



URBANISME
Patrimoni del Sòl
Exp. P-0506

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES QUE REGEIX LA CONCESSIÓ DEMANIAL DE L'ÚS PRIVATIU DE L'IMMOBLE DE PROPIETAT MUNICIPAL SITUAT AL C/ CAPÇANES NÚM. 4, AMB DESTÍ A LA MILLORA DE LA QUALITAT DE VIDA DE LES PERSONES AMB DISCAPACITAT INTEL·LECTUAL EN EL MARC DE L'ACTIVITAT I GESTIÓ QUE REALITZA L'ASSOCIACIÓ TALLER BAIX CAMP, EN COMPLIMENT DE LA SEVA FINALITAT ESTATUTÀRIA.

Primera.- Objecte de la concessió

L'objecte de la concessió és l'ús privatiu del solar de propietat municipal situat al c/ Capçanes núms. 4, a l'**ASSOCIACIÓ TALLER BAIX CAMP**, amb destí a la millora de la qualitat de vida de les persones amb discapacitat intel·lectual, i també de les seves famílies, i per la seva integració social i laboral. També és finalitat d'aquesta concessió que juntament amb l'ús de l'edifici, actualment existent, i el terreny annex, s'executi una ampliació les instal·lacions residencials i de centre ocupacional en l'espai de Masia Roig, en un màxim de 600 m2 construïts.

Aquest solar situat al c/ Capçanes núm. 4 és de propietat municipal, la seva ref. cad. és 9382502CF3598C0001IX, amb una superfície registral de 2.606 m2, inscrita al Registre de la Propietat núm. 1, al volum 1.408, llibre 926, full 96, finca 46.447, lliure de càrregues, gravàmens i arrendataris. Està classificat de sòl urbà amb qualificació d'equipament públic.

Aquesta finca té la consideració de bé de domini públic per ser afecte a l'ús o servei públic i correspon a l'Ajuntament en virtut de l'adjudicació, en concepte d'equipament públic en el Projecte de Compensació del PP del sector D-2 «Granja Roig» en quan al terreny, i a títol d'expropiació forçosa pel que respecta a l'edificació.

Actualment **L'ASSOCIACIÓ TALLER BAIX CAMP** és titular de la llicència municipal autoritzant-los-hi l'ús privatiu "de l'edifici -i terreny adjacent de



2.606 m2 de superfície- anomenat Granja Roig, situat dins de l'àmbit del Pla Parcial D-2 Granja Roig". Aquesta llicència fou concedida mitjançant Decret de data 17/12/1996, núm. 522.

Segona.- Finalitat de la concessió

L'ASSOCIACIÓ TALLER BAIX CAMP ha manifestat a l'Ajuntament la voluntat de seguir millorant els serveis que ofereix a les persones ateses i amb la constant voluntat d'adaptar-se a les seves necessitats, es planteja ampliar les instal·lacions residencials i de centre ocupacional en l'espai de Masia Roig, en un màxim de 600m2 construïts. Aquesta necessitat ve donada, en gran part, per adaptar els serveis residencials a la nova realitat provocada per la Pandèmia de la Covid 19 i al progressiu envelliment de les persones ateses, fets pels quals es aconsellable la construcció d'una nova llar residència per 12 persones amb discapacitat intel·lectual adaptada a les noves necessitats, sobretot sanitàries, i aprofitar les sinergies que es generarien amb la llar residència ja existent a Masia Roig; d'aquesta manera conjuntament s'assoliria un espai residencial per un total 36 persones amb discapacitat intel·lectual i 40 de centre de dia (ampliant l'actual centre amb dues noves aules per 16 persones).

La diversitat funcional es refereix a un estat de funcionament que implica limitacions en la intel·ligència, juntament amb les habilitats adaptatives i el fet de poder desenvolupar o no les seves capacitats dependrà de l'entorn on es trobin. La intervenció s'ha de fer des de la perspectiva de considerar el subjecte com una persona amb capacitats diverses com qualsevol altra, que s'ha de potenciar i promoure les persones amb diversitat funcional intel·lectual per garantir la seva participació social, i que cal donar especial importància a la independència de la persona i al dret a ser diferent.

L'àmbit laboral també es un aspecte fonamental en la vida de les persones. Cal accedir i mantenir un lloc de treball per poder cobrir algunes de les seves necessitats i esdevenir persones actives dins l'entorn comunitari. Tot i que cada vegada hi ha més consciència de la importància de tenir un entorn inclusiu, la realitat és que col·lectius com la diversitat funcional intel·lectual encara pateixen discriminació.

L'objectiu és capacitar les persones beneficiàries perquè aconseguixin la màxima integració social a través de l'ocupació activa oferint activitats adaptades a les necessitats i els desitjos de les persones.



Pel que fa als recursos que la societat ha generat per tenir cura de les persones amb diversitat intel·lectual que no poden ser ateses pels seus familiars, i que en aquest cas el Taller Baix Camp ofereix l'alternativa, són les residències i les llars residències.

El Taller Baix Camp com a entitat sense ànim de lucre amb seu a Reus que actua per a totes les persones amb diversitats funcionals intel·lectual adultes i les seves famílies, preferentment de la comarca del Baix Camp, respon sempre al principi de solidaritat. És una entitat que mitjançant tots els serveis que té en funcionament pot garantir drets fonamentals i protegir a col·lectius vulnerables amb la missió de millorar la seva qualitat de vida.

Aquestes finalitats, que justifiquen la concessió, són considerades per aquest Ajuntament de gran importància per la ciutat atesos el nombre d'afectats i potencials usuaris a la ciutat i a tota la comarca; atenent la manca d'altres associacions, entitats i demès persones jurídiques que desenvolupin aquestes tasques de manera integral; i la possibilitat de la seva realització mitjançant el desenvolupament de la col·laboració amb l'entitat del sector més rellevant i única a la ciutat amb capacitat suficient per desenvolupar aquesta activitat de manera integral, (**ASSOCIACIÓ TALLER BAIX CAMP**) és en definitiva una oportunitat excel·lent i coordinada des de la vessant econòmica, humana i assistencial.

Aquestes obres d'ampliació de les instal·lacions residencials i de centre ocupacional en l'espai de Masia Roig, en un màxim de 600m2 construïts, s'hauran d'iniciar en un termini màxim de cinc (5) anys a partir de la formalització d'aquesta concessió i estar finalitzades en un termini màxim de quatre (4) anys a partir de la data abans indicada.

El concessionari -**L'ASSOCIACIÓ TALLER BAIX CAMP**- no podran destinar l'immoble existent (terreny i edificació) i el futur edifici a construir a fins distints dels indicats, sent aquesta obligació una causa de resolució de la concessió.

Tercera.- Caràcter de la concessió i règim jurídic.

Es tracta d'una concessió administrativa de caràcter demanial que faculta i habilita al concessionari per a ocupar i utilitzar de forma privativa una porció del domini públic municipal per realitzar l'objecte definit en la



clàusula primera. En queda reservada, en tot cas, a la Corporació municipal la titularitat i les facultats demaniales inherents sobre el bé.

Aquesta concessió es regirà per la normativa següent:

- Prescripcions jurídiques, administratives, econòmiques i tècniques recollides en aquest Plec de Clàusules, així com pels documents que figuren en l'expedient de la concessió i els necessaris pel bon èxit d'aquesta, com n'és el projecte executiu d'obres d'edificació i el corresponent projecte per l'activitat a exercir, amb la deguda subjecció als condicionants que es determinin en les respectives llicències que s'atorguin, on constaran les mesures correctores que puguin afectar tant a les obres com a l'activitat;
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LBRL).
- 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 (LMRCL).
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques, en aquells preceptes que siguin de caràcter general i/o bàsic (LPAP).
- Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament general de la LPAP.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL).
- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS).
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP).
- Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la - Llei reguladora de les hisendes locals.
- Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (LOE).
- Altres disposicions administratives aplicables, tant de rang legal com reglamentari.



- En defecte de dret administratiu, s'estarà al dret privat.

El concessionari resta vinculat i obligat a l'observança i estricta compliment de les prescripcions contingudes en la normativa assenyalada. Les infraccions de les obligacions concretes amb l'adquisició de la condició d'adjudicatari de la concessió donaran lloc a la imposició per part de l'Ajuntament de les sancions previstes en aquest plec, sense perjudici de poder declarar resolta la concessió, quan sigui procedent.

Quarta.- Límits de la concessió

La concessió s'atorga salvant els drets de propietat i sense perjudici d'altri i no implica cessió del domini públic ni de les facultats dominicals municipals.

El concessionari s'obliga a utilitzar per si mateix l'immoble existent (terreny i edificació) i el futur edifici a construir i a no traspasar la concessió a tercers sense l'autorització prèvia, expressa i per escrit de l'Ajuntament. No es permet al concessionari la transmissió i/o cessió a tercers del dret individualitzat i exclusiu de l'ús privatiu d'una o varies porcions dels béns demaniais concedits, així com la constitució de cap tipus de dret personal o real sobre aquests, incloses les atorgades a títol de precari. Aquestes obligacions s'han d'entendre sens perjudici de l'establert a les clàusules 6.3 (execució hipotecaria).

En tot cas, la falta d'utilització durant el període d'un any de l'immoble existent (terreny i edificació) i el futur edifici a construir per als fins previstos, a excepció de casos de força major, discrecionalment apreciats per la Corporació municipal, motivarà la caducitat de la concessió per abandonament del titular.

Cinquena.- Condició de concessionari de domini públic i promotor de les obres d'edificació.

El concessionari ostentarà simultàniament la condició de concessionari de domini públic, en els termes previstos a l'article 93 i ss. de la LPAP, i de promotor, en els termes de l'article 9 de la 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 ambiental (activitat) i d'obres majors, d'acord amb el que preveu



l'article 9.2 c) de la LOE.

Sisena.- Finançament

6.1.- Les obres de construcció i la seva explotació a realitzar en els béns objecte de concessió, així com les complementàries que calguin, s'efectuaran exclusivament a risc i ventura de l'adjudicatari, qui assumirà en solitari els riscos econòmics així com tota la responsabilitat administrativa, civil, fiscal i laboral, o de qualsevol ordre, que se'n derivi.

6.2.- L'Ajuntament de Reus tampoc avalarà, en cap cas, els emprèstits o les operacions de crèdit que pugui concertar l'adjudicatari per finançar la construcció.

6.3.- L'adjudicatari podrà hipotecar el dret real de concessió del qual sigui titular, però no els béns sobre els que recau la concessió, prèvia aprovació per l'Ajuntament de Reus. En tot cas, la hipoteca haurà de quedar cancel·lada a càrrec exclusiu del concessionari abans de la data fixada per a l'acabament del termini de la concessió i corresponent reversió a l'Ajuntament de Reus l'edifici construït. En el supòsit d'execució hipotecària s'admet i autoritza la primera transmissió que es derivi de l'execució judicial o extrajudicial de l'hipoteca.

Setena.- Caràcter gratuït de la concessió.

Aquesta concessió s'atorga amb caràcter gratuït, si bé el titular de la concessió haurà de satisfer les despeses que siguin al seu càrrec, per establir-se així en aquest plec de clàusules o a la legislació vigent.

Vuitena.- Durada de la concessió.

El termini d'aquesta concessió serà de CINQUANTA -50- ANYS, comptats a partir del dia següent al de la formalització administrativa de la mateixa.

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

Al moment d'inici de la vigència d'aquesta concessió (una vegada



formalitzada) s'entendrà extingida, per confusió i absorció de drets, la llicència municipal autoritzant-los-hi l'ús privatiu "de l'edifici -i terreny adjacent de 2.606 m2 de superfície- anomenat Granja Roig, situat dins de l'àmbit del Pla Parcial D-2 Granja Roig". Aquesta llicència fou concedida mitjançant Decret de data 17/12/1996, núm. 522. El concessionari accepta expressament aquesta extinció per confusió i absorció en el moment de la formalització d'aquesta concessió en els terminis establerts a la condició 26ena.

Novena.- Projecte de construcció.

Anirà a càrrec del concessionari la redacció del projecte executiu de construcció, que haurà de recollir la definició de la totalitat de les obres i instal·lacions de l'edifici. També seran a compte i a càrrec de l'adjudicatari la subsegüent obtenció de les llicències i/o autoritzacions, municipals o no, que siguin exigibles per la normativa sectorial.

Desena.- Confidencialitat.

L'adjudicatari guardarà reserva respecte de les dades o antecedents que no siguin públics o notoris i que estiguin relacionats amb l'objecte de la concessió, dels que hagi tingut coneixement amb ocasió d'aquesta. L'adjudicatari i el seu personal hauran de respectar, en tot cas, les prescripcions de la legislació vigent relativa a la protecció de dades de caràcter personal i normes que la desenvolupin.

Onzena.- Realització de l'obra .

L'obra s'ajustarà exactament a la llicència concedida. Qualsevol modificació, que haurà de ser incorporada per raó d'interès general, es limitarà a allò estrictament imprescindible com a conseqüència de necessitats noves o causes imprevistes i s'haurà de sotmetre a l'aprovació municipal.

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

Aquestes obres de construcció/rehabilitació s'hauran d'iniciar, tal i com s'estableix a la clàusula segona, en un termini màxim de cinc (5) anys a partir de la formalització d'aquesta concessió i estar finalitzades en un termini màxim de quatre (4) anys a partir de la data abans indicada.



La declaració d'obra nova, llibre de l'edifici i demès requisits legals de les obres que s'escaiguin s'efectuaran, si procedeix, de conformitat a la normativa vigent pel concessionari al seu càrrec.

Dotzena.- Inspecció de les obres.

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

Tretzena.- Serveis públics .

L'adjudicatari està obligat a reposar, en el seu cas, els paviments i els elements urbans afectats, els elements de la resta de finca, i també les xarxes dels serveis, d'acord amb el model oficial i les indicacions municipals.

L'adjudicatari està obligat a salvaguardar en tot moment el normal funcionament dels serveis públics afectats per l'obra. Quan sigui imprescindible la interrupció d'un servei per a dur a terme el compliment de l'execució de l'obra, l'adjudicatari sol·licitarà, prèviament, autorització a l'Ajuntament, qui fixarà l'abast i durada de la interrupció.

Catorzena.- Abandonament de l'obra.

Si durant el període de construcció, el concessionari abandona l'execució de les obres, estarà obligat, si així ho exigeix l'Ajuntament, a l'adopció de les mesures de seguretat, salubritat i ornat públic i no tindrà dret a indemnització o compensació de cap classe. Això, sense perjudici de qualsevol altra penalització que sigui procedent i de les responsabilitats en que pugui haver incorregut, de conformitat amb el que preveuen aquest plec i la normativa vigent aplicable directament o supletòriament.

Quinzena.- Altres incidències.

Qualsevol modificació que vulgui introduir el concessionari en l'edifici o en la seva utilització, haurà de ser prèviament sol·licitada a l'Ajuntament i autoritzada expressament i per escrit per aquest.

L'Ajuntament no costejarà cap obra addicional durant el període de concessió.



Setzena.- Obligacions del concessionari

L'adjudicatari, a més de les obligacions generals que s'estableixen a la legislació vigent en matèria de patrimoni públic, i de les que es deriven del previst en la resta de clàusules d'aquest plec, té les obligacions següents:

- 1.- L'adjudicatari haurà d'obtenir les pertinents llicències d'obres i d'activitat, adjuntant tota la documentació que la legislació general i sectorial exigeix per a cada supòsit. L'atorgament de la concessió no podrà suplir, en cap cas, les referides autoritzacions.
- 2.- La finalitat de la concessió s'haurà d'iniciar en un termini màxim d'un (1) any computat des de la finalització de l'obra.
- 3.- Seran a càrrec exclusiu del concessionari, així mateix, les despeses derivades de les obres de connexió del subministrament i consum d'energia elèctrica necessari per al funcionament, així com qualsevol altre servei que es precisi.
- 4.- L'adjudicatari, a més de les llicències municipals d'obres i d'activitat abans esmentades, haurà de sol·licitar i obtenir qualsevol autorització de caràcter administratiu i realitzar qualsevol declaració censal que, en virtut de disposicions legals o reglamentàries aplicables siguin exigibles.
- 5.- El concessionari té l'obligació de garantir i realitzar la finalitat de la concessió de forma regular i ininterrompuda.
- 6.- Assumir el pagament de totes aquelles taxes i impostos municipals que deriven de la construcció i execució de les obres, com aquells altres que siguin aplicables d'acord amb la normativa vigent. Així, entre altres, el concessionari haurà de donar-se d'alta en el padró de l'IBI, dins del termini de dos mesos des de l'adjudicació de la concessió.
- 7.- El concessionari, assumeix el risc i ventura de la concessió. Així, aquest assumeix la construcció de l'edificació i, en conseqüència, l'Ajuntament no l'assegura ni garanteix una recaptació o rendiment mínim. Així mateix, el concessionari aportarà tots els mitjans personals, materials, dotacions i equipaments exigits per la present concessió i també assumirà tota la responsabilitat civil, fiscal, laboral i



administrativa que es derivi de les activitats i funcions objecte de l'anterior.

L'Ajuntament no assumirà cap responsabilitat per falta de pagament del concessionari amb proveïdors o altres.

- 8.- Responsabilitat: El concessionari respondrà dels danys i perjudicis que pugui causar a l'Ajuntament de Reus o a les persones usuàries dels serveis que presti. A aquests efectes haurà de subscriure les pòlisses d'assegurances que siguin necessàries, a més de les previstes a la normativa vigent.
- 9.- El concessionari és responsable, en tot moment, de mantenir en òptimes condicions d'ús i funcionament tot l'edifici i de garantir la seva conservació i integritat, havent de respondre de tots els danys i deteriorament produïts u ocasionats, amb independència de la causa que els motivi. Seran per tant, a càrrec exclusiu del concessionari totes les despeses pels treballs de conservació i manteniment, reparació i/o reposició que siguin precisos a tal efecte, i en tot cas, amb caràcter de mínims, els que derivin del que quedi previst en el Llibre de l'Edifici establert a la LOE.
- 10.- Serà responsable únic i exclusiu del compliment de totes les obligacions laborals legalment establertes en relació als seus treballadors, de les disposicions vigents en matèria de salaris, retencions i ingressos de l'IRPF, seguretat social i de prevenció de riscos laborals conforme al que es disposa en la Llei 31/1995, de 8 de novembre, sobre prevenció de riscos laborals i en el reglament dels serveis de prevenció aprovat per RD. 39/1997, de 17 de gener, així com les de que es promulguin durant l'execució de la concessió, i haurà de justificar el seu compliment i observança cada vegada que sigui requerit. Així mateix resta obligat al compliment de les obligacions fiscals i tributàries i altres de caràcter governatiu o normatiu i a l'obtenció de totes aquelles altres autoritzacions administratives que siguin pertinents d'acord amb la normativa vigent.

L'Ajuntament no tindrà relació jurídica laboral ni d'altra índole amb el personal del concessionari durant el termini de vigència de la concessió, ni a la seva fi.

Aquest personal dependrà exclusivament del concessionari, per tant



aquest tindrà tots els drets i deures inherent a la seva qualitat d'empresari, sense que en cap cas pugui al·legar-se cap dret per part del personal en relació amb l'Ajuntament concedent, ni exigir-se a aquest responsabilitats de qualsevol classe, com a conseqüència de les obligacions existents entre el concessionari i els seus empleats, inclòs en el supòsit de que els acomiadaments o mesures que adopti es basin en l'incompliment, interpretació o resolució de la concessió.

El concessionari haurà de guardar i fer respectar les mesures accessòries de protecció i seguretat tant als seus operaris com al públic en general, en especial en aquelles tasques que puguin comportar un elevat grau de perillositat.

- 11.- Constituir la garantia definitiva prevista en aquest plec.
- 12.- Permetre que l'Alcaldia, qui la representi o els serveis tècnics municipals puguin inspeccionar, en qualsevol moment, la construcció de les obres, l'estat físic i de conservació del bé demanial concedit.
- 13.- En l'extinció de la concessió per qualsevol causa diferent de la prevista en la clàusula vintena (rescat) d'aquest plec, el concessionari haurà de desallotjar els béns concedits i les edificacions en ells construïdes, deixant-los lliures i expedites, a disposició de l'Ajuntament, i dins del termini màxim de dos (2) mesos a comptar de la notificació de l'acord pertinent, quedant reconeguda la potestat d'aquest perquè acordi i executi, ell mateix, el llançament (articles 152 i ss. del RPEL).
- 14.- Durant la vigència de la concessió, el concessionari haurà de presentar a l'Ajuntament cada 10 anys un certificat emès per personal tècnic competent que acrediti el compliment dels requisits de manteniment previstos en la legislació vigent d'ordenació de l'edificació.

Aquest certificat s'haurà de presentar cada 5 anys durant els últims 20 anys de la concessió.
- 15.- Les altres obligacions derivades de l'exercici de les potestats que corresponen a l'Ajuntament i les previstes en aquest plec.



Dissetena.- Despeses per diversos conceptes que ha d'assumir el concessionari

Sens perjudici d'altres obligacions econòmiques que s'estableixin en el present plec a càrrec del concessionari, aquest haurà de satisfer en la forma i els terminis que li siguin assenyalats, les despeses següents:

- 1.- Les despeses notarials derivades de la formalització de la concessió mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, en cas que a petició del concessionari sigui aquest el mitjà de formalitzar-la.
- 2.- Els honoraris del Registrador de la Propietat en allò relatiu a la inscripció del títol concessional com a finca registral, la declaració d'obra nova amb motiu de la construcció, i la resta d'actes, inclosos el fixers gml, que per raó de la seva naturalesa pugui o hagin de tenir accés al Registre de la Propietat (modificacions de la concessió o del/s projecte/s, cancel·lacions hipotecàries o assimilades, i qualsevol altres resolucions administratives o jurisdiccionals que afectin l'existència o extensió de la concessió inscrita).
- 3.- Els tributs estatals, autonòmics o locals que es generin en virtut de l'adjudicació de la concessió i l'execució i compliment del seu objecte, així com les despeses de subministraments i serveis i totes les altres que originin les obres i subsegüent explotació i conservació d'aquests béns.

L'adjudicatari ha de pagar l'impost de béns immobles corresponents a l'objecte d'aquesta concessió, en els termes que resultin de la normativa reguladora de l'impost i durant el termini en què sigui concessionari fins a la reversió. Aquest deure s'entén que fa referència a qualsevol altre tribut que, si escau, s'estableix en modificació de la regulació de les hisendes locals que gravi la titularitat del centre o del dret de concessió.

- 4.- Els honoraris relatius a la redacció dels projectes de les obres i activitats a executar, la direcció facultativa de les mateixes i la coordinació en matèria de seguretat i salut.
- 5.- Les despeses derivades de la reversió.



Divuitena.- Drets del concessionari

Són els següents:

- 1.- Utilitzar els béns de domini públic objecte de concessió segons la identificació i els termes que es realitza al llarg d'aquest plec, entesos com suficients per a la construcció i finalitats que l'han motivat. Així mateix, la concessió s'entén atorgada salvant els drets de propietat i sens perjudici de tercers persones.
- 2.- Ser rescabalat dels danys que se li hagin produït quan l'Ajuntament, per circumstàncies sobrevingudes d'interès públic, hagi revocat la concessió abans del seu venciment.
- 3.- Ser respectat per tercers en la seva condició de concessionari i rebre protecció de l'Administració.
- 4.- Proposar a l'Ajuntament quantes modificacions estimi oportunes, que puguin suposar una millora en les prestacions a realitzar i no estiguin previstes en el present plec.

Dinovenena.- Drets i potestats de l'Ajuntament

- 1.- Autoritzar modificacions en la concessió per raons d'interès públic o general.
- 2.- Fiscalitzar i controlar l'execució de la concessió, per la qual cosa podrà inspeccionar l'activitat i dictar les ordres per mantenir o restablir les prestacions corresponents. Així mateix, l'Ajuntament podrà inspeccionar les obres i les instal·lacions, així com la documentació relacionada amb l'objecte de la concessió i requerir al concessionari la presentació i actualització d'aquesta documentació quan sigui necessari.
- 3.- Imposar al concessionari les sancions pertinents per raó de les infraccions que cometi i dictar-li les ordres oportunes per mantenir l'ocupació i ús demanial en correctes condicions.
- 4.- Extingir la concessió per qualsevol de les causes previstes en la clàusula vint-i-dosena del present plec.



5.- La reversió de la concessió en els termes fixats en el present plec.

6.- La interpretació de les clàusules d'aquest plec.

Vintena.- Rescat .

La Corporació Municipal es reserva el dret a deixar sense efecte la concessió abans del seu venciment, si ho justificassin circumstàncies sobrevingudes d'interès públic, per mitjà d'indemnització al concessionari dels danys i perjudicis que se li puguin causar, o sense aquesta quan no procedeixi, tot de conformitat amb els articles 101.3 de la LPAP i 61.d) del RPEL.

En aquest cas, el concessionari ha de desallotjar els béns concedits i les edificacions en ells construïts, deixant-los lliure i expeditos i a disposició de l'Ajuntament dins del termini màxim de dos (2) mesos a comptar de la notificació de l'acord de rescat. De no fer-ho així, perdrà, si escau, el dret a indemnització i es farà el llançament del procediment que estableixen els articles 152 i ss. del RPEL.

Vint-i-unena.- Reversió

A l'extinció de la concessió per qualsevol causa revertiran a l'Ajuntament de Reus l'actual immoble existent (terreny i edificació) i l'edifici construït arrel d'aquesta concessió amb les obres realitzades, lliures de tot tipus de càrregues i gravàmens.

Al moment de la reversió, l'actual immoble existent (terreny i edificació) i l'edifici construït arrel d'aquesta concessió hauran de trobar-se en correcte estat d'ús i conservació, atesa la seva antiguitat i grau d'utilització, pel que hauran de complir els requisits de funcionalitat, seguretat i habitabilitat previstos en la legislació vigent d'ordenació de l'edificació, per a edificis del seu ús i antiguitat.

En els casos d'extinció de la concessió per caducitat o 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.

En els supòsits de resolució anticipada per causa no imputable al



concessionari l'Ajuntament li abonarà al concessionari el preu del nou edifici construït o de les obres executades i instal·lacions realitzades que aniran a quedar de la seva titularitat, atenent l'estat en que es trobin i el temps que resti per a la seva reversió per caducitat.

La reversió de l'edifici, instal·lacions i obres a l'Administració municipal no produirà en cap cas la successió d'empresa prevista en la legislació laboral.

Si l'edifici construït arrel d'aquesta concessió s'arruïnés abans de la seva reversió a l'Ajuntament, el concessionari estarà obligat a realitzar al seu càrrec les obres de nova construcció o de reparació necessàries per garantir-ne la seguretat i funcionalitat.

Vint-i-dosena.- Extinció i efectes

Són causes d'extinció de la concessió, a més de les generals que s'estableixen a l'art. 100 de la LPAP, a l'article 70 del RPEL i a l'article 211, lletres b) i d) de la LCSP, les següents:

- 1.- Destrucció de l'edifici existent o del construït arrel d'aquesta concessió o la major part del mateix, inclòs el degut a força major, o la seva ruïna tècnica o funcional, llevat de la possibilitat d'autoritzar-se per l'Ajuntament la seva reconstrucció o rehabilitació a expenses del concessionari, que igualment estarà subjecte a reversió un cop finalitzat el termini concessional que resti.
- 2.- Incórrer el concessionari en qualsevol de les prohibicions per contractar previstes a la Llei de contractes del Sector Públic.
- 3.- La comissió pel concessionari de les infraccions qualificades com a molt greus en aquest plec que comportin aquesta conseqüència.
- 4.- Qualsevol altra causa d'extinció establerta en el clausulat d'aquest plec.

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

- 1.- Notificació als creditors hipotecaris als efectes assenyalats en l'article 101.4 de la LPAP.



- 2.- Audiència del concessionari per un termini de 15 dies hàbils, en el cas de proposta d'ofici.
- 3.- Audiència, en el màxim termini anterior, de l'avalista o assegurador si es proposa la confiscació de la garantia.
- 4.- Informe previ i preceptiu del secretari de la corporació i de l'Interventor.

Vint-i-tresena.- Abandonament o renúncia

En cas d'abandonament o renúncia de la concessió, la Corporació instruirà expedient que resoldrà mitjançant acord del Ple de la Corporació, amb la confiscació, en el seu cas, de la garantia definitiva i la reclamació dels danys i perjudicis que s'hagin produït.

Vint-i-quatrena.- Infraccions de la concessió

Amb independència del règim sancionador previst en aquest plec, el concessionari serà responsable i podrà ser sancionat, tant per l'Ajuntament de Reus en quant que titular del domini públic ocupat, com per altres administracions competents per raó de la matèria, per qualsevol infracció prevista per l'ordenament jurídic que tingui relació directa o indirecta amb l'execució de les prestacions incloses en la concessió.

Les infraccions que cometi el concessionari en la prestació de la concessió es classificaran com a lleus, grues i molt grues.

- 1.- Les **infraccions molt grues** seran sancionades fins a 600 € i/o la revocació de la concessió, sense dret a indemnització. Es consideraran faltes molt grues:
 - a) La demora injustificada, per causes molt grues que li siguin imputables, en obtenir les llicències urbanístiques municipals d'obres i posada en funcionament de l'activitat.
 - b) La desobediència molt greu o reiterada a les ordres rebudes pel que fa a l'ocupació concedida o al desenvolupament i exercici de les activitats particularment autoritzades.
 - c) Desobediència a les ordres de l'Ajuntament que tinguin caràcter urgent pel bon ordre, ús i funcionament de la concessió, així com de



les mesures correctores o altres decisions que prengui la Corporació en relació a l'activitat.

- d) Destinació del bé demanial a un ús o finalitat diferent a l'autoritzat.
- e) Incompliment molt greu de les condicions de l'activitat prevista en la concessió.
- f) La cessió, el traspàs, l'alienació o el gravamen del domini a favor de tercera persona, llevat de les excepcions establertes en aquest Plec (clàusula 6.3, relatiu a la execució hipotecària; i les cessions parcials referides al segon paràgraf de la clàusula quarta).
- g) La cessió dels drets de la concessió sense autorització prèvia i per escrit de l'Ajuntament de Reus.
- h) La comissió de tres faltes greus en el període de dos anys i, en general qualsevol incompliment molt greu de les obligacions essencials del concessionari, establertes en aquest plec.

2.- Les **infraccions greus** seran sancionades fins a 300 €. Es consideraran faltes greus:

- a) L'obstrucció de la inspecció municipal.
- b) La demora i incompliment previstos en la lletra b) del punt 1, quan la causa que les motivi sigui qualificable de greu.
- c) L'incompliment greu de les condicions de l'activitat prevista en la concessió.
- d) La desobediència greu a les ordres de l'Ajuntament en general.
- e) La comissió de tres faltes lleus en el període d'un any.
- f) L'incompliment de l'obligació de subscriure les pòlisses d'assegurança corresponents

3.- Les **infraccions lleus** es sancionaran en tot cas amb apercibiment i fins a 150 €.



Constituirà falta lleu qualsevol incompliment de les obligacions o prohibicions del concessionari no tipificades com a falta greu o molt greu al llarg de la redacció del present plec.

L'import de les sancions econòmiques previstes en aquesta clàusula, s'actualitzarà anual de forma automàtica per aplicar els increments que experimenti l'IPC estatal interanual (a desembre).

Les penalitats imposades seran immediatament executives i es faran efectives contra la garantia definitiva i, si aquesta no arribés a cobrir l'import de la sanció, es podrà reclamar la diferència per via administrativa de constreyniment.

Competència i graduació de les sancions

- 1.- Les infraccions seran sancionades per l'òrgan competent.
- 2.- Les sancions previstes en el punt anterior, sigui quina sigui la qualificació de la infracció, es graduaran de conformitat amb els criteris següents:
 - a) l'existència d'intencionalitat o reiteració.
 - b) la naturalesa i entitat dels perjudicis causats.
 - c) la reincidència per comissió, en el termini d'un any, de més d'una infracció de la mateixa naturalesa quan així hagi estat declarat per resolució administrativa ferma.

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

- 3.- Si un mateix fet o omissió es constitutiu de dues o més infraccions administratives fonamentades o vinculades als mateixos interessos públics protegits, l'Ajuntament prendrà en consideració únicament la infracció que revesteixi més gravetat.
- 4.- El concessionari serà, en tot cas, responsable de les infraccions que hagin tingut l'origen en accions o omissions imputables al seu



personal.

Procediment sancionador

Les infraccions seran sancionades mitjançant un procediment administratiu en el qual es garantirà, en tot cas, la preceptiva audiència del concessionari. En el cas d'infraccions molt greus que puguin comportar la revocació de la concessió, s'estarà al procediment específic establert en la clàusula vint-i-dosena.

Vint-i-cinquena. - Garantia definitiva

1.- Per respondre de les obligacions d'aquest Plec, l'adjudicatari, abans de la formalització de la concessió, ha de constituir una garantia definitiva per l'import de 21.836 €, equivalent al 3 % del valor del domini públic ocupat, arrodonit per defecte.

2.- La garantia es pot constituir en qualsevol dels mitjans admesos per la normativa vigent.

3.- Quan es facin efectives sobre les garanties les sancions o indemnitzacions exigibles a l'adjudicatari, aquest haurà de reposar o ampliar la garantia, en la quantitat que correspongui, en el termini de quinze dies des de l'execució.

4.- En el cas que la garantia no es reposi en els supòsits esmentats en els apartats anteriors, l'Administració pot resoldre la concessió.

5.- La garantia definitiva serà retornada a l'adjudicatari, un cop transcorregut el termini concessional i produïda la reversió dels béns adscrits a favor de l'Ajuntament.

Vint-i-sisena.- Formalització de la concessió

La concessió es formalitzarà en document administratiu, que serà títol suficient per accedir a qualsevol registre públic. Això no obstant, podrà elevar-se a escriptura pública si ho sol·licita l'adjudicatari, i les despeses derivades del seu atorgament aniran al seu càrrec.

En notificació adreçada a l'interessat aquest serà citat perquè en el termini màxim dels tres mesos següents a la seva recepció, concorri a formalitzar la



concessió. Si no atengués l'esmentat requeriment, o impedís la formalització del document en el termini assenyalat, la Corporació podrà acordar-ne la resolució amb incoació prèvia de l'expedient oportú i la confiscació de la garantia que, en el seu cas, s'hagués constituït, a més d'exigir al concessionari la indemnització pels danys i perjudicis que la falta de formalització causin a l'Ajuntament.

Per procedir a la formalització de la concessió l'interessat haurà d'aportar prèviament, amb en el termini de 10 dies des del següent a aquell en què hagués rebut el requeriment, la documentació següent:

1. Declaració responsable efectuada per l'apoderat manifestant que aquest no es troba comprés en cap de les prohibicions per contractar assenyalades en l'article 71 de la LCSP (Llei 9/2017 de 8 de novembre) en els termes i condicions previstos en el mateix.
2. Certificat de l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT) acreditant que l'empresa es troba al corrent d'obligacions tributàries i de la inexistència de deutes de naturalesa tributària amb l'Estat.
3. Certificat, emès per la Tresoreria de la Seguretat Social, de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions de l'empresa amb la Seguretat Social.
4. Certificat de l'Agència Tributària de Catalunya acreditant que l'empresa es troba al corrent d'obligacions tributàries i de la inexistència de deutes de naturalesa tributària amb la Generalitat.
5. Certificat emès per la Tresoreria municipal de l'Ajuntament de Reus, acreditatiu que l'empresa no té deutes de naturalesa tributària amb aquesta Administració. No és necessari que l'indicat document sigui aportat per l'interessat, donat que el sol·licitarà d'ofici el departament encarregat de la formalització.

Els certificats previstos als punts 2 i 3 podran ser obtingut directament per l'Ajuntament si així ho autoritza expressament l'interessat.

6. Resguard de constitució de garantia definitiva.



7. Declaració d'acceptació incondicionada de les clàusules d'aquest plec, dels seus annexes i dels altres documents que tenen caràcter contractual.
8. Designació d'una persona amb capacitat suficient per exercir la representació del concessionari i organitzar l'execució de les prestacions. Aquesta persona ha de ser acceptada per l'Administració.

Vint-i-setena.- Prerogatives de l'Administració

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

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

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

Vint-i-vuitena.- Modificació de la concessió

Aquesta concessió es podrà modificar en el cas que, com a conseqüència de l'increment d'usuaris o de noves necessitats, es consideri d'interès públic ampliar les instal·lacions objecte d'aquesta concessió. En qualsevol cas aquesta modificació requerirà de la sol·licitud del concessionari justificativa d'aquesta ampliació i l'acord exprés de l'Ajuntament en el cas que aquest consideri procedent aquesta modificació.

Vint-i-novena.- Jurisdicció competent

L'adjudicatari se sotmet a les decisions de l'òrgan de contractació i a la jurisdicció contenciosa administrativa en les qüestions litigioses sorgides sobre la interpretació, modificació, resolució i efectes d'aquesta concessió. Les resolucions de l'òrgan de contractació tenen caràcter immediatament executiu i exhaureixen la via administrativa.



AJUNTAMENT DE REUS

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest Plec de Clàusules va ser aprovat per acord de la Junta de Govern Local en sessió de data 17 de desembre de 2021.

El secretari en funcions



AJUNTAMENT DE REUS

Secretaria

Josep M. Sabaté Vidal