l'edifici objecte de concessió continuï formant part del domini públic, malgrat l'ús privatiu que es planteja en els termes recollits en aquest plec, atesa la necessitat de mantenir i protegir el patrimoni municipal, disposar de béns immobles que puguin destinar-se als usos requerits, a la capacitat per a tutelar l'ús privatiu conforme aquest interès públic, i a la necessitat de disposar a mig i llarg termini d'aquets tipus d'equipament d'habitatge dotacional.

La figura de la concessió demanial permet harmonitzar de forma adequada els interessos públics perseguits i els privats que se'n deriven d'acord amb el que s'estableix a la memòria de necessitats que consta a l'expedient.

Finalment dir que tal i com s'explicita a la Memòria (punt 8.3.5.) que consta a l'expedient les empreses que es presentin seran o estaran enquadrades i qualificades com del tercer sector.

CLÀUSULA 4. DESCRIPCIÓ DELS BÉNS

L'edifici objecte de concessió comprèn una superfície d'un total de 174 metres quadrats, segons l'Inventari de bens municipal i classificada com a equipament públic habitatge dotacional (E-DOT) del POUM.

El total de superfície a construir pel concessionari estimat és de 445 m²sostre, considerant els 397m²sostre actuals més 48m²sostre d'aplicació a la nova construcció/gran rehabilitació.

El simple fet de prendre part com a licitador implica per al concessionari el coneixement del règim urbanístic exigible a la finca.

Es fa constar que l'edificació construïda objecte de concessió està en les condicions que consten al plec de condicions tècniques que consta a l'expedient i que esta a disposició dels licitadors.

El cost de la reconstrucció íntegra i de les legalitzacions seran a càrrec del concessionari, - sense perjudici de l'aportació municipal que es quantifica al plec de prescripcions tècniques particulars-, que instarà els procediments sectorial adequats per tal de que l'equipament estigui totalment legalitzat amb la normativa que es requereixi per la data de presentació del projecte d'obres i d'instal·lacions en el seu moment.

Les legalitzacions hauran d'estar fetes abans de l'ocupació de l'edifici objecte del contracte de la concessió, l'Ajuntament treballarà paral·lelament amb el concessionari per acabar les legalitzacions assumint el cost d'aquestes legalitzacions el concessionari.

L'espai i les instal·lacions han d'ésser destinats exclusivament a les activitats objecte d'aquesta concessió.

La concessió de domini públic queda circumscrita exclusivament a la finca de referència, no quedant facultat el concessionari a realitzar cap acte d'ocupació fora dels seus límits.

CLÀUSULA 5. RÈGIM JURÍDIC

La vinculació entre l'ajuntament i el concessionari adjudicatari queda jurídicament circumscrita a una concessió administrativa de caràcter demanial, que faculta i habilita a aquell últim per ocupar i utilitzar de forma privativa els béns de domini públic municipal identificats per a les finalitats detallades i en els termes previstos als articles 57.1 i següents del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat per Decret 336/1988 de 17 d'octubre. Queda reservada a la corporació municipal la titularitat i les facultats demanials inherents sobre el referit immoble.

La concessió sobre el domini públic s'atorga amb caràcter temporal, salvant els drets de propietat i sense perjudici de tercers, no implicant la cessió ni la transmissió de la propietat, supeditada a l'exercici exclusiu de l'ús i destí que la justifiquen.

La concessió es regirà per aquest plec administratiu i els seus annexes, els quals tenen caràcter vinculant i contractual i regulen l'adjudicació i execució de la concessió i en el que no estigui previst en aquests documents serà d'aplicació la normativa següent:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques (LPAP).
- Llei 7/1985, de 2 d' abril, reguladora de las bases del règim local (LRBRL).

- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLLUC).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals (RPEL).
- Real Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL).
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del sector públic (LCSP).
- La Llei i el Reglament Hipotecaris.
- Altra normativa sectorial d'aplicació a l'objecte de la concessió.

La utilització d'instruments de finançament s'entendrà sempre feta a risc i ventura de l'adjudicatari, sense que pugui afectar a l'ajuntament, el qual no assumirà cap responsabilitat per falta de pagament amb proveïdors, creditors o altres.

El concessionari podrà hipotecar el dret real de concessió (art.107.6 del Reglament Hipotecari) així com les obres, construccions i instal·lacions fixes que hagi construït (art. 98.2 LPAP), com a màxim pel termini concessional i prèvia aprovació del ple de l'ajuntament.

En tot cas la hipoteca haurà de quedar cancel·lada, - una vegada finalitzat el termini de la concessió-, a càrrec exclusiu del concessionari, sent l'obligat i responsable que l'hipoteca, doncs l'ajuntament no se'n farà càrrec.

A tal efecte, la hipoteca o els seus gravàmens mai podran tenir una duració que superi el termini inicial de vigència de la concessió.

En el termini de trenta dies a partir de l'atorgament de l'escriptura de préstec amb garantia hipotecària, el concessionari és obligat a remetre una còpia autèntica de l'escriptura a l'ajuntament.

CLÀSULA 6. DURADA DE LA CONCESSIÓ.

El termini d'aquesta concessió serà de **seixanta (60) anys**, comptats des del dia següent al de la formalització del contracte administratiu que contempli la redacció del projecte i la conseqüent execució de l'obra una vegada aprovat definitivament aquest projecte.

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

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 de 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 haurà de 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 l'ajuntament, sense cap tipus de càrrega o gravamen no tenint el concessionari dret a percebre contraprestació o indemnització de cap classe.

CLÀUSULA 7. CÀNON

Tota vegada que el cost de rehabilitar l'edifici i construir els habitatges no és pot recuperar íntegrament amb la percepció a futur dels ingressos de lloguer, i tenint en compte també que el local-magatzem resultant serà utilitzat per l'Ajuntament, es fa necessari un copagament del cost de les obres. En la memòria – estudi de viabilitat hi ha la justificació de la distribució proposada, i aquesta distribució es basa en funció al següent criteri:

- La licitant assumeix el cost equivalent al valor actual dels fluxos dels ingressos nets futurs durant la vigència de la concessió.
- L'Ajuntament assumeix la diferència fins el cost total de la obra.

El cost de construcció/gran rehabilitació i dels honoraris de projecte i direcció d'obres per portar-ho a terme, calculat a la Memòria/Estudi de viabilitat econòmica és de un total de **844.867,55 €** (IVA inclòs) desglossat de la forma següent:

- Cost de construcció : 752.560,86€ (IVA inclòs)
- Honoraris professionals : 92.306,69€ (IVA inclòs)

L'aportació de l'Ajuntament dependrà de la baixa que, en el seu cas, ofereixin els licitadors, però inicialment seria de 430.960€ (IVA INCLÒS) dels quals:

- 420.000€ (IVA inclòs), son la estimació de l'aportació municipal a la reconstrucció del edifici.
- I, 10.960€ (IVA INCLÒS) les despeses financeres inicials fins que comenci l'explotació dels lloguers de l'edifici per part del concessionari.

Per tant, el cànon mínim a satisfer pel concessionari és la quantitat complementària que es necessita per a portar a terme la rehabilitació de l'edifici conforme el projecte que s'ha de redactar pel propi concessionari amb el vistiplau i la posterior aprovació de l'Ajuntament.

D'acord amb l'anterior, el cànon a aportar pel licitador s'estableix en un mínim de: QUATRE CENTS VINTIQUATRE MIL VUICENTS SEIXANTA SET EUROS amb cinquanta cinc cèntims (424.867,55€), quantitat que pot ser millorada pels licitadors.

Aquest cànon el recuperarà l'adjudicatari de l'explotació del lloguer dels cinc (5) habitatges d'acord amb els càlculs que consten als annexes.

La presentació d'una proposició amb un import per sota d'aquest cànon suposa l'exclusió automàtica del licitador.

No s'entendrà inclosa a l'oferta cap despesa que sigui a càrrec del concessionari per establir-se en aquest plec, ni tampoc cap impost o taxa establerts a la normativa vigent, que siguin derivats de l'activitat a duu a terme d'acord amb el plec.

La manca de redacció del projecte d'obres, de l'execució de l'obra o dels pagament parcials d'aquesta dins els terminis indicats, - i comptador des de la signatura del contracte concessional -, això és:

- El moment del pagament dels honoraris de projecte, que s'estableix com a redactar i fer-se càrrec dels honoraris del projecte en un termini de SIS (6) mesos.
- El termini pera l'execució de l'obra, que s'estableix com execució de l'obra de rehabilitació conforme al projecte expressat a l'apartat anterior, en un termini de 18 mesos.
- S'estima que l'any 2026 pot estar fet un 60% de l'obra (amb una aportació estimada de l'Ajuntament de 255.000€) i el 40% restant a l'any 2027 (175.960€).

El no compliment dels terminis establerts al paràgraf anterior, serà causa de revocació de la concessió.

CLÀUSULA 8. CONTROL

Tenint en compte que l'activitat està subjecta a la conformitat de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt i a les inspeccions periòdiques per part de diversos departaments de la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament podrà demanar en tot moment els informes emesos per aquests departaments.

CLÀUSULA 9. CONTRACTE, PROCEDIMENT I TRAMITACIÓ

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

D'acord amb l'article 60 del RPEL i l'article 93.1 i 96 de la LPAP, l'adjudicació es farà en règim de concurrència mitjançant concurs públic, per procediment obert.

L'adjudicació del contracte es realitzarà utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació sobre la base de la millor relació qualitat-preu de conformitat amb el que s'estableix en el present clausulat.

L'òrgan municipal competent, adjudicarà la concessió al licitador que obtingui major puntuació en el concurs, segons els criteris de valoració d'aquest plec, sense perjudici del dret de l'ajuntament a declarar-lo desert.

La convocatòria de la licitació es farà pública mitjançant anunci el BOP de Barcelona, d'acord amb el què estableix l'article 66 del RPEL.

Així mateix, en compliment de l'article 63 de la LCSP, es publicarà al perfil del contractant:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/2468003?categoria=0>

La presentació de la proposició implica la declaració d'acceptació incondicional i sense reserves per part del concessionari d'haver reconegut i examinat els béns objecte de concessió, de tenir coneixement de totes les seves condicions físiques i jurídiques, i d'assumir la viabilitat econòmica, legal i tècnica per a dur a terme l'activitat.

La mesa de contractació és l'òrgan d'assistència per a l'adjudicació de la concessió, que decidirà l'admissió o inadmissió dels candidats o licitadors, avaluarà les proposicions admesos i proposarà l'adjudicació de la concessió, els membres de la qual es determinaran mitjançant publicació en el perfil de contractant.

CLÀUSULA 10. MESA DE CONTRACTACIÓ.

10.1. La Mesa de Contractació: estarà composta pels següents membres:

- Alcaldessa-Presidenta: Sra. Carola Llauro i Sastre.
- Regidor d'habitatge: Sr. Sergi Igual i Molina.
- Cap de l'Àrea de territori: Sr. Jose Fernández.
- L'interventor accidental: Sr. Sergi Grau
- Cap de l'Àrea d'atenció a les persones: Sr. Sergi Romera.
- El Secretari general de l'Ajuntament.
- Actuarà coma secretària de la Mesa: Carme Berengüí Reales o qui la susbtitueixi.

10.2. Obertura de proposicions i proposta d'adjudicació.

Els licitadors hauran de presentar les seves ofertes a través de la PSCP del Consorci AOC i en SOBRE DIGITAL. (3 sobres)

La Mesa de Contractació es reunirà el tercer dia hàbil posterior a la finalització del termini de presentació d'ofertes per procedir a la qualificació de la documentació del SOBRE A (Documentació administrativa) i si observés defectes materials en la documentació presentada podrà concedir, si ho estima convenient, un termini màxim de tres dies hàbils per tal que el licitador esmeni l'error.

Així mateix, a l'efecte de verificar l'eventual concurrència de prohibicions per contractar, l'òrgan competent i la mesa de contractació podran requerir a l'empresari la presentació de certificats i documents complementaris als que ha presentat, o bé aclariments sobre aquests, que haurà de complimentar en el termini màxim de cinc dies.

Un cop revisada la documentació corresponent al SOBRE A (Documentació administrativa), la mesa podrà obrir el SOBRE B (Documentació tècnica relativa a criteris d'adjudicació no avaluables automàticament) en el mateix acte o posteriorment en cas d'haver de requerir documentació o informació complementària a algun licitador.

La mesa podrà encarregar un informe tècnic de valoració de la documentació continguda al SOBRE B (Documentació tècnica relativa a criteris d'adjudicació no avaluables automàticament).

Un cop es disposi de l'esmentat informe, la mesa atorgarà la puntuació relativa als criteris no avaluables automàticament.

Posteriorment la mesa s'haurà de reunir per avaluar el contingut del SOBRE C (Proposició econòmica i documentació relativa als criteris d'adjudicació avaluables automàticament).

En el mateix acte podrà puntuar les ofertes o podrà encarregar als Serveis Tècnics que emetin un informe de valoració i tornar-se a reunir després per valorar-lo.

Un cop la mesa disposi de la puntuació total, farà una proposta d'adjudicació a favor de l'empresa que hagi obtingut la puntuació més alta.

CLÀUSULA 11. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.

Els criteris de valoració són els següents:

CRITERIS JUDICI DE VALOR (Puntuació màxima 50 punts)

1. Fins a **15 punts** en quant a la proposta arquitectònica, especialment pel que fa al respecte a l'estructura actual i a la memòria històrica de l'immoble.
2. Fins a **15 punts** en quan al pla econòmic - financer de la concessió
3. Fins a **10 punts** per la experiència en la gestió de lloguers en habitatges de similar tipologia.
4. Fins a **10 punts** en quan a d'altres aportacions o millores de caràcter econòmic o material a favor de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt no directament vinculades a l'objecte de la concessió, en el seu cas.

CRITERIS AUTOMÀTICS (Puntuació màxima 50 punts)

1. Fins a **5 punts**, per un conjunt de superfícies útils d'habitatges i local superior.

La puntuació s'obté segons la fórmula següent: $P_s = 5 \cdot (S / S_{max})$, on P_s és la puntuació obtinguda en aquest apartat; S és la superfície proposada, en metres quadrats; i S_{max} és la superfície màxim proposada per tots els licitadors.

2. Fins a **35 punts**, la minoració de l'aportació resultant de l'Ajuntament

La puntuació s'obté de la fórmula següent: $Pa=35 * (A_{min}/A)$, on Pa és la puntuació obtinguda en aquest apartat; A és l'aportació proposada; i Amin és l'aportació més baixa proposada de tots els licitadors.

3. Fins a 10 punts en quant al termini i pla per l'execució, amb compromís de data màxima de finalització, lliurament i/o obertura de les activitats pels usos previstos ja sigui pel conjunt o per cada part diferenciada de les obres o servei previstos.

La puntuació s'obté de la fórmula següent: $Pt=10 * (T_{min}/T)$, on Pt és la puntuació obtinguda en aquest apartat; T és el termini ofertat, en mesos; i Tmin és el termini mínim, en mesos, ofertat per tots els licitadors.

El màxim de punts en que es podrà valorar una oferta serà de 100 punts. I la puntuació mínima per poder ser proposat adjudicatari serà de 50 punts.

Les persones que es trobin incurses en alguna de les prohibicions de contractar regulades en la LCSP no podran ser titulars de cap concessió demanial. Serà causa d'extinció de la concessió quan el titular incorri posteriorment a l'atorgament de la concessió en alguna de les prohibicions de contractar.

CLÀUSULA 12. SOLVÈNCIA

Els licitadors han de reunir la solvència tècnica i econòmica següent:

Solvència tècnica o professional:

S'acreditarà mitjançant una relació dels principals treballs relacionats amb les activitats objecte d'aquesta concessió durant els últims tres anys, que inclogui import, dates i el destinatari públic o privat d'aquests. La solvència mínima a exigir d'import d'aquests treballs es fixa en **cinc-cent mil euros (500.000 euros)**. Els treballs efectuats s'acreditaran mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent quan el destinatari sigui entitat de dret públic, o quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o a manca d'aquest, mitjançant una declaració de l'empresari.

Solvència econòmica i financera:

S'ha d'acreditar mitjançant el volum anual de negocis, referit als tres darrers exercicis en l'àmbit de la construcció i/o gran rehabilitació d'habitatges amb algun tipus de protecció (habitatge protegit) o dotacional i/o en l'àmbit dels serveis d'atenció a col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge, en què el sumatori dels imports dels tres exercicis superi un **vuitcents mil d'euros (800.000€)**. La solvència mínima a exigir es fixa en **vuit cent mil euros (800.000€)**.

La no presentació d'aquesta documentació suposa l'exclusió del licitador.

La solvència econòmica i financera podrà basar-se en la solvència i mitjans d'altres entitats, independentment de la naturalesa jurídica dels vincles que tingui amb aquestes, sempre que demostrï que, per a l'execució de l'objecte de la concessió disposa d'aquests mitjans.

CLÀUSULA 13. GARANTIES

Garantia definitiva: el licitador que resulti adjudicatari de la concessió haurà de prestar garantia corresponent a la construcció, conservació, gestió i explotació de l'edifici.

El component de la garantia definitiva relatiu a la conservació, gestió i explotació, ascendirà al 3% del preu final per a l'execució de l'obra i dels honoraris professionals ofertat pel licitador (IVA exclòs), segons l'establert en l'article 68 del Reglament de Patrimoni dels ens locals de Catalunya.

Les garanties es poden prestar en alguna de les formes següents:

- a) En efectiu o en valors de deute públic, d'acord amb els requisits de l'article 55 RGLCAP.
- b) Mitjançant aval.
- c) Mitjançant contracte d'assegurança de caució.

La garantia definitiva respondrà dels següents conceptes:

- a) De l'efectivitat i consecució de l'objecte d'aquesta concessió i dels compromisos assumits per l'adjudicatari.
- b) Dels desperfectes que s'ocasionin al domini públic o serveis municipals per l'ús i/o explotació de les activitats, un cop descomptat el desgast propi pel pas del temps i ús de les instal·lacions, edificis i equipaments en el transcurs de la concessió.
- c) De les penalitats imposades i de les responsabilitats derivades de l'incompliment pel titular de les condicions i obligacions establertes en aquests plecs.
- d) Dels danys i perjudicis ocasionats a l'ajuntament en motiu de l'ocupació i explotació dels béns o per incompliment de la concessió.
- e) Per les despeses ocasionades per conductes o omissions del concessionari que l'ajuntament no té obligació de costejar.
- f) Del pagament de tributs.
- g) De les indemnitzacions per danys i perjudicis produïts a tercers en execució de la concessió.
- h) De les despeses de defensa jurídics en que incorri l'ajuntament per reclamacions judicials de tercers per danys soferts derivats de la concessió.

Quan es facin efectives sobre la garantia les penalitats o indemnitzacions exigibles a l'adjudicatari, aquest haurà de reposar o ampliar la garantia, en la quantia que correspongui, en el

termini de quinze dies naturals des de l'execució. De no complir-se amb aquesta obligació en el termini indicat, l'administració pot resoldre la concessió.

Quan la garantia no sigui suficient per satisfer les responsabilitats a les quals es troba afecte, l'ajuntament procedirà al cobrament de la diferència mitjançant procediment administratiu de constrenyiment.

La garantia definitiva serà retornada al concessionari un cop extingida la concessió sempre que no es trobi afecta a cap tipus de responsabilitat.

CLÀUSULA 14. PROPOSICIONS I DOCUMENTACIÓ

1.- Lloc i termini de presentació d'ofertes

La present licitació té caràcter electrònic. Els licitadors hauran de preparar i presentar les seves ofertes obligatòriament de forma electrònica a través de l'eina de preparació i presentació d'ofertes de la Plataforma de Contractació del sector públic, dins dels vint dies naturals comptadors des de l'endemà de la seva publicació.

La utilització d'aquests serveis suposa:

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

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

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

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

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

El termini de presentació d'ofertes serà de **vint dies naturals**, a comptar a partir de l'endemà de la publicació de la licitació de la concessió demanial al perfil del contractant, que no es publicarà al perfil del contractant fins que no hagi transcorregut el termini d'exposició pública dels plecs i, si s'escau, les al·legacions i aquets estigui resoltes pel ple de l'Ajuntament.

2.- Informació als licitadors

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

Els licitadors només poden presentar una única proposició. Tampoc no podran subscriure cap proposta en unió temporal amb altres empreses si ho han fet ja individualment o figurar en més d'una UTE. La contravenció d'aquest precepte produirà la inadmissió de totes les proposicions presentades.

3.- Contingut de les proposicions

Cada licitador presentarà tres sobres digitals que hauran de contenir la documentació següent.

SOBRE A - Documentació administrativa: contindrà la declaració responsable (ANNEX I).

SOBRE B - Documentació tècnica relativa a criteris d'adjudicació no avaluables automàticament: contindrà la proposta arquitectònica de l'edifici basat i amb els requeriments mínims establerts en l'avantprojecte elaborat pels SSTT municipals i que consta en ANNEX.IV a aquests plecs. També els documents justificatius de l'experiència en el sector (ANNEX II)

SOBRE C – Proposició econòmica i documentació relativa als criteris d'adjudicació avaluables automàticament: contindrà la proposició econòmica ajustada al model (ANNEX III). Número d'Annex que toqui.

La inclusió de documentació en sobre erroni, serà motiu d'exclusió.

4.- Confidencialitat

Respecte a la documentació de caràcter tècnic i econòmic i de qualsevol altra informació facilitada pels empresaris que serveix per valorar les proposicions presentades i seleccionar la més avantatjosa, són aquests els que hauran d'indicar i especificar de forma expressa i precisa quina té caràcter confidencial i els motius d'aquest caràcter.

Aquesta circumstància s'haurà d'indicar en els documents qualificats com a tals. En el supòsit que no s'aporti aquesta declaració, l'òrgan d'adjudicació considerarà que cap document té aquest caràcter i, per tant, serà procedent posar-la de manifest als interessats en el procediment.

6.- Conseqüències derivades de la presentació i de la retirada de la proposició.

Les proposicions han d'ajustar-se al contingut dels plecs i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part del licitador de la totalitat d'aquella, sense cap excepció ni reserva.

La retirada indeguda de la proposició, quan hi concorri dol, culpa o negligència per part del licitador, es considera una infracció que facultarà a l'ajuntament per declarar la concurrència d'una prohibició per contractar.

La proposició que resulti adjudicatària serà vinculant per a l'adjudicatari en tots els seus termes.

7.- Classificació i requeriment de documentació.

L'òrgan de contractació classificarà els candidats admesos en forma decreixent i requerirà a la persona que hagi obtingut la millor puntuació en el termini màxim de 10 dies hàbils des de la recepció de la notificació per tal que presenti la documentació següent:

- Documentació acreditativa de la capacitat d'obrar dels empresaris que siguin persones jurídiques (escriptura de constitució, estatuts o acte fundacional). La capacitat d'obrar de les persones físiques o jurídiques d'estats no pertanyents a la Unió Europea, es justificarà seguint el previst en l'article 68 de la LCSP.
- Poder validat i inscrit en Registre Mercantil a favor de les persones que compareguin o signin proposicions en nom d'altre.
- Documentació acreditativa de l'habilitació empresarial o professional que sigui exigible per dur a terme l'activitat o prestació que constitueixi l'objecte de la concessió.
- Documentació que acrediti la solvència econòmica, financera i tècnica o professional.
- Les persones estrangeres aportaran una declaració expressa de sotmetre's a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols.
- Declaracions d'alta de IAE juntament amb el justificant d'haver pagat aquest impost.
- Documentació d'estar al corrent de les obligacions tributàries i de la seguretat social.
- Documentació acreditativa de disposar de pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil.
- Justificant d'haver constituir garantia definitiva.

Els documents hauran de ser originals o còpies autèntiques.

La inscripció al Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades de l'Estat (ROLECE) o en el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat (RELI) acreditarà, excepte que es provi el contrari, les condicions d'aptitud de l'empresari en relació a la seva personalitat jurídica, capacitat d'obrar, representació, habilitació professional i empresarial, solvència econòmica i financera i classificació així com la concurrència o no de les prohibicions per a contractar.

Les empreses inscrites en aquests registres no han d'aportar els documents i les dades que hi figuren sinó que serà suficient que el licitador indiqui el número d'inscripció en el Registre o acompanyi una fotocòpia simple del document acreditatiu d'inscripció.

CLÀUSULA 15. ADJUDICACIÓ

Amb caràcter previ i condicionant per l'adjudicació, l'ajuntament requerirà al licitador que hagi presentat l'oferta més avantatjosa perquè dins el termini de 10 dies hàbils, a comptar des del següent a aquell en què hagin rebut el requeriment, presenti la documentació que es detalla en aquest plec, acreditativa del compliment de les condicions per poder resultar adjudicatari de la concessió.

Si el licitador no compleix adequadament el requeriment en el termini assenyalat s'entén que ha retirat la seva oferta i en aquest cas l'ajuntament ha de procedir a demanar la mateixa documentació al licitador següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

L'adjudicació s'ha d'acordar en el termini màxim de 15 dies a comptar des de l'obertura pública de les proposicions.

L'acord de l'òrgan de contractació s'ha d'acomodar a la proposta de la Mesa.

L'adjudicació es publicarà al perfil del contractant, indicant el termini en què s'ha de procedir a la formalització de la concessió en un termini màxim de 10 dies.

Si en l'aplicació dels criteris d'adjudicació, es produeix un empat seran d'aplicació els criteris d'adjudicació amb l'ordre de prioritat següent:

- 1.- El licitador que hagi obtingut una millor puntuació en el criteri d'adjudicació no avaluables de forma automàtica al qual se li ha atorgat una major ponderació en el plec.
- 2.- El licitador que hagi resultat adjudicatari mitjançant sorteig públic.

CLÀUSULA 16. FORMALITZACIÓ I PERFECCIONAMENT

L'atorgament de la concessió es perfeccionarà amb la seva formalització mitjançant contracte administratiu ajustant-se a les condicions de la licitació. 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 haurà d'efectuar-se no més tard dels 15 dies hàbils següents a comptar des de la notificació de l'adjudicació.

En el cas d'UTE, l'empresari haurà de presentar davant l'òrgan de contractació en el termini de 15 dies previs a la formalització de la concessió, l'escriptura pública de formalització de la unió temporal.

Amb caràcter previ a la formalització de la concessió, el concessionari haurà de presentar a l'ajuntament una fotocòpia legitimada de la pòlissa de Responsabilitat Civil i del rebut de pagament de la prima. Per la resta d'assegurances necessàries, aportarà la mateixa documentació en un termini màxim de 3 mesos des de la data d'inici de l'activitat.

Aquesta documentació ha de mantenir-la actualitzada anualment.

En el cas que el capital assegurat no cobreixi les responsabilitats en què pugui incórrer el concessionari, aquest quedarà exclusivament i personalment obligat a indemnitzar els danys i perjudicis ocasionats i s'obliga a mantenir indemne l'ajuntament per qualsevol acció o responsabilitat que es pugui exercitar contra aquest.

Amb caràcter general, el concessionari assumeix les despeses següents:

1. En cas de les obres i instal·lacions, els costos i honoraris de redacció de projectes d'obres i instal·lacions, visats, direcció d'obra així com els relatius al projecte d'activitat i les certificacions tècniques i la coordinació en matèria de seguretat i salut.
2. Les primes derivades de les assegurances.
3. Les taxes municipals d'aigua, recollida de la brossa.
4. De les despeses i indemnitzacions per danys i perjudicis que es causin a l'administració o a tercers.
5. Les sancions per incompliments de les obligacions d'aquests plec i de les condicions de la concessió.

La concessió es formalitzarà en document administratiu que serà títol suficient per accedir a qualsevol registre públic. S'haurà d'elevat a escriptura pública si així ho sol·licita qualsevol de les dues parts i les despeses derivades del seu atorgament aniran a càrrec, tal i com ja s'ha dit, de la part sol·licitant.

Formalitzada la concessió, es publicarà al perfil del contractant.

L'explotació efectiva de l'activitat s'haurà d'iniciar durant l'any 2026, a menys que ho impedeixin circumstàncies de causa major o normatives vigents no imputables al concessionari.

CLÀUSULA 17. CONDICIONS GENERALS DE LA CONCESSIÓ

La concessió municipal objecte d'atorgament es subjecta, a més d'altres establertes en aquest plec a:

- a) Tots els materials i subministraments necessaris per a l'execució de l'obra i en conseqüència per fer efectiu l'ús estipulat del bé aniran a càrrec del concessionari.
- b) El concessionari assumeix el risc derivat de l'ocupació i aprofitament del domini públic i de l'explotació de l'activitat.
- c) El concessionari és responsable directe i exclusiu d'indemnitzar els danys i perjudicis causats a tercers i/o a l'ajuntament de Vilassar de Dalt.

d) L'ajuntament podrà inspeccionar els béns objecte de concessió per causes justificades relacionades amb denúncies que tinguin relació amb l'activitat o exigències d'organismes dependents de la Generalitat de Catalunya.

CLÀUSULA 18. 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 deriven del previst en la resta de clàusula d'aquest plec, té les obligacions següents:

- Complir estrictament el contingut de la concessió i les condicions d'aquest plec i ajustar-se a l'oferta presentada.
- Utilitzar el bé atorgat únicament per les finalitats pròpies de la concessió.
- Sol·licitar les autoritzacions i llicències corresponents.
- Obrir a concurs l'atorgament dels habitatges d'acord amb els requisits i la normativa vigent en cada moment.
- Constituir les garanties exigides.
- Assumir el pagament de la taxa de subministrament d'aigua potable, la recollida d'escombraries i IAE una vegada adjudicada la concessió.
- Disposar d'un pla de manteniment i de conservació de les instal·lacions que detallarà l'abast i periodicitat de les actuacions i treballs, sempre d'acord amb les normatives vigents de la Generalitat de Catalunya.

El concessionari és responsable únic i exclusiu del compliment puntual de les disposicions en matèria laboral, de seguretat social, de salut en el treball, de prevenció de riscos laborals.

- Responsabilitat civil: mínim de cobertura de 600.000 euros per sinistre i anualitat d'assegurança i sublímit per víctima en la cobertura de responsabilitat civil patronal no inferior a 150.000 euros.
- Risc de les instal·lacions: el concessionari haurà de subscriure una pòlissa d'assegurança multirisc que cobreixi els danys materials produïts a les instal·lacions, mobiliari, equipaments.
- Durant l'obra haurà de subscriure una pòlissa de responsabilitat civil en la construcció d'import mínim de 500.000€.

CLÀUSULA 19. DEURES DEL CONCESSIONARI SOBRE L'OBJECTE DE LA CONCESSIÓ

- Redactar el projecte d'obres i una vegada aprovat executar-ho amb la conformitat dels SSTT municipals.
- Aportar el personal necessari i suficient per a l'expressat a l'apartat anterior i especialment per a l'execució de les obres i la posterior gestió dels habitatges de protecció pública, el qual no tindrà amb l'ajuntament cap vincle de dependència, ni estatutari ni laboral.
- Adquirir, reparar, substituir i en general mantenir en bon ús l'edifici objecte de la concessió.
- Informar a l'ajuntament de les anomalies de funcionament, desperfectes.

CLÀUSULA 20. DRETS DEL CONCESSIONARI

- Ocupar i gaudir de forma privativa el bé de domini públic atorgat.
- Ésser respectat per tercers en la seva condició de titular de la concessió.
- Explotar l'activitat.
- Percebre directament dels usuaris el pagament del preu pels serveis prestats.
- Ésser rescablat dels danys acreditats i efectius.
- Poder rescindir lliurement la concessió de forma unilateral, previ avís de 6 mesos d'antelació a l'Ajuntament i sense cap cost per aquest ens local.
- Poder emprendre obres per reformes i ampliacions sempre que sigui d'interès i voluntat per part del concessionari, prèvia llicència d'obres i compliment de la normativa urbanística municipal.
- Poder traspasar, vendre, llogar i/o canviar de titularitat la concessió objecte d'aquest plec, contemplant-se les possibilitats afegides de fusions, transformació, absorció i/ successió del titular, sempre i quan es comuniqui a l'Ajuntament i l'empresa no tingui la prohibició de contractar segons estableix l'article 98 de la Llei de Contractes del Sector Públic. Es requerirà una comunicació formal per part del concessionari.
- Obtenir en temps i forma les aportacions dineràries que l'Ajuntament aportarà a la construcció i/o gran rehabilitació de l'obra a executar.

CLÀUSULA 21. DRETS I POTESTATS DE L'AJUNTAMENT

La concessió té naturalesa administrativa i l'ajuntament té les prerrogatives d'interpretar-la i resoldre dubtes, segons l'article 190 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

L'ajuntament podrà:

- Inspeccionar els béns objecte de concessió així com les seves instal·lacions, en cas que algun departament de la Generalitat ho sol·liciti.
- Percebre el cànon.
- Sancionar al concessionari per qualsevol infracció prevista per les ordenances municipals.
- Requerir al concessionari per a que apliqui les mesures oportunes en cas d'incompliment greu de la concessió.
- Rescatar la concessió per incompliment molt greu de la concessió.

CLÀUSULA 22. INCOMPLIMENTS. RÈGIM DE PENALITZACIONS

1.- Incompliments

El concessionari serà responsable i podrà ésser penalitzat tant per l'ajuntament com per altres administracions competents per qualsevol infracció prevista en l'ordenament.

En cas que el concessionari incompleixi els seus deures o obligacions, l'ajuntament donarà audiència al concessionari i li concedirà un mes perquè esmeni els seus incompliments. Si no s'esmena l'incompliment, l'ajuntament penalitzarà al concessionari.

Són incompliments molt greus:

- No presentar el projecte d'obres d'acord amb les especificacions dels SSTT en el termini de sis (6) mesos des de l'adjudicació del contracte concessional.
- No obtenir llicències municipals d'obres.
- Abandonar el bé durant el termini d'un any de forma continuada.

Són incompliments greus:

- No tenir vigents les pòlisses d'assegurances.
- No conservar l'obra en perfecte estat, a excepció dels vicis ocults, mancances, mals i/o desperfectes que puguin sorgir que es derivin de la construcció inicial, que seran responsabilitat de l'Ajuntament.
- Mantenir brutes i en mal estat les instal·lacions.
- La desobediència o resistència als requeriments rebuts per part de l'ajuntament.
- L'obstrucció a les funcions d'inspecció que vinguin dictades per la Generalitat de Catalunya.
- Tota acció que escurci la vida útil dels béns.

Són incompliments lleus els no tipificats com a molt greus i greus.

2.- Penalitzacions

Les penalitzacions a imposar són les següents:

- Per infraccions molt greus: multa de 15.000 fins a 30.000 euros i/o la resolució de la concessió, sense dret a indemnització.
- Per infraccions greus: multa de 3.000 fins a 15.000 euros.
- Per les lleus: multa de fins a 3.000 euros.

Pels incompliments molt greus i greus es requerirà al concessionari per a què adopti les mesures corresponents per solucionar les causes que hagin originat aquests incompliments.

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

Si un mateix fet o omissió es constituïu de dos o més incompliment vinculats als mateixos interessos públics, l'ajuntament tindrà en compte el més greu.

CLÀUSULA 23. MODIFICACIÓ DE LA CONCESSIÓ

És causa específica de modificació de la concessió la successió en la persona del concessionari per fusió, transformació o absorció.

CLÀUSULA 24. REVERSIÓ

Extingida la concessió, revertiran a l'ajuntament totes les obres i instal·lacions efectuades pel concessionari, sense que tingui cap dret a cap tipus d'indemnització. La reversió haurà de produir-se en bon estat d'ús i conservació, lliure de gravàmens i càrregues, sense que el

concessionari tingui dret a percebre contraprestació o indemnització de cap tipus. En qualsevol cas s'admetrà l'estat i depreciació en que es puguin trobar per desgast i ús dels edificis, equipaments i instal·lacions, fruit de l'antiguitat i ús propi dels bens objecte de la concessió.

El concessionari haurà de deixar lliure i buit el bé en el termini de tres mesos comptats des de la notificació de l'acord de l'Ajuntament, un cop transcorreguda la totalitat de la concessió, amb les instal·lacions en bon estat d'ús i a disposició de l'ajuntament, el qual podrà, si no el desallotja voluntàriament l'interessat procedirà al desallotjament i llançament per via administrativa.

Un cop restituïts els béns, l'ajuntament retornarà al concessionari la garantia constituïda. En el 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 confiscació de la garantia definitiva i la indemnització dels danys i perjudicis que el concessionari hagués causat a l'administració municipal

CLÀUSULA 25. TRANSMISSIÓ I CESSIÓ DE LA CONCESSIÓ

Els drets sobre les obres, instal·lacions i construccions poden ser traspassats, venuts, llogats, canviats de titularitat, cedits o transmesos mitjançant negocis jurídics entre vius o a causa de mort o mitjançant fusió, absorció o escissió de societats, o per successió, pel termini de durada de la concessió.

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. En supòsits d'escissió, aportació o transmissió d'empreses, la concessió continuarà amb l'entitat a la qual s'atribueixi la concessió, que quedarà subrogada en els drets i 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 es responsabilitzin solidàriament de l'execució de la concessió.

Els drets i obligacions de la concessió es podran cedir a tercers sempre i quan el cessionari tingui capacitat per contractar amb l'administració, solvència i habilitació legal i no es trobi incurs en cap prohibició per a contractar i/o que la cessió es formalitzi entre el cedent i cessionari en escriptura pública.

El cessionari queda subrogat en tots els drets i obligacions que corresponen al cedent.

CLÀUSULA 26. SUBCONTRACTACIÓ

El concessionari és el titular de la concessió però podrà subcontractar amb tercers la prestació de serveis o activitats privades als usuaris de la instal·lació sempre que aquells tinguin caràcter complementari a l'ús principal de la finca i estiguin legalitzats. Els subcontractistes quedaran obligats davant del concessionari qui assumirà la total responsabilitat de l'execució de la concessió davant l'ajuntament.

CLÀUSULA 27. EXTINCIÓ

Les concessions atorgades sobre domini públic s'extingeixen per:

- Per la no comunicació de causes sobre mort o incapacitat sobrevinguda del concessionari, extinció de la personalitat jurídica, transmissió o modificació, per fusió, absorció o escissió de la personalitat jurídica del concessionari.
- Per venciment del termini.
- Per mutu acord.
- Per desaparició o esgotament de l'aprofitament del bé.
- Per renúncia del concessionari.
- Per resolució judicial.
- Per falta de pagament del cànon.
- Per no disposar de l'habilitació legal per a exercir l'activitat.
- Per danys a les instal·lacions amb dol i/o mala fe.
- Per incórrer en alguna de les prohibicions per a contractar.
- Per concorre una causa d'interès públic sobrevinguda.

L'extinció comporta la reversió dels béns a l'ajuntament i aquest abonarà al concessionari l'import de les inversions realitzades per obres 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.

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 prèvia audiència a aquest per un termini de deu dies hàbils.

Amb l'extinció de la concessió hi anirà implícita la resolució de qualsevol contracte.

CLÀUSULA 28. CONFIDENCIALITAT EN EL TRACTAMENT DE DADES

El licitador seleccionat per a l'adjudicació del contracte s'ha de sotmetre a la normativa nacional i de la Unió Europea en matèria de protecció de dades, obligació que té el caràcter d'obligació contractual essencial del contracte, en els termes previstos a l'article 211 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, pel que es transposa 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.

Les dades personals que s'obtinguin dels licitadors seran tractades per l'òrgan de contractació com a Responsable del Tractament, en el sentit de l'article 4.7 del Reglament General de Protecció de Dades. La finalitat del tractament serà gestionar el procediment de contractació. Les dades personals del contractista es tractaran per la mateixa finalitat, seguiment del contracte i actuacions que se'n deriven. La legitimació del tractament es fonamentarà en el

compliment de les relacions contractuals. Es publicaran dades del contractista d'acord amb la normativa de transparència i de contractes del sector públic. Per a l'exercici dels drets reconeguts al Reglament General de Protecció de Dades (accés a les dades, rectificació, supressió, sol·licitar-ne la portabilitat, o la limitació o oposició al tractament) el contractista es podrà adreçar en qualsevol moment a l'òrgan de contractació.

Així mateix, el licitador seleccionat per a l'adjudicació del contracte, haurà de l'aplicar mesures tècniques i organitzatives de compliment apropiades, de manera que els tractaments que realitzi siguin conforme amb el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016 relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament general de protecció de dades) i la Llei orgànica 3/2018 de protecció de dades personals i garantia de drets digitals.

CLÀUSULA 29. RÈGIM DE RECURSOS

Els actes de preparació i d'adjudicació d'aquesta concessió adoptats per l'òrgan d'adjudicació son susceptibles de recurs potestatiu de reposició d'acord amb la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment administratiu comú i en cas de recurs contenciós administratiu, de conformitat a la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladors 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 o del recurs contenciós administratiu.

Els acords que adopti l'òrgan de contractació 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 o de recurs contenciós administratiu.

CLÀUSULA 30. PRERROGATIVES DE L'ADMINISTRACIÓ I JURISDICCIÓ

Dins dels límits i amb subjecció als requisits i efectes assenyalats a la LPAP, LCSP, RPEL, l'ajuntament té les prerrogatives d'interpretar la concessió i resoldre els dubtes que ofereixi el seu compliment.

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

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

Diligència.- No s'adjudicarà la concessió administrativa d'ús privatiu, fins que no hagi finalitzat la informació pública, que s'estableix a l'art. 66.1 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals

Vilassar de Dalt, a la data de la signatura electrònica.

El secretari,
Eduard Lluzar López de Briñas

Document signat electrònicament.

ANNEX I: DECLARACIÓ RESPONSABLE

DADES EMPRESA

NOM EMPRESA:		NIF:	
DOMICILI SOCIAL:			
CP:		CIUTAT:	
TELÈFON:			FAX:
CORREU ELECTRÒNIC:			

DADES REPRESENTANT

NOM:		DNI:	
DOMICILI SOCIAL:			
CP:		CIUTAT:	
TELÈFON:			FAX:
CORREU ELECTRÒNIC:			

DECLARO SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT

- a) Estar facultada per a contractar amb l'Administració atès que, tenint capacitat d'obrar, no es troba compresa en cap de les circumstàncies assenyalades els articles 71 i 72 de 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.
- b) Que l'empresa compta amb les autoritzacions necessàries per exercir l'activitat objecte del contracte.

- c) Estar al corrent de les obligacions tributàries, de les obligacions amb l'Ajuntament de Vilassar de Dalt i de les obligacions amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.
- d) Que l'empresa compleix tots els requisits i obligacions exigides per la normativa vigent per a la seva obertura, instal·lació i funcionament legal.
- e) Que l'empresa a la qual represento es troba donada d'alta a l'IAE a l'epígraf

- f) Que em comprometo a disposar de les assegurances exigides en el plec de condicions, abans de la formalització del contracte, en cas de resultar adjudicatari.
- g) Autoritzo a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt a accedir a les dades contingudes a la base de dades de l'Agència Estatal de l'Administració Tributària i a la Tresoreria de la Seguretat Social, a través del portal d'EACAT, i a realitzar les consultes necessàries per tal de comprovar que disposen dels requisits establerts en aquest plec i la normativa contractual vigent.

En cas que **NO** autoritzeu l'accés, marqueu aquesta casella.

h) Que l'empresa figura inscrita a:

Registre Electrònic d'Empreses Licitadores (RELI)

Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado (ROLECE)

i autoritza a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt a consultar les dades que figuren a l'esmentat registre.

i) Així mateix, us informo de la nostres dades, a efectes de notificació electrònica:

j)

Persona autoritzada	NIF de l'empresa i DNI persona autoritzada	Correu electrònic a efectes de notificació	Mòbil de l'empresa (opcional)

k) Tanmateix, el sotassinat declara que ostenta la representació de la societat que presenta l'oferta.

I, perquè així consti, signo aquesta declaració responsable.
Vilassar de Dalt, (data)

ANNEX II SOBRE CRITERI DE VALOR

1.- PROPOSTA ARQUITECTÒNICA, respecte a l'estructura actual i a la memòria històrica de l'immoble. Es valorara la qualitat arquitectonica del projecte que s'haurà de realitzar amb posterioritat i el màxim respecte a l'estructura actual i la memòria històrica de l'immoble.

2.- PLA ECONÒMIC FINANCER DE LA CONCESSIÓ: Presentar un Pla econòmic - financer de la concessió que sigui més avantajos per a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.

3.- DECLARACIÓ RESPONSABLE I DOCUMENTS JUSTIFICATIUS EN RELACIÓ A L'EXPERIENCIA EN LA GESTIÓ: Es valorara la experiència en la gestió de lloguers en habitatges de similar tipologia.

En tots 3 casos es valorara amb la màxima puntuació la millor proposició, analitzades i individualment una a una i proporcionalment les posteriors.

ANNEX III

PROPOSICIÓ ECONÒMICA

« _____, amb domicili a l'efecte de notificacions a _____, _____, núm. ____, amb NIF núm. _____, en representació de l'Entitat _____, amb NIF núm. _____, assabentat de l'expedient per a la CONCESSIÓ DEMANIAL D'UN EDIFICI DE PROPIETAT MUNICIPAL SITUAT A LA PLAÇA DE LA REPÚBLICA CATALANA NÚM. 7 ANOMENAT "ELS RAJOLERS" anunciat en el Perfil de contractant, faig constar que conec el Plec que serveix de base al contracte i ho accepto íntegrament, prenent part de la licitació i comproment-me a dur a terme l'objecte del contracte pels imports i terminis següents

CANON CONCESSIONAL: Oferim un cànon de _____ euros i _____ euros corresponents a l'Impost sobre el Valor Afegit, resultant un preu amb l'Impost sobre el Valor Afegit inclòs de _____ euros.

SUPERFICIE ÚTIL DELS HABITATGES: per un conjunt de superfícies útils d' habitatges i local superior.

PLA D'EXECUCIÓ DELS HABITATGES: Els habitatges i en general tot l'objecte de la concessió tindrà el planning que amb un diagrama de barres adjuntem en aquest sobre.

A _____, a ____ de _____ de 202____.

Signatura electrònica del representant legal,

Signat: _____.».

* La proposició de cànon no pot ser INFERIOR a 424.867,55€

ANNEX IV

HABITAGES DOTACIONALS PER A JOVES

REHABILITACIÓ EDIFICI ELS RAJOLERS



AVANTPROJECTE

SETEMBRE 2025

Promotor:
Ajuntament de Vilassar de Dalt
Plaça de la República Catalana, 1
08339 Vilassar de Dalt

ÍNDEX

A – MEMÒRIA

A.1 - OBJECTE

A.2 – PROMOTOR
A.3 – EQUIP REDACTOR
A.4 – ESTAT ACTUAL
A.5 – PROPOSTA
A.6 - NORMATIVIA

B – PRESSUPOST

B.1 – QUADRE DE SUPERFÍCIES
B.2 – COST OBRES REFORMA, AMPLIACIÓ I CONDICIONAMENT
B.3 – COST HONORARIS TÈCNICS
B.4 – ESTIMACIÓ COST TOTAL

C - PLÀNOLS

A – MEMÒRIA

A.1 - OBJECTE

L'objecte del present document és la definició de les bases tècniques a les que haurà d'ajustar-se el projecte per a la rehabilitació de l'equipament municipal de Els Rajolers per habitatges dotacionals per a jovers, al municipi de Vilassar de Dalt.

Respon a la necessitat de destinar un edifici municipal a incrementar el parc d'habitatge públic, i concretament a l'oferta d'habitatge assequible per emancipació, prioritzant el col·lectiu de gent jove.

Aquesta proposta dona compliment als objectius establerts al Programa d'Actuació Municipal (PAMH) 2024-2028 de Vilassar de Dalt, redactat per la Diputació de Barcelona, en el marc del Catàleg de Serveis 2023, i aprovat en data 07/11/2024 en sessió de Junta de Govern.

El PAMH defineix els objectius i línies estratègiques a fi que el municipi disposi d'un instrument que orienti la política municipal en matèria d'habitatge. I concreta les actuacions per tal d'assolir els objectius plantejats.

La proposta 1 correspon al *PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ DE L'ÚS DOTACIONAL D'EQUIPAMENTS*, que inclou entre altres emplaçaments l'equipament de ELS RAJOLERS.

La proposta 12 correspon a la *PROVA PILOT D'HABITATGE DOTACIONAL EL RAJOLERS*, per al foment de formes alternatives d'accés a l'habitatge.

Adreça: Plaça de la República Catalana, 7
08339 Vilassar de Dalt

Referència Cadastral: 666017DF4966N0001YT



Superfície parcel·la: 145 m² (segons cadastre)
Superfície construïda: 386 m² (segons cadastre)
Any construcció: 1900 (segons cadastre)

A.2 - PROMOTOR

Nom: Ajuntament de Vilassar de Dalt
NIF: P0821300-AA
Domicili: Plaça de la Vila, 1
08339 Vilassar de Dalt

La titularitat de l'immoble objecte del present avantprojecte correspon a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt des de l'any 2003. S'identifica a l'Inventari municipal amb el núm. Id-4256 Casal Els Rajolers.

A.3 – EQUIP REDACTOR

Serveis Tècnics Municipals
Jose Fernandez Rodriguez, arquitecte

A.4 – ESTAT ACTUAL

L'edifici anomenat Els Rajolers se situa al centre històric de Vilassar de Dalt, a la plaça de la Vila, espai on s'ubiquen també:

- Edificis residencials, bàsicament cases de cos, amb façana estreta i PB+1 ò PB+2.
- Dos equipaments públics: l'Ajuntament de Vilassar de Dalt i el CAP del municipi, ambdós de PB+2.
- Un equipament privat: l'església parroquial, d'una alçada assimilable a la d'un edifici de PB+2.

L'edifici rep el nom de “Els Rajolers” perquè des de l'any 1906 el va ocupar la Societat de Mutu Auxili Nostra Senyora del Carme, la majoria dels socis de la qual eren rajolers. La planta baixa de l'edifici acollia el Cafè, la planta primera, sense divisòries, acollia activitats socials (ball, classes de música, etc.) i la planta segona acollia diverses dependències. La societat va ser dissolta amb l'entrada del franquisme i l'edifici va passar a ser la seu FET-JONS i Sindicat Vertical. Ja en democràcia esdevingué el Casal d'Avis Els Rajolers i, amb l'obertura del Casal de Gent Gran de Can Rafart, va quedar en desús. L'Ajuntament de Vilassar de Dalt va adquirir l'immoble l'any 2003.

El solar és de planta rectangular, d'uns 7 m de façana i uns 21 m de profunditat.



L'edifici és de PB+2, coberta inclinada a 2 aigües (carener paral·lel a la façana) i ocupa tot el solar, excepte a la cantonada sudoest, on les plantes pis ventilen a un pati d'un 4,5 per 4,5 m. L'escala entre plantes se situava al fons de la parcel·la, però va ser enderrocada fa una anys per motius de seguretat. Excepte la façana principal a la plaça, l'estat de l'edifici és el del natural deteriorament d'edificis antics i desusats.

L'edificació presenta unes característiques pròpies de l'època (1900), amb estructura de murs de fàbrica en mitgera i pilars metàl·lics, amb forjats de biga de fusta i volta ceràmica.

Es tracta doncs d'un edifici amb molta profunditat edificatòria i amb un factor de façana baix, on s'haurà d'inserir una nova escala i ascensor per tal de fer accessibles els pisos superiors.



Ortofoto de l'any 2023 (font: ICGC). En vermell s'assenyala l'immoble Els Rajolers.



Plànol cadastral (font: Sede electrònica del Catastro). En vermell s'assenyala l'immoble Els Rajolers.



Part posterior, amb el volum d'escala enderrocat.



Interior planta baixa.



Interior planta pis.

A.5 - PROPOSTA

S'han estudiat les possibilitats de desenvolupar un programa d'habitatge a partir de tres opcions principals en relació a la inserció del nucli vertical de comunicacions, escala i ascensor:

- Opció 1: Nucli exterior en pati i dos habitatges passants per planta.
- Opció 2: Nucli interior, paral·lel a façana i dos habitatges per planta.
- Opció 3: Nucli interior, perpendicular a façana i dos habitatges per planta.

De la opció 1 es valora positivament la minimització de l'enderroc interior i de la intervenció estructural en l'edifici existent, la simplificació del nucli vertical, el màxim aprofitament de la superfície edificada i la generació d'habitatges íntegrament passants.

Es proposa implantar un total de 5 habitatges d'allotjament dotacional, més un petit local en planta baixa.

Concretament 2 habitatges d'entre 45 i 50 m² i amb ventilació creuada a les plantes 1 i 2, però els 7 metres de façana de l'immoble només permeten distribuir en planta baixa l'accés des de la plaça al nucli vertical de l'edificació i un habitatge similar als de les plantes superiors, de manera que queda un espai restant o local sense condicions d'habitabilitat. Un habitatge de més superfície seria possible en planta baixa, però no respondria a les necessitats de col·lectius als quals es pretén donar resposta habitacional.

Els licitadors hauran de presentar proposta dins l'àmbit màxim identificat, indicant si s'escau, millores a les condicions tècniques o afegint aspectes que millorin la implantació, la seguretat, les garanties o la qualitat de l'execució.

Característiques tècniques:

El projecte haurà de recollir, com a mínim, els següents paràmetres:

Planta Baixa

- Un habitatge de > 40 m²
- Portal i accés interior.
- Espai destinat a espais comuns, escales i serveis.
- Resta d'espai disponible, local – magatzem a disposició municipal.

Planta Primera

- 2 habitatges de > 40 m²
- Espais comuns, serveis, escales, etc.

Planta segona

- 2 habitatges de > 40 m²
- Espais comuns, serveis, escales, etc.

General

Totes les superfícies relacionades seran tancades i climatitzades, a excepció del nucli vertical de comunicacions, d'acord amb la normativa actual.

Dotació ascensor:

D'acord amb el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat:

2.4.1 Ascensor.

a) Els edificis plurifamiliars de nova construcció han de tenir ascensor si no són directament accessibles per a les persones amb mobilitat reduïda, excepte en els casos d'impossibilitat tècnica o econòmica regulats als apartats següents. A aquests efectes, per determinar la condició d'edifici plurifamiliar no es computen els habitatges de la planta d'accés.

b) Excepcionalment, en els edificis que tinguin un nombre de fins a 4 habitatges sense comptar els ubicats en planta baixa i que tinguin un desnivell entre la cota d'entrada a l'edifici i l'accés a qualsevol habitatge igual o inferior a 8 m (PB+2), s'admetrà substituir l'ascensor per una provisió d'espai, que en permeti la instal·lació posterior, deixant un buit de dimensions mínimes 1,60 m × 1,60 m (embarcament simple o doble a 180°) o 1,90 m × 1,60 m (embarcament doble a 90°) i el projecte ha de preveure la connexió amb les zones comunes i els habitatges d'acord amb el codi d'accessibilitat vigent

Tenint en compte que es proposa inserir un màxim de 4 habitatges en plantes superiors, es planteja que el projecte compti indistintament amb la provisió de l'espai i amb la maquinària per tal de valorar aquest punt en fases posteriors de projecte.

Termini d'execució

El termini de lliurament del projecte executiu per a la seva tramitació és de 6 mesos (3 mesos pel projecte bàsic + 3 mesos pel projecte executiu) a partir de la formalització del contracte.

El termini d'execució de la totalitat de les obres és de 18 mesos, a comptar des de la data de signatura de l'acta d'inici i replanteig, o en el seu cas, dins el termini màxim ofert per l'adjudicatari.

A.6 - NORMATIVA

Legislació urbanística vigent i el seu desenvolupament reglamentari:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i modificacions posteriors.
- Decret 305/2006 (RLUC), de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística.

També és d'aplicació la següent legislació sectorial:

- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), BOE 28/03/2006

Planejament urbanístic vigent:

- El planejament urbanístic vigent al que està sotmès el municipi de Vilassar de Dalt és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vilassar de Dalt, aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona en data 12 de maig de 2011, acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de data 31 de maig de 2013 amb el recull de les prescripcions i publicat al DOGC el dia 7 d'octubre de 2013.

Paràmetres urbanístics:

La assignació d'ús del Pla Especial per la concreció d'ús Dotacional a l'equipament Els Rajolers, preveu l'establiment en aquest emplaçament del sistema d'habitatge dotacional públic segons els criteris el que estableixen els articles 226 i ss de la normativa del POUM de Vilassar de Dalt.

“... SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL. CLAU DOT

Article 226. Definició i identificació

1. El sistema d'habitatge dotacional comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau DOT.

Article 227. Titularitat

1. Els sòls que el POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública.

2. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa i finalitat d'aquest sistema, i dels objectius del POUM.

Article 228. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.

2. El planejament urbanístic podrà preveure reserves per a terrenys destinats a habitatges dotacionals públics, i d'acord amb el s'estableix en l'article 34.3 de la LU, DL 1/2010, es podrà definir el sistema d'habitatges dotacionals quan les reserves d'aquest sistema s'emplacin en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal

destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

3. D'acord amb allò que estableix el DL, 1/2010, de 3 d'agost, aquest POUM o les seves modificacions posteriors podran determinar que la reserva de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb allò que estableix l'article 58.1.g del DL 1/2010 i les limitacions detallades en l'apartat anterior.

4. L'habitatge dotacional, segons estableix la LU, DL 1/2010, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i de l'execució dels sectors o dels polígons d'actuació a què s'assigni aquest sistema.

5. Els usufructuaris i les condicions de gaudi del sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran a aquells que s'estableixi en la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.

Article 229. Condicions d'ús

1. Usos dominants: Habitatge plurifamiliar públic, d'acord amb el que s'estableix al Títol corresponent als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús d'aquestes Normes.

2. Usos compatibles: Aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge.

Article 230. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què s'inscriuen i a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc.

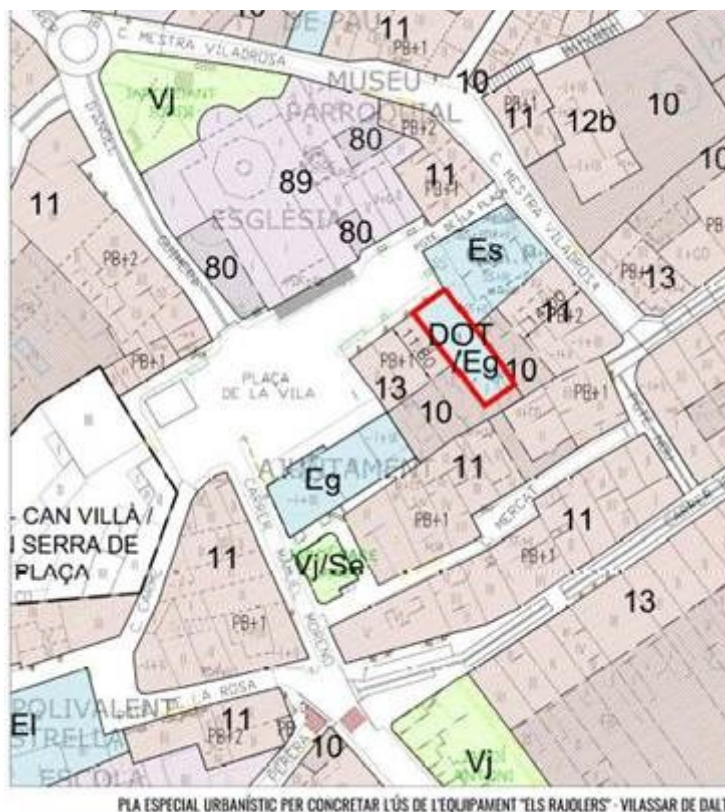
2. Els habitatges dotacionals localitzats en sòl urbà s'hauran d'ajustar a les condicions d'edificació del seu entorn. No obstant això i a causa del paper i de la funció social d'aquestes peces, s'admet una configuració especial o singular, que haurà de ser justificada en el mateix projecte d'habitatge dotacional de la mateixa manera que ho fan els plans especials a l'hora de concretar-ne l'ús.

Ordenació:

Qualificació de l'immoble municipal de Els Rajolers, amb la clau DOT. Sistema d'habitatge dotacional. I qualificació també amb la clau Eg. Sistema de dotació comunitària (ús administratiu)

L'establiment de la doble clau DOT/Eg, permet la coexistència dels dos usos, i respon a la previsió de implantació d'un local en planta baixa no vinculat a l'ús dominant d'habitatge.

La categoria Administratiu (clau Eg) admet un ventall d'usos més ampli en relació als usos potencials d'aquest local (oficina municipal, magatzem municipal, local social, ...).



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER CONCRETAR L'ÚS DE L'EQUIPAMENT "ELS RAJOLERS" - VILASSAR DE DALT

B – PRESSUPOST

Estimació de cost de les obres de reforma i honoraris tècnics:

B.1 – QUADRE DE SUPERFÍCIES

QUADRE DE SUPERFÍCIES	Ús residencial	Ús magat.	m2
Superfície rehabilitació	311,1	62,22	397,02
Planta -1			23,7
Planta Bx	62,22	62,22	124,44
Planta 1r	124,44		124,44
Planta 2n	124,44		124,44
Superfície obra nova			48,00
Total superfície construïda			445,02

B.2 – COST OBRES DE REFORMA, AMPLIACIÓ I CONDICIONAMENT



El total del cost de les obres és el resultat de l'aplicació al PEM del 13 % de despeses generals i el 6 % de benefici industrial, i de l'aplicació posterior de l'IVA vigent (21% al moment de la redacció del projecte).

COST OBRES DE REFORMA, AMPLIACIÓ I CONDICIONAMENT			
Concepte	m2	€/m2	Import
Rehabilitació estructural	397,02	630,00	250.122,60
Obra nova (nucli accessos)	48,00	1.050,00	50.400,00
Adequació nou ús HABIT.	311,10	630,00	195.993,00
Adequació nou ús LOCAL	62,22	420,00	26.132,40
Total PEM			522.648,00
Despeses Generals	13,00%		67.944,24
Benef. Industrial	6,00%		31.358,88
Subtotal			621.951,12
IVA	21,00%		130.609,74
Total Construcció			752.560,86

B.3 – COST HONORARIS TÈCNICS

HONORARIS TÈCNICS		
PEM		
Projecte tècnic arqu/engi	0,7 * 12%	42.057,69
Direcció d'obres	0,3 * 12%	18.020,44
Direcció d'execució	30% DO	12.614,31
Coordinació SS	20% DO	3.604,09
BASE		76.286,52
IVA	21,00%	16.020,17
Total Honoraris		92.306,69

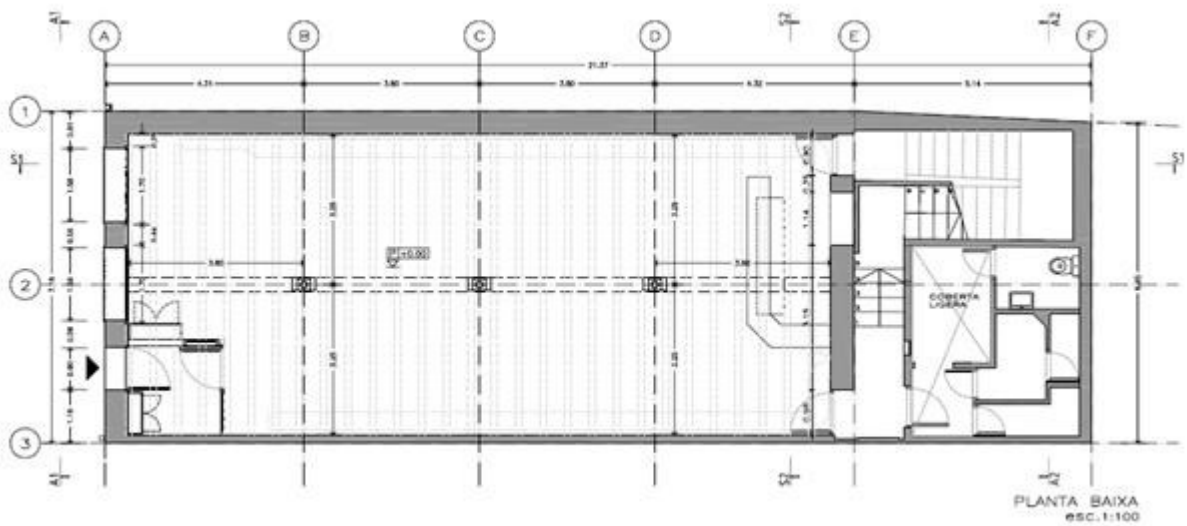
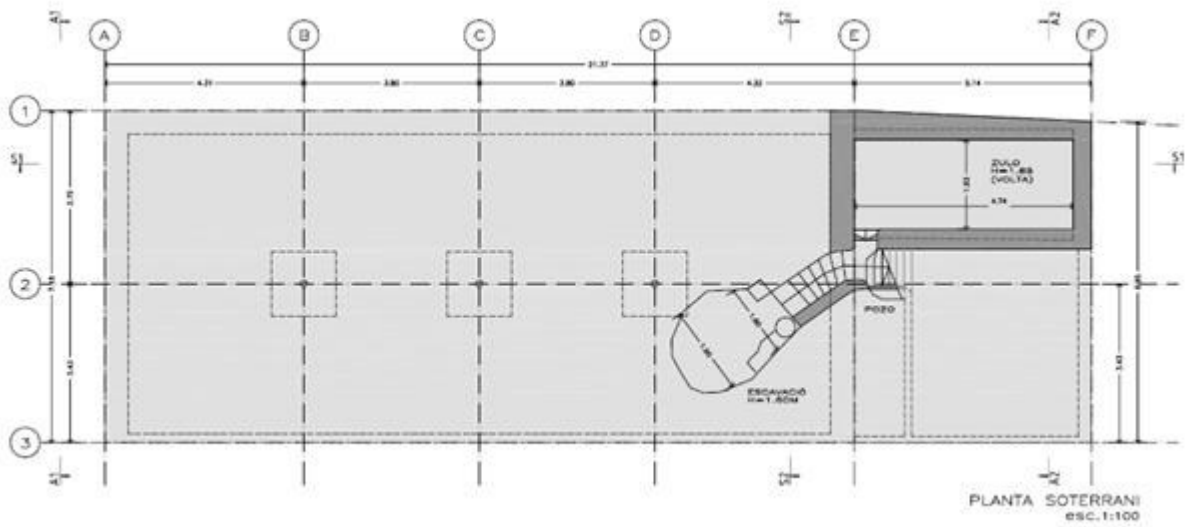
B.4 – ESTIMACIÓ COST TOTAL

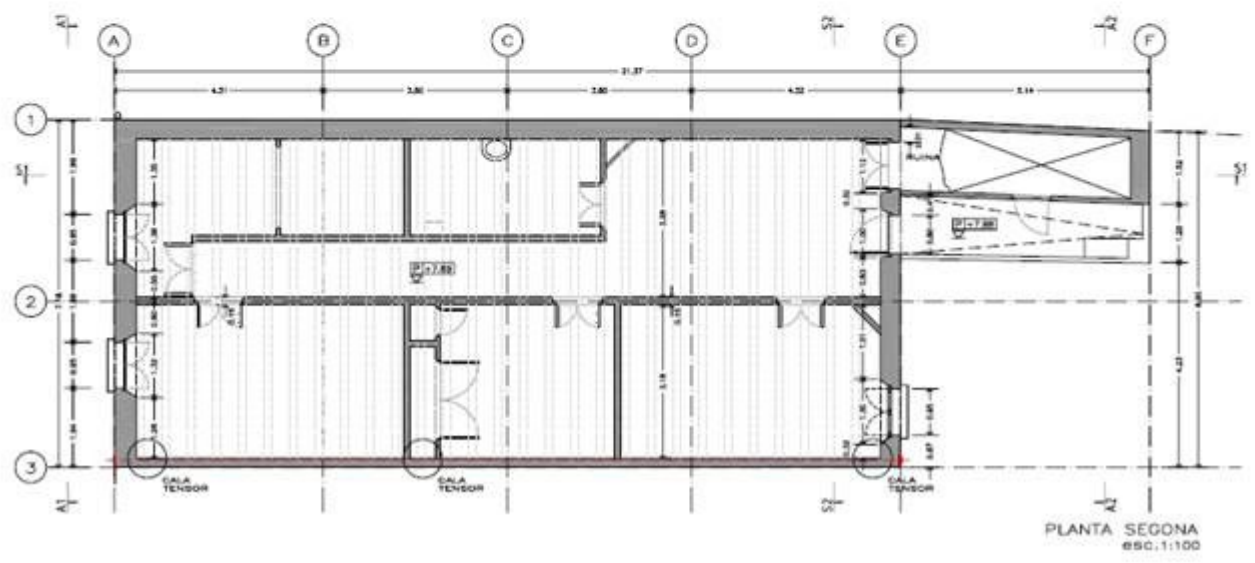
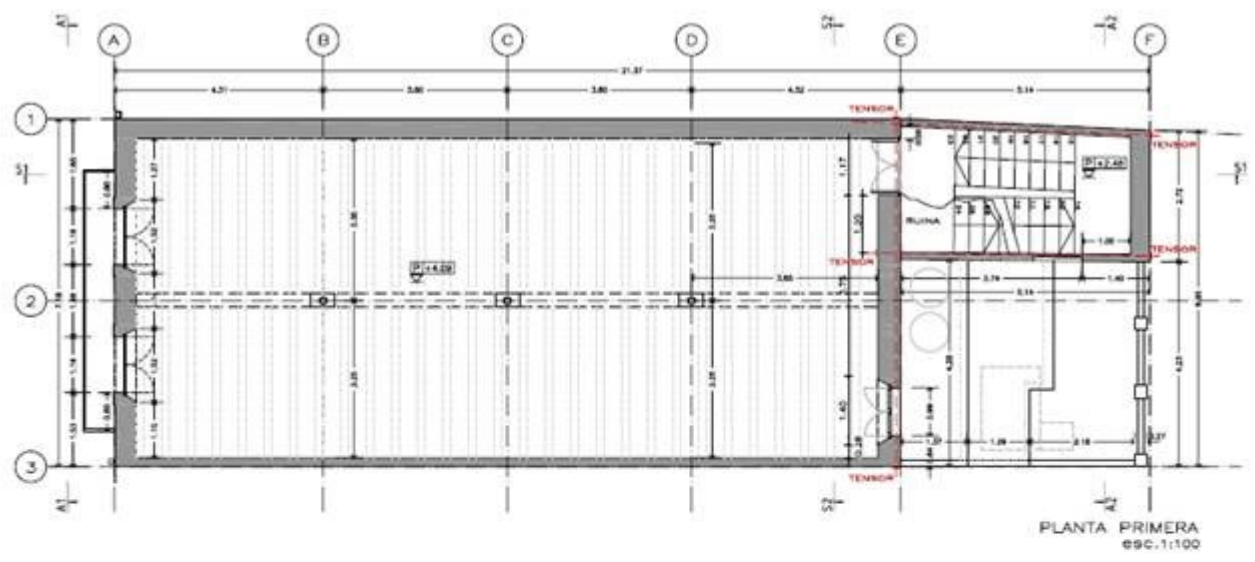
Resultat de la suma dels valors estimats per al projecte i l'execució de les obres:

Import total	698.237'64 €
IVA 21 %	146.629'90 €
<u>Total obres i honoraris</u>	<u>844.867'55 €</u>

C – PLÀNOLS

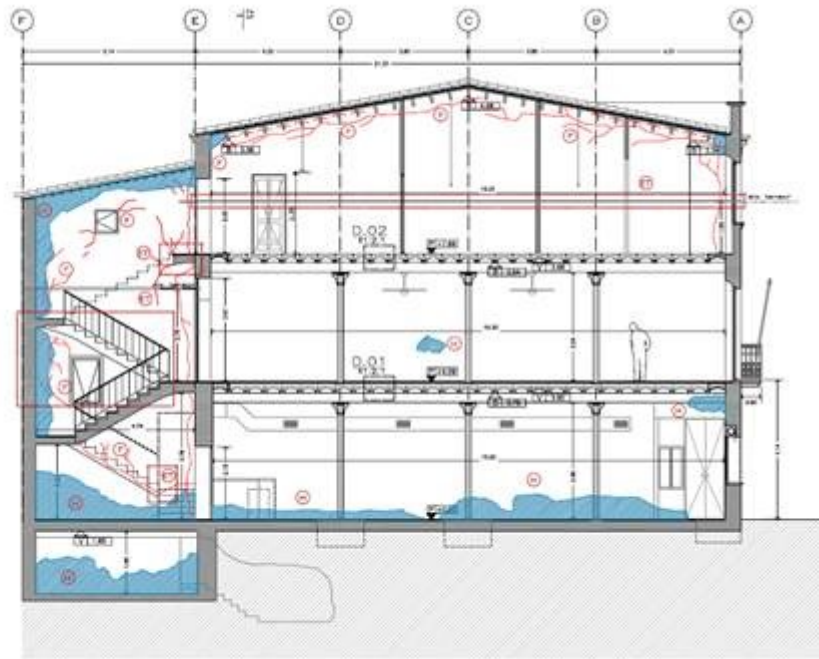
Estat actual





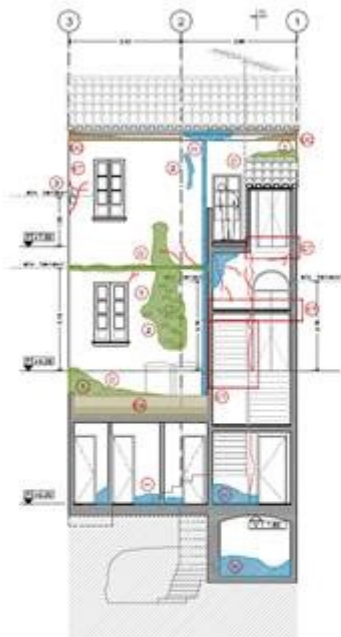


SECCIÓ 02 TRANSVERSAL
EBC.1:100



SECCIÓ 01 LONGITUDINAL
EBC.1:100

L'EDIFICI PATRULLA



ALÇAT SUD
EBC.1:100



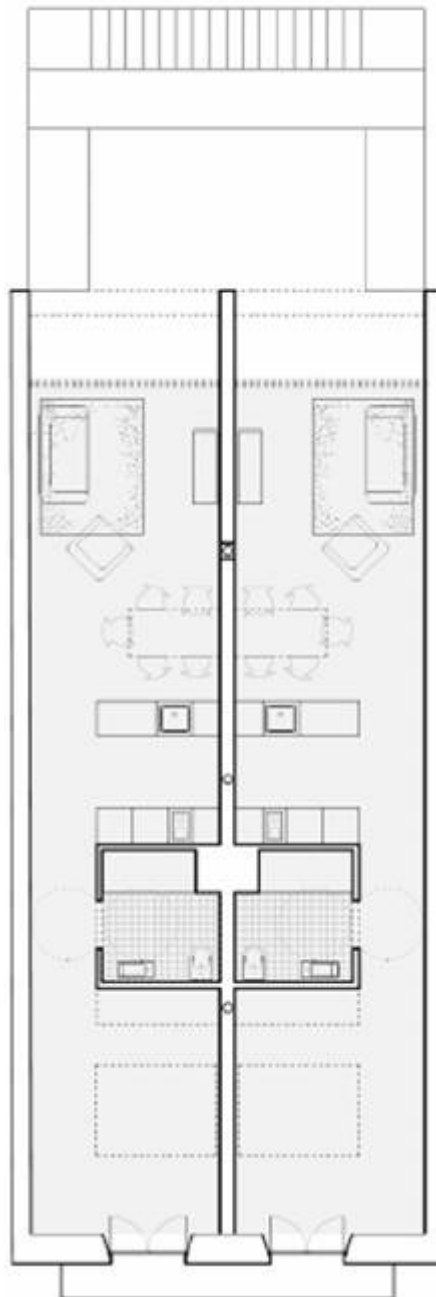
ALÇAT NORD
EBC.1:100

- ① MUR DE PLECA D'ACI I BASTANT DE LLIBRE
- ② MUR DE PLECA D'ACI
- ③ PLAN DE TERRA DE 10 CM

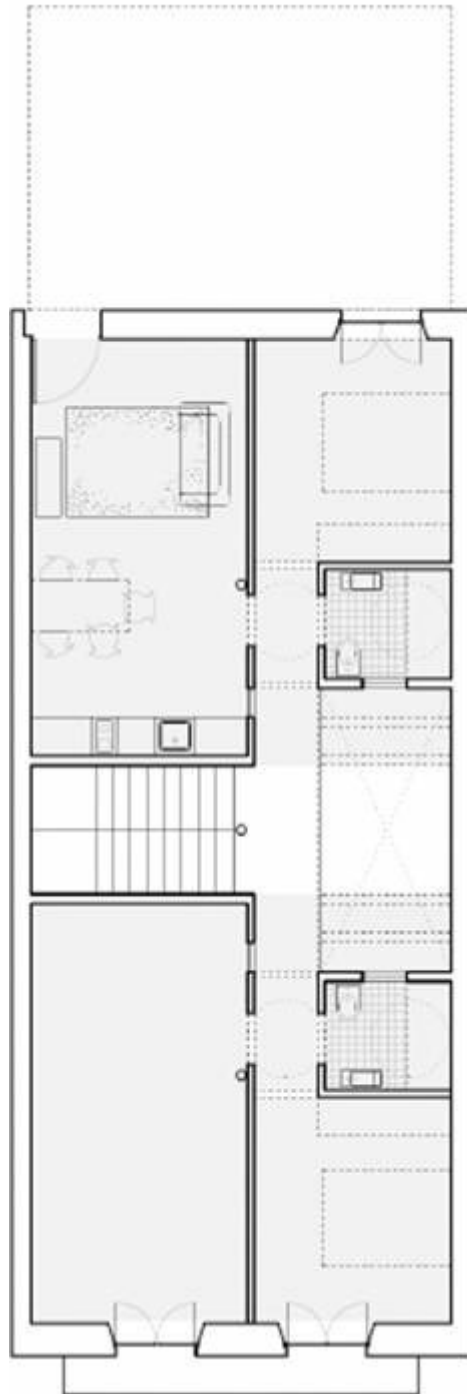
LLEGENDA PATRULLA	
①	ESQUELLETJA DE FERRE
②	ISOLACIÓ D'ALUMINI
③	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
④	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑤	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑥	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑦	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑧	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑨	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑩	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑪	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑫	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑬	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑭	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑮	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑯	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑰	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑱	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑲	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑳	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉑	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉒	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉓	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉔	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉕	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉖	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉗	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉘	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉙	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉚	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉛	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉜	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉝	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉞	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉟	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊱	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊲	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊳	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊴	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊵	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊶	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊷	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊸	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊹	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊺	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊻	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊼	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊽	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊾	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊿	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA

LLEGENDA PATRULLA	
①	ESQUELLETJA DE FERRE
②	ISOLACIÓ D'ALUMINI
③	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
④	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑤	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑥	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑦	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑧	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑨	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑩	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑪	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑫	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑬	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑭	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑮	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑯	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑰	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑱	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
⑲	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉑	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉒	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉓	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉔	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉕	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉖	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉗	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉘	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉙	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉚	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉛	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉜	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉝	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉞	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㉟	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊱	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊲	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊳	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊴	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊵	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊶	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊷	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊸	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊹	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊺	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊻	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊼	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊽	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊾	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA
㊿	ISOLACIÓ D'ACOLLIDA

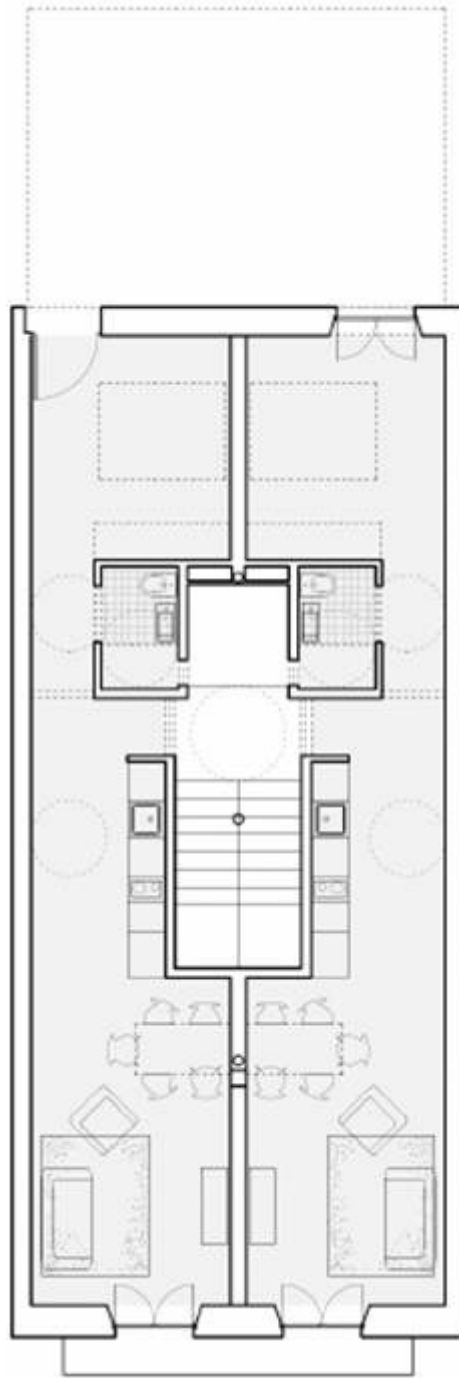
Opció 1



Opció 2



Opció 3



PLEC DE CLÀUSULES TÈCNiques QUE HAN DE REGIR EL CONCURS PER A LA CONCESSIÓ DE CONSTRUCCIÓ I EXPLOTACIÓ D'UN EDIFICI D'HABITATGES PER A JOVES MITJANÇANT LA REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI DELS RAJOLERS A VILASSAR DE DALT.

PRIMER.- OBJECTE.

A) Redacció dels Estudis Previs, Projecte Bàsic, Projecte Executiu, Direcció d'Obres per a la remodelació d'un edifici de titularitat municipal, amb caràcter de béns de domini públic, a l'actual immoble conegut com "Els Rajolers", situat a la Plaça de la Vila número, 7. El projecte inclourà a través de la remodelació i rehabilitació, la construcció de:

1. **5 HABITATGES.**
2. **1 LOCAL - MAGATZEM EN PLANTA BAIXA.**
3. **ESPais COMUNS**

B) La construcció del conjunt d'habitatges i el local - magatzem de planta baixa, així com tots els elements accessoris sobre l'edifici a rehabilitar de titularitat municipal, amb caràcter de béns de domini públic de caràcter econòmic afectes a ús residencial (habitatges) i municipal (local resultant a planta baixa, constituït pels següents elements o cossos edificats distribuïts:

1. **Planta baixa de l'edifici: Espais comuns i accessos, 1 habitatge de > 40 m², 1 local - magatzem de > 25 m²**
2. **Planta primera: 2 habitatges de > 40 m² + espais comuns**
3. **Planta segona: 2 habitatges de > 40 m² + espais comuns**

C) L'explotació del lloguer resultant dels 5 habitatges.

SEGON.- ANTECEDENTS.

Dades i paràmetres urbanístics, determinats per la normativa del Pla Especial per a ús Dotacional (en tramitació):

- Superfície construïda: 450 m²
- Ocupació màxima: 100 %
- Edificabilitat: PB+2
- Alçada reguladora màxima: Edificació existent
- N^o màxim de plantes: 3
- Reculada edificació a vials: 0
- Reculada edificació partions: 0

TERCER.- PRINCIPALS CARACTERISTIQUES DE L'EDIFICI I HABITATGES.

El projecte haurà de recollir, com a mínim, els següents paràmetres:

Planta Baixa

- Un Habitatge de > 40 m².
- Portal i accés interior.
- Espai destinat a espais comuns, escales i serveis.
- Resta d'espai disponible, local – magatzem a disposició municipal.



Planta Primera

- 2 habitatges de > 40 m²
- Espais comuns, serveis, escales, etc.

Planta segona

- 2 habitatges de > 40 m²
- Espais comuns, serveis, escales, etc.

General

Totes les superfícies relacionades seran tancades i climatitzades d'acord amb la normativa actual.

QUART.- DOCUMENTACIÓ.

S'adjunta al present plec la següent documentació gràfica:

- Plànol de situació i emplaçament de l'edifici a rehabilitar.
- Plànol ortofoto.
- Aixecament topogràfic.
- Fotografies.

També s'adjunta Memòria i estudi de viabilitat econòmica.

CINQUÉ.- ESTUDIS PREVIS.

Els licitadors presentaran com a mínim la documentació de la proposta gràfica:

- Planta baixa amb delimitació clara de les entitats, dels usos i dels accessos.
- Plantes primera i segona indicant accessos, espais comuns, etc.
- Alçats i seccions.
- Quadre de superfícies detallat per usos.
- Imatges que permetin valorar l'impacte visual.

SISÉ.- OBLIGACIONS DE LA CONCESSIONÀRIA

La Concessionària vindrà obligada a:

1. Redactar, en el termini màxim de TRES MESOS, a comptar de la signatura del contracte de concessió, el projecte bàsic. I posteriorment, aprovat definitivament el projecte bàsic, en un termini de màxim de TRES MESOS redacció del projecte definitiu (executiu) de les obres i instal·lacions objecte de la mateixa, en base al contingut del plec de condicions tècniques i de la memòria i les condicions que resultin de la documentació aportada que hagi servit de base per la licitació, així com a incorporar les millores i modificacions ofertades que hagin estat acceptades en l'adjudicació.

El contingut del projecte definitiu haurà de contenir tota la documentació i complir tots els requisits exigits legalment i reglamentàriament per ajustar-se a la normativa urbanística, edificatòria, de seguretat i salut del treball, prevenció de riscos laborals i contra incendis i d'intervenció ambiental, amb el grau de detall suficient requerits.

Aquest projecte i resta de documentació necessària seguiran els tràmits previstos per la legislació i reglaments d'edificació i d'activitats, inclosos els terminis d'informació pública i règim de notificacions i informes preceptius d'organismes i haurà de ser aprovat en els termes i condicions previstos a la legislació reguladora dels contractes de les administracions públiques i els seus reglaments per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt en el termini màxim de TRES MESOS.

2. A executar les obres, instal·lacions, escomeses, connexions i resta de treballs necessaris conforme al projecte d'obres i instal·lacions definitivament aprovat, amb el nivell de qualitat i acabats previstos en el mateix i els demés que siguin necessaris fins a fer possible la recepció de les obres i l'obertura i funcionament de totes les activitats objecte de concessió d'explotació.

La totalitat de les obres i instal·lacions s'hauran d'executar en el termini màxim de DIVUIT mesos a comptar des de la data de l'aixecament de l'acta de replanteig amb posta a disposició de l'edifici a rehabilitar al concessionari, o, en el seu cas, dins del termini màxim que s'hagi ofertat per l'adjudicatari de la concessió i que es recollirà en el corresponent contracte.

S'admetran com a millores en la licitació la reducció del termini de construcció i lliurament de les obres.

Vilassar de Dalt, a la data de la signatura electrònica.

El cap de serveis al Territori,
Jose A. Fernández Rodríguez

Document signat electrònicament.