

### Identificació de l'expedient (6824/2022)

El present informe es deriva de l'expedient per la modificació de la concessió d'ús privatiu del centre ocupacional i de dia de la rbla. Nova, 2, de Calafell per la construcció i explotació d'una residència de gent gran.

### Fets

Consta en l'expedient la sol·licitud de la cessió d'ús privatiu del domini públic a la Fundació Santa Teresa, de la totalitat de les finques amb referències cadastrals 9913103CF7691S0001SJ i 9913197CF7691S0001AJ per un període de 75 anys, presentada el dia 10 de juny de 2022, pel Sr. Jose Carlos Eiriz Varela en nom i representació de la FUNDACIÓ PRIVADA SANTA TERESA DEL VENDRELL.

Que el dia 24 d'octubre de 2022 la Interessada va presentar Pla de viabilitat i documentació gràfica i escrita descriptiva de la construcció d'una residència de gent gran al carrer Masia de la Sínia 2,6, redactada per Batllori & Trepat arquitectes SLP.

El dia 17 de març de 2023, Batllori & Trepat arquitectes SLP, van presentar de forma telemàtica Projecte bàsic d'una residència de gent gran al carrer Masia de la Sínia 2,6 de data octubre 2022.

El dia 13 d'abril de 2023 Jose Carlos Eiriz Varela en nom i representació de la FUNDACIÓ PRIVADA SANTA TERESA DEL VENDRELL ha presentat documentació complementaria a la presentada el dia 10 de juny de 2022, concretant la part de la finca cadastral 9913197CF7691S0001SJ que en coherència amb el projecte bàsic presentat, es demana la cessió d'ús privatiu.

Es va acompanyar a dita petició, una memòria del servei que es pretén prestar així com un projecte basic de les obres i instal·lacions que pretenen realitzar per implementar el mateix, i també un pla de viabilitat econòmica de la proposta.

La justificació que consta en la petició realitzada es deriva de la necessitat del municipi i també de la comarca com a conseqüència de l'envelliment de les famílies i l'allargament de l'esperança de vida de les persones amb discapacitat intel·lectual fan que a la comarca del Baix Penedès hi hagi una important llista d'espera que supera les 30 persones. Per altra, banda a Calafell no hi ha cap llar-residència per aquestes persones.

Per altre banda la Fundació Santa Teresa del Vendrell, que és una entitat d'iniciativa social, sense ànim de lucre, amb seu social al Vendrell, inscrita en el Registre d'entitats, serveis i

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



establiments socials en data 08/03/1994 amb el número E01894. Sent una entitat referent a nivell territorial en el suport a les persones amb discapacitat, i durant els últims 10 anys ha dirigit una part important dels seus recursos cap al suport a les persones grans, tenint una trajectòria contrastada en aquests àmbits. Davant aquesta realitat, el projecte que es planteja vol oferir una solució a mida de les diferents necessitats i problemàtiques identificades a Calafell, cercant la sostenibilitat en l'àmbit social, cercant una resposta integral a les necessitats de les persones grans i de les persones amb discapacitat del territori; en l'àmbit ambiental, plantejant un projecte energèticament sostenible, amb l'ús de plaques solars, aerotèrmica i geotèrmia, materials de construcció que portin, tot plegat a la neutralitat d'emissions; i en l'àmbit econòmic, atès que el projecte planteja una necessitat d'inversió de 12.603.706,84 euros dels quals el 20% es cobriria amb recursos propis de la Fundació i el 80% es sol·liciten com a cofinançament.

Que Ple de l'Ajuntament celebrat el dia 19 de desembre de 2014 entre d'altres va adoptar l'acord d'aprovació inicial concessió directa de l'ús privatiu de la masia la Sínia per la construcció d'un centre de dia i ocupacional. Es va produir la corresponent tramitació administrativa i va ser atorgada la concessió demanial d'ús privatiu de part de la finca Masia de la Sínia, mitjançant adjudicació directa, a favor de la Fundació Privada Santa Teresa del Vendrell per Ja construcció i explotació d'un Centre Ocupacional i Centre de Dia; així com, el seu projecte bàsic i plec de clàusules administratives, pel termini de 30 anys.

Fins al moment, no hi ha cap entitat d'iniciativa social que disposi de residències per persones grans ni de llars-residències per persones amb discapacitat al municipi, i les places que hi ha a nivell comarcal estan totes cobertes, amb importants llistes d'espera per les dues tipologies de serveis. La previsió és que l'any 2025 es necessitin 200 noves places de residència per persones grans i 40 places de llar-residència per persones amb discapacitat intel·lectual. Per tant, entenem que la construcció i posada en funcionament dels equipaments residencials projectats, són necessaris per donar cobertura a les necessitats d'aquestes persones. A més de suposar un complement pels serveis del centre de dia que ja s'estan prestant i una correcte previsió de cara a les necessitats a curt i mig termini del municipi.

També suposa una adequació al Pla estratègic de serveis socials 2021-2024 de la Generalitat de Catalunya i al Component 22 del Pla de recuperació, transformació i resiliència aprovat. Hi ha un compromís del projecte de comptar amb tots els perfils professionals que marca la normativa d'aplicació pels serveis plantejats, compromentent-se a tenir especial cura per incorporar treballadors i treballadores amb discapacitat i/o en risc d'exclusió social, marcant-se l'objectiu de que puguin arribar a ser el 50% de la plantilla, fet que comporta una important incidència social del projecte.

El projecte es defineix en diferents etapes que van des de la redacció del projecte executiu i l'atorgament de la concessió administrativa, junt amb les llicència obres, la posterior licitació obres, amb l'inici de les obres abans de finalitzar el 2023, que s'haurien de finalitzar al final del 2024 o principis del 2025, per poder legalitzar-les i posar-les en funcionament en l'any 2025.

El projecte suposa una inversió de 13.803.707€, dels quals es preveu poder aconseguir un 70% de l'import amb subvencions públiques i un 25% de finançament bancari. El 5% restant són

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



fons propis. Es proposa una modificació e la concessió atorgada els eu dia, en la que s'incrementi el termini de la concessió dels 30 anys atorgats, fins als 75 anys sol·licitats de concessió del conjunt total de les dues finques, que inclou el primitiu centre de dia i el futur complex residencial dissenyat, amb la posada en funcionament dels serveis, en 2025, i la previsió de la incorporació progressiva de persones ateses, arribant a cobrir totalment les places en 2029.

S'ha incorporat a l'expedient la proposta de modificació del plec de clàusules administratives redactades pels serveis municipals i incorporades a l'expedient administratiu per la concessió demanial de l'ús privatiu de part de la finca esmentada mitjançant adjudicació directa a la Fundació Santa Teresa del Vendrell per la construcció i explotació d'un Centre Ocupacional i de Dia, per tal d'encabir la modificació sol·licitada.

La concessió es proposa en la finca registral propietat municipal, tot i que sigui en dues parcel·les cadastrals diferenciades (separació que es va dur a terme en virtut de la concessió que ara es modifica). La causa que va dur lloc a l'anterior concessió que es la necessitat de donar suport a las persones i famílies del municipi donada la situació de l'envelliment de les famílies i l'allargament de l'esperança de vida de les persones amb discapacitat intel·lectual fan que a la comarca del Baix Penedès hi hagi una important llista d'espera. Per altra, banda a Calafell no hi ha cap llar-residència per aquestes persones, i es creu convenient complementar els serveis que ja es presten de centre de dia, per garantir l'assistència a aquesta població envellida que no pot estar a casa. Sent que l'ajuntament no pot prestar aquest servei ni te el finançament per una inversió tant gran, a més de la manca d'experiència en aquests serveis socials.

Hi ha un compromís de dotar de places reservades a les necessitat dels serveis socials municipals per persones sense capacitats econòmiques.

Consta en l'expedient administratiu informes tècnics urbanístics, i de valoració de les finques, així com del tècnic de patrimoni, informe dels serveis econòmics sobre la viabilitat de la proposta econòmica.

### Fonaments de Dret

El planejament urbanístic vigent es el POUM aprovat definitivament per la CTUT de 24 de gener de 2011, acord publicat al DOGC el 24 d'octubre de 2011.

Legislació sobre patrimoni de les administracions públiques, en concret la Llei 33/2003 de patrimoni de les administracions públiques. En el cas de l'Ajuntament de Calafell el Reglament de bens dels ens locals de Catalunya.

També la normativa de règim local, en concret la Llei de Bases de Règim Local, el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i la demás regulació complementaria.

En quan als tràmits de la concessió es d'aplicació el Títol primer del Capítol primer de la Llei de Contractes del Sector Públic del 2017, així com les normes processals de de la Llei 39/2015 de

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1 d'octubre, i la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment administratiu de les administracions públiques de Catalunya.

Per tant, d'acord amb l'article 66 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, procedeix aprovar inicialment el projecte i el plec de clàusules les i sotmetre'l a informació pública.

D'acord amb els articles 93 i 137 .4.b) de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques , d'aplicació bàsica, que permet l'adjudicació directa en el cas que l'adquirent sigui una entitat sense ànim de lucre legalment reconeguda .

La competència per a l'adopció del present acord correspon al Ple municipal, per tractar-se d'una concessió per més de quatre anys, d'acord amb l'article 22.2.n) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, en la redacció que li ha donat la Llei 11/1999, de 21 d'abril.

### Conclusions

S'informa la cessió d'ús privatiu del domini públic a la Fundació Santa Teresa, sol·licitada en el sentit següent:

Favorable pel que fa a l'ús proposat.


Condicionat pel que fa a les condicions d'edificació i definició de la parcel·la objecte de concessió, haurà de complir els paràmetres establerts a les Normes Urbanístiques del Pla parcial de la Sínia, o bé caldrà tramitar un Pla especial urbanístic prèvia a la concessió de llicència d'obres. Tenint en compte els requeriments de documentació i tramitació que es deriven del fet que part de la finca està inclosa al Catàleg de bens protegits del POUM com a BCIL.


**ANNEX: MODIFICACIÓ DEL PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PER L'ATORGAMENT DE LA CONCESSIÓ DEMANIAL DE L'ÚS PRIVATIU DE PART DE LA FINCA DEMANIAL MASIA DE LA SÍNIA, MITJANÇANT ADJUDICACIÓ DIRECTA A L'ENTITAT SENSE ÀNIM DE LUCRE FUNDACIÓ PRIVADA SANTA TERESA DEL VENDRELL, PER A LA CONSTRUCCIÓ I EXPLOTACIÓ D'UN CENTRE OCUPACIONAL PER PERSONES DISCAPACITADES I UN CENTRE DE DIA PER PERSONES GRANS'.**

### 1.- OBJECTE DE LA CONCESSIÓ

1.1.- La finca demanial de la que és objecte de concessió una part, va ser adjudicada a l'Ajuntament de Calafell en virtut del Pla Parcial del Subsector de la Sínia, inscrita a l'Inventari Municipal de Béns Immobles i al Registre de la Propietat de Calafell, al Tom 897, Llibre 666, Foli 141, Finca registral núm. 34.001. La descripció registral de l'esmentada finca és la següent:

---

	Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
	Codi Segur de Validació	90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001
	Url de validació	<a href="http://seu.calafell.cat/absis/idi/ax/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">http://seu.calafell.cat/absis/idi/ax/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



*URBANA.* - Solar de forma irregular, que forma part de la heretat denominada La Sínia, situada en el terme de Calafell, situat entre la Rambla Nova, carrer Gironès, passeig de la Unió i carrer Masia de la Sínia, de superfície Quinze Mil Set-cents noranta-nou metres, sis decímetres quadrats. Existents edificacions semienderrocades amb una superfície ocupada de cinc mil dos-cents dinos metres quadrats, que es corresponen amb la masia de la Sínia. El solar LIMITA: al Nord, en línia de 82 metres, amb el carrer Gironès; al Sud, en línia trencada de 172,21 metres, amb el carrer Nord; al Est, amb línia trencada de 194,53 metres, amb el recinte del camp de futbol; i a l'Oest, en línia trencada de 154,43 metres, amb la Rambla Nova.

Aquesta finca registral núm. 34.001 actualment està conformada per dos finques cadastrals: la finca cadastral núm. 99131A1CF7691S0001AJ, que va ser objecte íntegrament de la concessió inicial, i la finca cadastral núm. 9913103CF7691S0001SJ, de la que 6.440,67 m<sup>2</sup>, situats a la Rambla Nova, núm. 2, cantonada amb Carrer del Priorat de Calafell, són objecte de la present modificació per la construcció de la futura residència.

L'esmentada finca té naturalesa de bé demanial d'acord amb el POUM de Calafell que la qualifica urbanísticament com a sistema d'equipaments (clan 4), és a dir, sòl reservat per a usos públics o col·lectius per cobrir les necessitats de desenvolupant personal i benestar de la societat. Els usos als que poden ser destinats aquests sòls d'equipaments són: centres públics de caràcter administratiu, equipaments culturals i religiosos, equipaments docents, equipaments esportius i recreatius, equipaments sanitari-assistencials, equipaments de serveis tècnics i de transports.

És objecte del procediment regulat en aquest plec, la concessió de l'ús privatiu del domini públic local de part de la finca registral núm. 34.001, situada al carrer Masia de la Sínia, núm. 4 de Calafell, sobre la que existeixen restes de les construccions annexes a l'antiga Masia de la Sínia, en concret, les parts de les finques cadastrals números 9913103CF7691 S0001 SJ i 9913198CF7691 S0001 EJ, delimitades al plànol adjunt com a Document Núm. 1, per a la construcció i explotació d'un centre de dia i ocupacional per a persones grans i persones amb discapacitat, així com construcció i explotació d'una residència de gent gran i persones amb discapacitat intel·lectual.

L'esmentada finca registral núm. 34.001 sobre la que es troben les restes de les construccions que formaven part de l'antiga Masia de la Sínia estan protegides pel Catàleg de Béns del vigent POUM de Calafell, fitxa 132.

La part de la finca objecte d'aquesta concessió es lliura com a cos cert, en les condicions que es trobi a l'adjudicació del contracte, no essent susceptible de reclamació l'encariment de la construcció de la instal·lació projectat, que pogués derivar-se de les condicions geològiques i topogràfiques o anàlogues del Terreny.

I, en una primera fase, l'elaboració d'un projecte i posterior construcció d'edifici destinat a centre de dia i centre ocupacional per a persones grans i amb discapacitat intel·lectual, i en una segona fase la construcció d'una residència de gent gran i persones amb discapacitat intel·lectual així com l'explotació i gestió dels citats immobles, amb les al·ludides finalitats.

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



El concessionari podrà utilitzar el bé immoble objecte d'aquesta concessió per a la fi expressada, havent de destinar-la i les instal·lacions que a la mateixa arribin a implantar-se, a la dispensació dels serveis necessaris a qualsevol persona gran o amb discapacitat intel·lectual i, en general, a la realització de tota classe d'activitats encaminades a la protecció en tots els ordres dels qui es trobin afectats per aquesta discapacitat.

### 3.- TERMINI DE DURADA DE LA CONCESSIÓ

3.1.- El termini de la concessió s'amplia a cinquanta (50) anys, comptats a partir de la formalització de la concessió inicial en escriptura pública, en data 12 de novembre de 2015, davant del notari de Calafell, Sr. José salvador Torres Roger, amb núm. 988 del seu protocol.

L'esmentat termini de cinquanta (50) anys serà prorrogable fins a un màxim de 25 anys més, de forma expressa i per acord mutu, abans de la finalització de la vigència de la concessió, sempre que es mantinguin les condicions bàsiques necessàries de la concessió i l'adjudicatària hagi donat compliment de forma satisfactòria a totes les obligacions que derivin d'ella.

Amb independència del període exprés de durada de la concessió, a efectes administratius i de responsabilitat de l'adjudicatari, la durada de la concessió demanial que regula aquest plec s'estableix entre la data de la formalització de la concessió inicial i la de cancel·lació de la garantia definitiva en la forma prevista a la clàusula 16 d'aquest plec.

3.2.- A la finalització de la concessió els edificis, totes les obres i instal·lacions realitzades, revertiran i seran lliurades a l'Ajuntament en un bon estat de conservació excepte el deteriorament o menyscabament normal ocasionat per l'ús al llarg del temps de la concessió i lliure de qualsevol càrrega o gravamen, no podent el concessionari sol·licitar de l'Ajuntament l'abonament de cap quantitat per les obres i instal·lacions executades.

Finalitzat el contracte s'estarà al que estableixen les clàusules 30 i 32 d'aquest plec sobre les conseqüències de l'extinció del contracte i la reversió de les instal·lacions.

3.3.- L'Ajuntament es reserva el dret de rescatar la concessió abans del seu venciment, si ho justificassin circumstàncies sobrevingudes d'interès públic. Excepte quan el rescabament estigui basat en motiu imputable a culpa o dol del concessionari, és procedent el rescabament de danys i indemnització de perjudicis, d'acord amb les normes vigents en la matèria. En el cas que l'Ajuntament aprovi el rescabament, el concessionari es compromet a abandonar i deixar lliure a disposició de l'Ajuntament l'edifici i les seves instal·lacions en el termini de quatre mesos comptats a partir de la notificació de l'acord municipal. Si no es fa així, perdria automàticament el dret al rescabament i indemnització establerts en aquest article, podent l'Ajuntament executar per si mateix el llançament.

### 4.- OBRES I INSTAL·LACIONS A LLIURAR A CONCESSIONARI

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



L'Ajuntament de Calafell lliurarà a la concessionària la part de la finca registral, descrita i identificada a la clàusula núm. 1 d'aquest plec.

## 5.- OBRES I INSTAL·LACIONS QUE HA DE REALITZAR EL CONCESSIONARI

El concessionari realitzarà a càrrec seu, totes les obres i instal·lacions que a aquest efecte es determinin en els Projectes bàsic i/o d'execució que serveixin de base a l'atorgament de la llicència d'edificació, llicència ambiental o tots els altres permisos i autoritzacions administratives calgui obtenir d'acord amb la normativa d'aplicació, per posar en funcionament el centre de dia i ocupacional per persones grans i persones amb discapacitat i la residència proposades.

La direcció tècnica de les obres es durà a terme per tècnic superior competent que serà responsable de la bona realització de les mateixes. L'adjudicatari serà responsable dels danys que puguin derivar-se de la construcció de les obres.

L'Ajuntament, a banda d'atorgar la pertinent llicència d'obres, inspeccionarà l'execució de les obres i instal·lacions dels centres podent, a tal efecte, efectuar totes les proves, anàlisis, assajos, etc., que consideri necessaris per comprovar la seva correcta realització i adequació al projecte aprovat. En el cas de detectar l'execució d'obres no previstes o contràries a les especificacions del projecte o projecte aprovats, s'ordenarà la paralització immediata de les obres així com l'adopció de les altres mesures que siguin procedents per restaurar la legalitat urbanística, d'acord amb la normativa urbanística vigent, incoant en el seu cas els expedients que corresponguin, fins i tot el d'extinció de la concessió.

La construcció de la residència en la seva totalitat haurà de complir els paràmetres establerts a les Normes Urbanístiques del Pla parcial de la Sínia, o bé caldrà tramitar un Pla especial urbanístic prèvia a la concessió de llicència d'obres. Tenint en compte els requeriments de documentació i tramitació que es deriven del fet que part de la finca està inclosa al Catàleg de bens protegits del POUM com a BCIL.

## 6.- FINANÇAMENT

6.1.- L'adjudicatari assumirà el finançament de la totalitat de les obres a executar sobre els terrenys objecte de concessió, fins i tot les obres d'implantació d'infraestructures i urbanització, inclòs enjardinaments, si són necessàries. Igualment assumirà l'adjudicatari les despeses de redacció del projecte, redacció del pla especial, si s'escau, així com els que sigui necessari efectuar pel pagament de taxes i tributs de qualsevol classe.

6.2.- L'Ajuntament de Calafell, a banda dels 150.000.- euros que va satisfer per la construcció del centre de dia i ocupacional en compliment del conveni, de 16 de març de 2011, en relació a la construcció de la residència per la qual es fa la present modificació, no participarà en més aportacions en el finançament, ni avalarà cap tipus d'emprèstit a sol·licitar pel concessionari,

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



ni atorgarà cap subvenció, per la qual cosa no està obligat a tenir crèdit pressupostari disponible per a aquesta finalitat, ni contraurà obligació per a futurs exercicis.

## 7.- CÀNON CONCESSIONAL

La concessió demanial que regula el present plec no està subjecta al pagament de cànon a favor de l'Ajuntament de Calafell, donada la condició de l'adjudicatari d'entitat sense ànim de lucre, declarada d'utilitat pública i en atenció a les finalitats que es pretenen satisfer.

No obstant, la concessionària es compromet a reservar un número no inferior al 5% de les places futures de la residència per a ser cobertes per persones amb manca de medis del municipi, a proposta dels serveis socials municipals de l'Ajuntament de Calafell.

## 8 .- RÈGIM DELS PREUS APLICABLES ALS SERVEIS DESTINATS A PÚBLIC

El concessionari podrà fixar lliurement els preus dels serveis destinats al públic, atès que es tracta d'una activitat d'indole privada que es desenvoluparà sense intervenció de l'Ajuntament, a excepció dels supòsits establerts en la clàusula 9ª d'aquest plec, que hauran de ser consensuats amb l'Ajuntament, cas per cas, per la justificació a la que responen.

## 9.- OBLIGACIONS DEL CONCESSIONARI

Seràn obligacions de la concessionària, a més de les establertes en les disposicions d'aquest plec, les següents:

9.1.- Sol·licitar la llicència d'obres en un termini màxim d'un mes, comptat des de la formalització de la concessió en document administratiu, en el cas del centre de dia i ocupacional o de l'aprovació de la seva modificació per a la residència de gent gran, i executar les obres en els terminis previstos a la clàusula 19 d'aquest plec.

9.2.- Sol·licitar la llicència ambiental, de primera ocupació i totes les autoritzacions i permisos que exigeixi la normativa en vigor, amb vista a la posada en marxa de l'activitat o activitats a desenvolupar en la parcel·la objecte de concessió.

9.3.- Finançar les obres en la forma que convingui als seus interessos, així com les despeses d'explotació i conservació del centre de dia i ocupacional, i la residència, sense que l'Ajuntament de Calafell participi en això, de cap manera, ni tan sols en el supòsit que l'explotació fos deficitària.

9.4.- Posar a disposició de l'Ajuntament les obres i instal·lacions un cop finalitzada la seva execució, per tal de comprovar que s'ajusten al projecte aprovat, acordar-ne la recepció i

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



efectuar la declaració d'obra nova i inscripció en el Registre de la Propietat, satisfent tots els costos d'aquestes operacions, inclosos els notarials.

9.5.- Mantenir les instal·lacions obertes al públic de manera permanent i continuada, en condicions de correcta utilització durant el termini de la concessió, segons els projectes i memòries presentades per a la seva concessió. La posada en funcionament de les instal·lacions s'iniciarà dins del termini màxim d'un mes comptat des de la concessió de la llicència ambiental, en el cas del centre de dia i ocupacional, i de dos mesos en la residència. Aquests terminis podran ser ampliat per petició de la concessionària, de manera motivada.

9.6.- Conservar i mantenir les construccions i instal·lacions en perfecte estat de funcionament, seguretat, higiene i salubritat, durant tot el termini de durada de la concessió, garantint als particulars que reuneixin les condicions exigides per obtenir els serveis que es dispensin pel concessionari, el dret a utilitzar mitjançant l'abonament del preu establert, a excepció de l'establert en el clàusula 9ª del present plec.

9.7.- Adoptar les mesures necessàries per evitar l'emmagatzematge exterior d'apilaments, envasos, caixes, galledes i altres estris auxiliars, que atemptin contra l'estètica, seguretat i higiene de les instal·lacions.

9.8.- Durant el termini de la concessió el concessionari està obligat a realitzar, al seu càrrec, totes les reparacions necessàries per mantenir les edificacions en perfectes condicions de funcionament, per tal de conservar-lo en estat de servir a l'ús a què estan destinats els seus diversos elements. Totes les obres i reparacions que es realitzen pel concessionari quedaran a benefici de l'Ajuntament de Calafell, sense que aquest hagi d'abonar cap quantitat per aquest motiu.

9.9.- Abonar les despeses derivades dels subministraments d'energia elèctrica, abastament d'aigua, sanejament o qualsevol altre que necessiti el funcionament de les instal·lacions.

9.10.- Exercir per si la concessió i no cedir-la ni traspasar-la a tercers sense l'aprovació prèvia de l'Ajuntament de Calafell. Qualsevol novació subjectiva del concessionari, requerirà que el concessionari tingui idèntiques característiques que l'actual, es a dir, que sigui una entitat sense ànim de lucre quina finalitat sigui d'iniciativa social.

9.11.- Indemnitzar als usuaris pels danys i perjudicis que pogués irrogar-les la utilització del centre de dia i ocupacional o de la residència de gent gran o qualsevol de les seves instal·lacions.

9.12.- Abonar tots els tributs i taxes de qualsevol classe i naturalesa, estatals, autonòmics o locals que gravin les activitats que es desenvolupen al Centre. L'Ajuntament no concedirà cap exempció respecte dels tributs, taxes, preus públics o exaccions obligatòries en general, que gravin les activitats que es desenvolupin a les instal·lacions, amb independència d'aquelles que legalment es puguin atorgar, i l'Ajuntament entengui que són procedents com a conseqüència del seu objecte d'interès general.

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



9.13.- Destinar el Centre a les persones grans i a les persones afectades per una discapacitat, no podent destinar les instal·lacions a altres activitats diferents, ni encara en el cas que siguin compatibles amb aquelles.

9.14.- Permetre l'accés i utilització de les instal·lacions a tota persona que compleixi els requisits establerts i aboni el preu disposat, respectant el principi de no discriminació.

9.15.- Impedir l'accés a les instal·lacions d'aquelles persones que pel seu estat, edat inadequada, comportament o altres causes puguin produir danys a les mateixes, i amb aquesta finalitat sol·licitar la intervenció de la Policia Local.

9.16.- Subministrar a requeriment de l'Ajuntament de Calafell, tota la informació que interessi sobre els mitjans personals, financers, comptables, etc., utilitzats tant en l'execució de les obres com en el posterior desenvolupament de les activitats.

9.17.- No alienar, gravar, ni transmetre el bé objecte de la concessió, ni les obres i instal·lacions que es construeixin sobre el mateix, sense perjudici del dret del concessionari a constituir hipoteca, en els termes previstos en el present plec.

9.18.- Reconèixer la potestat de l'Ajuntament de sancionar per l'incompliment dels terminis parcials i/o total d'execució de les obres i instal·lacions afectes a la concessió i per l'incompliment d'altres clàusules o obligacions. Mantenir durant tot el termini de vigència de la concessió, la seva condició d'entitat sense ànim de lucre declarada d'utilitat pública, així com el manteniment de les fins previstes en els seus Estatuts, i la iniciativa social de les seves activitats.

9.19.- Revertir l'Ajuntament els terrenys i les construccions i instal·lacions aixecades sobre els mateixos al final de la concessió, sigui quina sigui la causa de la seva extinció, havent d'abandonar-los i deixar-los lliures i vacus a disposició de l'Ajuntament un cop extingida la concessió. Referent a això el concessionari reconeix a l'Ajuntament la potestat per a acordar i executar per si el llançament en els termes previstos en el Reglament de Patrimoni dels ens locals.

9.20.- Les altres obligacions i deures que es prescriuen en el present plec.

9.21.- El concessionari haurà de contractar una pòlissa de responsabilitat civil. S'estableixen les definicions següents d'aquesta assegurança:

Assegurats:

– L'adjudicatari final.

– L'Ajuntament, per totes aquelles Reclamacions Patrimonials interposades contra aquest en via administrativa prèvia i/o qualsevol altra via jurisdiccional, la causa/origen es derivi de l'explotació de l'activitat objecte de contractació per part del adjudicatari, o la construcció del Centre, tenint per tant l'Ajuntament la consideració d'assegurat en aquests termes que l'adjudicatari.

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### Tercers:

A títol merament enunciatiu però no limitatiu tindran la consideració de tercers perjudicats:

–Qualsevol persona física o jurídica diferent del prenedor de l'assegurança.

–El mateix Ajuntament per tots aquells danys soferts en el seu patrimoni i/o drets i la causa/origen dels quals es derivi de l'explotació de l'activitat objecte d'explotació per part de l'adjudicatari.

Les cobertures obligatòries han de ser:

- Responsabilitat Civil General i/o Explotació.
- Responsabilitat Patrimonial Imputable a l'Ajuntament amb motiu de la explotació de l'activitat objecte de licitació.
- Responsabilitat Civil Patronal.
- Responsabilitat Civil Professional.
- Defensa jurídica.
- Constitució de Fiances Civils i Criminals.
- Alliberament de Despeses.

Per als limitis d'indemnització el concessionari, aquesta assegurança haurà de tenir en compte la normativa sobre indemnitzacions a l'àmbit de l'assegurança civil, per les cobertures suportades.

Quant a l'àmbit temporal de cobertura de la pòlissa de responsabilitat civil, aquesta haurà de cobrir totes aquelles reclamacions interposades contra l'adjudicatari i/o l'ajuntament per fets ocorreguts i reclamats durant la seva vigència o reclamats fins a 24 mesos des del seu venciment. Aquesta situació es tindrà en compte als efectes del retorn de la garantia de la clàusula 16 del present plec.

Així mateix, l'adjudicatari tindrà l'obligació de tindre subscrietes ambdues pòlisses durant tot el període d'explotació de la present concessió.

Per al cas que durant la vigència de la concessió l'adjudicatari canviés de companyia asseguradora i/o pòlissa, la nova companyia i/o pòlissa amb qui subscrigui el risc, haurà de cobrir-se en els mateixos termes i condicions que la pòlissa inicial. En cas de canvi de la pòlissa, aquesta última haurà de contemplar el preceptiu període de retroactivitat que sigui necessari per a la cobertura de totes aquelles reclamacions interposades durant la seva vigència per fets ocorreguts amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta darrera, i reclamats a la seva període de vigència.

## 10.- DRETS DEL CONCESSIONARI

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Són drets del concessionari els establerts en les disposicions aplicables en la matèria i en particular els següents:

10.1.- Dret a que l'Ajuntament posi a la seva disposició el bé immoble de domini públic objecte de la concessió, així com a la utilització privativa dels mateixos, fins a l'extinció de la concessió.

10.2.- Dret a gestionar i explotar l'activitat dels centres objecte de concessió en els termes establerts en aquest plec, l'acord de concessió, i la proposta presentada per la concessionària. Que inclou el dret a rebre de l'Ajuntament de Calafell la col·laboració necessària pel que fa a la informació i l'assessorament tècnic necessari per a la posada en funcionament de la residència.

10.3.- Dret a construir i a explotar les instal·lacions construïdes sobre la finca concedida, així com a percebre dels usuaris el preu que s'estableixi per la seva utilització.

Atès que la concessió s'atorga a risc i ventura del contractista, i en tractar-se d'una concessió d'ús privatiu d'un bé demanial, l'Ajuntament no té cap obligació de mantenir l'equilibri econòmic-financer de la concessió, ni cap responsabilitat en el desenvolupament de les activitats del Centre, que són única i exclusivament del concessionari.

10.4.- Dret a hipotecar el dret real de concessió en els termes establerts en aquest plec, com a forma de finançament de les obres i instal·lacions a construir en els béns objecte de la concessió.

10.5.- Dret a cedir la concessió, prèvia expressa autorització de l'Ajuntament de Calafell, sempre que la cessió tingui caràcter gratuït i que el cessionari reuneixi els requisits exigits per a l'adjudicació directa de la concessió, així com que subsisteixen les circumstàncies que van motivar el seu atorgament. La cessió es durà a terme amb el compliment dels requisits establerts en la Llei de Contractes del Sector Públic per a la cessió dels contractes. Aquestes limitacions es donaran també en el cas de absorció o transformació, o qualsevol altre circumstàncies de l'entitat que pugui alterar les circumstàncies de la seva concessió.

## 11.- INICIACIÓ I EXECUCIÓ DE LES OBRES

Les obres de construcció hauran de començar en el termini dos mesos i hauran acabades en el termini de tres anys, a comptar de l'endemà de la notificació de la concessió de la llicència d'obres.

El concessionari assumirà la plena responsabilitat del bon fi de l'obra, sent l'únic responsable, tant davant l'Ajuntament, com davant de tercers, dels danys o accidents causats durant l'execució de les mateixes.

Les obres s'ajustaran al Projecte aprovat per l'Ajuntament, havent de sol·licitar l'aprovació prèvia de qualsevol modificació que pretengui introduir, per tal d'obtenir la corresponent llicència urbanística.

Cal considerar el condicionat pel que fa a les condicions d'edificació i definició de la parcel·la objecte de concessió, haurà de complir els paràmetres establerts a les Normes Urbanístiques

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



del Pla parcial de la Sínia, o bé caldrà tramitar un Pla especial urbanístic prèvia a la concessió de llicència d'obres. Tenint en compte els requeriments de documentació i tramitació que es deriven del fet que part de la finca està inclosa al Catàleg de bens protegits del POUM com a BCIL.. podent la concessionària en el projecte fer constar les fases d'execució de les obres. Aquest programa per fases serà obligatori, en la seva execució i terminis.

## 12.- RÈGIM SANCIONADOR

Tal com estableix expressament els articles 25 de la LRJSP i 63.2 de la LPACAP, l'exercici de la potestat sancionadora de l'Administració Pública està subjecte, no únicament al principi de legalitat, sinó al seguiment del procediment establert, excloent així la possibilitat de imposar sancions sense que hagi precedit el procediment administratiu corresponent, l'Ajuntament de Calafell podrà imposar sancions o penalitats al concessionari per l'incompliment de les obligacions previstes en aquest plec, en la seva oferta o en els projectes presentats en implementació dels centres, que no donin lloc a revocació de la concessió.

El règim d'imposició de penalitats s'atindrà a les regles següents especials:

- a) Amb caràcter previ a la imposició, s'ha d'advertir a l'adjudicatari del seu incompliment, atorgant-li un termini per a la correcció del mateix.
- b) Transcorregut el termini concedit i persistint en l'incompliment, s'instruirà expedient amb audiència de l'interessat, resolent l'òrgan que hagi adjudicat la concessió. Les infraccions seran sancionades prèvia instrucció d'expedient contradictori, d'acord amb les normes del Reial Decret 278/1993, de 9 de novembre, sobre el procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat.
- c) Les multes, seran imposades sense perjudici de l'extinció o revocació de la concessió.
- d) Les penalitzacions que s'imposin a l'adjudicatari són independents de l'obligació del contractista d'indemnitzar pels danys i perjudicis que l'incompliment ocasioni l'Ajuntament o tercers amb dret a repetir contra l'Ajuntament.

## 13.- TIPUS D'INFRACCIONS

Les infraccions es qualifiquen com a greus o lleus.

**13.1.-** Tindran la consideració d'infraccions molt greus les següents:

- a) La cessió, subarrendament o traspàs del contracte, alienació, gravamen, de la concessió, sota qualsevol modalitat o títol, fora dels supòsits previstos en aquest plec.
- b) Tractar als usuaris o futurs usuaris amb discriminació per qualsevol causa.

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- c) No reservar el mínim de places establert en el plec per a persones vulnerables econòmicament del municipi, a proposta de l'Ajuntament.
- d) La realització d'actes o activitats que alterin la finalitat de les instal·lacions o puguin suposar risc per a les persones o els béns, i desnaturalitzin el destí de la concessió.
- e) La manca de dipòsit de la garantia definitiva o de la seva reposició en requerir-ho l'Ajuntament.
- f) Manca de sol·licitud i obtenció de les corresponents llicències municipals i d'altres administracions públiques, per a l'exercici de l'activitat.
- g) L'incompliment dels fins socials de l'Entitat Concessionària.
- h) Cometre de manera reiterada (més 3) alguna de les infraccions qualificades com a greus.
- i) No aportar o falsejar, les dades requerides per l'Ajuntament.
- j) No atendre amb la deguda diligència i cura, la conservació del domini públic i de les instal·lacions, desatentent els requeriments que a aquests efectes siguin formulats per l'Ajuntament.

13.2.- Tindran la consideració d'infraccions greus les següents:

- a) L'incompliment de l'obligació de sol·licitar la llicència d'obres en un termini màxim d'un mes des de l'endemà de la present concessió i no executar les obres en el termini màxim fixat a l'article 212 del POUM.
- b) L'execució de l'obra sense atendre les prescripcions previstes en el projecte aprovat per la corporació.
- c) La desobediència reiterada a les ordres rebudes de l'administració municipal sobre l'ordre, forma i règim d'execució de les obres.
- d) La reiteració de tres faltes lleus en el termini d'un any, computant de data a data, sempre que siguin de la mateixa naturalesa.
- e) La no execució de les obres de conservació i manteniment de les obres i instal·lacions o la seva execució defectuosa o, si no, l'execució sense utilització dels materials, maquinària estris o altres elements que siguin exigibles.
- f) L'incompliment de les obligacions o realització d'actes o omissions que alterin la finalitat de les instal·lacions o puguin suposar risc per a les persones o els béns, o desnaturalitzin el destí de la concessió, sempre que no suposi una falta molt greu.
- g) L'impagament d'alguna de les primes de les assegurances que conforme al present plec són obligatòries, sempre que no constitueixi causa de resolució.

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001
Url de validació	<a href="http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original



h) El tancament injustificat de qualsevol part del Centre per qualsevol període de temps, sense notificació a l'Ajuntament ni justificació. Això inclou totes les que es produeixin per motius de manteniments o conservacions de les instal·lacions dels Centres.

13.3.- Tindran la consideració d'infraccions lleus:

a) La mera interrupció de les obres per un espai breu de temps, sense causa justificada. Es considerarà interrupció breu aquella que estigui aturada entre un mínim de 5 i 20 dies hàbils.

b) Les infraccions lleus de la legislació mediambiental o higienicosanitàries.

c) L'incompliment de les altres obligacions que corresponguin a l'adjudicatari i no tinguin especial qualificació com a faltes greus o molt greus.

#### 14.- SANCIONS O PENALITATS

Les infraccions lleus se sancionaran amb multa de 300 a 1.000 euros; les qualificades com a greus, amb multa de 1.000 a 5.000 euros, i les molt greus podran ser causa de resolució de la concessió.

Per a graduar la quantia de la multa s'atendrà a l'import dels danys causats, al valor dels béns o drets afectats, a la reiteració per part del responsable i al grau de culpabilitat d'aquest. Es considerarà circumstància atenuant, que permetrà reduir la multa a la meitat, la correcció per l'infractor de la situació creada per la comissió de la infracció per antuvi a la sanció o en el termini del corresponent requeriment.

Amb independència de la sanció, quan es produïssin danys al domini o a les instal·lacions, i no siguin conseqüència de casos fortuïts o força major, l'Administració podrà exigir la restauració dels elements danyats.

Les penalitats s'imposaran per acord de l'òrgan de contractació, adoptat a proposta del responsable del contracte si s'ha designat, que serà immediatament executiu, i es faran efectives mitjançant deducció de les quantitats que, en concepte de pagament total o parcial, s'hagin d'abonar al contractista o sobre la garantia que, si s'escau, s'hagi constituït, quan no es puguin deduir de les certificacions esmentades.

Les penalitats imposades seran immediatament executives, i es faran efectives mitjançant deducció de les quantitats que s'hagin d'abonar al contractista o sobre la garantia que, si s'escau, s'hagi constituït. En aquest darrer cas, s'haurà de requerir al contractista que reposi la garantia a l'import inicialment establert.

#### 15.- CAUSES D'EXTINCIÓ

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



La concessió s'extingirà, amb caràcter general, per alguna de les causes recollides en l'article 70 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals i, en concret, les següents:

- a) Extinció de la personalitat jurídica de l'entitat concessionària.
- b) Falta d'autorització prèvia en els supòsits de transmissió o modificació, per fusió, absorció o escissió, de la personalitat jurídica del concessionari.
- c) Caducitat per venciment del termini.
- d) Rescat de la concessió, prèvia indemnització o revocació unilateral de l'autorització.
- e) Mutu acord.
- f) Incompliment molt greu de les obligacions del titular de la concessió, declarats per l'òrgan que va atorgar la concessió. L'extinció de la concessió per alguna d'aquestes causes, no donarà dret a indemnització al concessionari.
- g) Desaparició del bé.
- h) Desafectació del bé.
- i) Per renúncia del concessionari.
- j) Per resolució judicial.

## 16.- CONFIDENCIALITAT

El concessionari haurà de respectar la normativa vigent en matèria de protecció de dades en relació als usuaris dels seus serveis.

L'adjudicatari (com encarregada del tractament de dades) i el seu personal, en compliment dels principis d'integritat i confidencialitat, han de tractar les dades personals a les 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 establert a la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal i al Reglament 2016/679 relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i 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 el contracte amb el responsable del tractament de les dades (Ajuntament).

## 17.- TRACTAMENT DE DADES

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



En compliment del que disposa la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal i en el Reglament general de protecció de dades, els licitadors queden informats que les dades de caràcter personals que, si escau, siguin recollides a través de la present concessió, de la seva oferta i la resta de documentació necessària per procedir a la contractació seran tractats per aquest Ajuntament amb la finalitat de garantir el adequat manteniment, compliment i control del desenvolupament del contracte.

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

	<b>Informació Bàsica</b>	<b>Informació Addicional</b>
<b>Responsable</b>		
<b>Finalitat Principal</b>		
<b>Legitimació</b>		
<b>Destinatari</b>		
<b>Drets</b>		
<b>Informació Addicional</b>		

Calafell, juliol de 2023

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 90d1bfd6459d420aa3d44e2c50bef36c001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

