


CODI DE VERIFICACIÓ	 5G0Y 0B73 4Y0G 204U 0IRD				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/61	DOCUMENT NÚM.	PAT17I024W	DATA	14-09-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concessió de domini per a la utilització de l'espai com a estació de servei en el carrer Lles número 2, mitjançant concurs obert				

INFORME TÈCNIC REFERENT A LA CONCESSIÓ DE DOMINI DEL SOLAR I LES INSTAL·LACIONS DE L'ESTACIÓ DE SERVEI SITUADA LA CARRER DE LLES NÚMERO 2, CANTONADA AMB AVINGUDA DE MATADEPERA

1. Antecedents de fet

En data 15 de maig de 2023 va finalitzar la concessió de domini del solar de l'estació de servei situada al carrer de Lles, cantonada amb avinguda de Matadepera, a l'empresa Repsol comercial de productos petroliferos SA.

En data 15 de maig de 2023, es va produir la reversió del solar i de les instal·lacions de l'estació de servei a favor de l'Ajuntament. La reversió es va tramitar dins de l'expedient PAT/2023/104.

Dins d'aquest expedient, l'arquitecte de Patrimoni va emetre informe de valoració del solar que revertia, valorant-lo en 309.551,95 €, i informe de les instal·lacions que s'obtenien per accessió, valorant-les en 192.280,00 euros.

Les instal·lacions permanents de l'estació de servei que han passat a ser propietat de l'Ajuntament consten dels següents elements:

- 3 aparells sortidors per proveir de carburants, amb les seves canonades corresponents.
- 4 dipòsits d'emmagatzematge de combustible, 3 de 30 m³ i 1 de 25 m².
- 1 dipòsit d'emmagatzematge de GLP de 13 m².
- 1 edifici d'obra amb espai de venda, lavabos magatzem, vestidor i oficina. Condicionada amb aigua calenta, aire condicionat i ventilació forçada.
- 1 pont de rentat.
- Urbanització de l'estació de servei i dels entorns de l'estació de servei fins als carrers adjacents, incloent sanejament de l'espai.

En data 4 d'abril de 2023, a petició del Servei de Patrimoni, l'arquitecte de la Secció de Planejament Urbanístic ha emès informe en els següents termes:

"Qualificació urbanística

L'immoble es troba en sòl qualificat com a Sistema local d'infraestructures de serveis viaris (clau b-3), en unitat de recorregut paisatgístic (P).

S'entendrà per unitat de recorregut paisatgístic aquell conjunt de sistemes que a través d'un vial vertebrador, estructuren un recorregut de paisatge obert format per parcs, jardins i edificis públics singulars, respecte dels quals, aquest Pla General pretén un tractament de conjunt pel que fa a la forma de l'edificació i la distribució dels espais públics.

En aquestes àrees, els projectes d'urbanització i els projectes arquitectònics dels edificis d'equipaments, hauran de tenir una resolució tècnica acurada, que reforci aquest criteri de recorregut visual.

Usos admesos

Ús dominant:

Aparcament

Estació de serveis

Usos compatibles:

Aquells estrictament vinculats amb les funcions de serveis viaris.

Condicions d'ordenació i edificació

Tipus d'ordenació: volumetria específica.

Índex d'edificabilitat neta: 0,4 m²st/m²s pels sòls destinats a estacions de serveis i d'1,00 m²st/m²s pel destinats a aparcament de vehicles.

Les marquesines no compten a efectes d'edificabilitat.

Informació addicional

Cal indicar que l'àmbit comprèn terrenys subjectes a la construcció de la Ronda Nord en un futur proper. La concessió del domini hauria de tenir en compte aquest fet als efectes oportuns”.

En data 30 de juny de 2022, el Regidor de Patrimoni de béns i la Cap del Servei de Patrimoni de béns, han emès informe d'oportunitat en els següents termes:

“Han estat demanats informes urbanístics i d'oportunitat als Serveis municipals per tal de verificar la conveniència de continuar amb l'ocupació d'aquest espai municipal com a estació de servei, resultant que l'informe urbanístic de data 4 d'abril de 2023 ratifica l'ús d'estació de servei com a ús dominant en aquesta qualificació, i l'informe de mobilitat de data 15 de març de 2023 també abona la idoneïtat de l'espai com a estació de servei.

Per tant, es proposa iniciar el procés administratiu per tal de posar novament en concessió de domini, amb els requeriments, condicions i durada que resultin necessaris per la viabilitat del servei que s'hi pot prestar, la finca municipal situada al carrer de Lles número 2 cantonada amb l'avinguda de Matadepera”.

2. Consideracions tècniques

2.1. Informes d'oportunitat

Vist l'informe d'oportunitat del Regidor de Patrimoni de béns i de la Cap de Servei de Patrimoni de béns, en el sentit d'iniciar el procés administratiu per tal de posar novament en concessió de domini, amb els requeriments, condicions i durada que resultin necessaris per la viabilitat del servei que s'hi pot prestar, la finca municipal situada al carrer de Lles número 2 cantonada amb l'avinguda de Matadepera.


Vist l'informe de la Secció de Planejament urbanístic, es comprova que la instal·lació d'una estació de servei és un dels usos dominants de la qualificació de l'espai definits en el Planejament vigent.

Per tant, un cop vistos els informes precedents, cal iniciar el procés administratiu de concessió de domini de l'espai situat al carrer de Lles número 2 cantonada amb l'avinguda de Matadepera, com a estació de servei.

2.2. Informes de criteris de l'estació de servei

En data 15 de març de 2023, a petició del Servei de Patrimoni, el Cap d'equip de Transports ha emès informe en els següents termes:

“(…) Un cop analitzada l'actual configuració en planta d'aquesta benzineria, es considera compatible la prestació de l'activitat amb la circulació de vehicles i altres usuaris de la via pública.

CODI DE VERIFICACIÓ	 5G0Y 0B73 4Y0G 204U 0IRD				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/61	DOCUMENT NÚM.	PAT17I024W	DATA	14-09-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concessió de domini per a la utilització de l'espai com a estació de servei en el carrer Lles número 2, mitjançant concurs obert				

Així, des del punt de vista de la mobilitat, no es considera necessari que s'estableixi en el plec criteris específics per avaluar les propostes que es puguin presentar pels licitadors que concorrin a la licitació, llevat de mantenir la situació i disposició dels actuals accessos a la benzinerà”.

En data 14 de març de 2023, a petició del Servei de Patrimoni, la Cap del Servei d'obres públiques, parcs i jardins i manteniments ha emès informe en els següents termes:

“Revisats els terrenys municipals on actualment va l'explotació d'estació de servei la concessionària REPSOL, hem de dir que s'hauria de mantenir la urbanització existent actualment i que conforma l'anella perimetral de la benzinerà.

Tan sols i a ser possible, serà necessària la reposició d'aquells arbres que actualment són baixes. A dia d'avui 5 unitats”.

En data 19 d'abril de 2023, a petició del Servei de Patrimoni, la Cap del Servei de Transició energètica ha emès informe, en els següents termes:

“L'Ajuntament de Sabadell en el marc del Pla d'Acció per a l'Energia Sostenible i el Clima 2030, inclou accions per a la promoció de vehicles baixos en emissions entre la ciutadania, amb el que és necessari promoure nous punts de recàrrega elèctrica.

Per a la nova concessió, caldrà que s'incorpori, com a mínim, un punt de recàrrega ràpida i un punt de recàrrega semiràpida.

(...)

A continuació, es detallen les característiques tècniques mínimes que hauran de constar en els plecs tècnics d'adjudicació, un cop s'ha contrastat la informació disponible i actualitzada dels punts de recàrrega en l'acord marc de l'Associació de Municipis de Catalunya vigent, tecnologia que no es preveu que evolucioni en els propers 3-5 anys:

1. Requeriments generals

- Estació de recàrrega o punt de recàrrega mínima de 50kW per càrrega ràpida i de 22 kW per semiràpida*
- Modes de funcionament en 3 i 4 (IEC 61851-1)*
- Sistema intel·ligent de càrrega: balanç de potència, limitació de potència de càrrega, preferència de càrrega i analitzador de xarxes amb acumulació de dades elèctriques.*
- Possibilitat d'utilitzar o connector/endoll tipus 2 (UNE IEC6296) i mànegues amb connectors CHAdeMO i CCS COMBO2, pel mode 4*
- Protocol de comunicació protocol OCPP 1.6 o superior i han de complir la normativa REBT (RD 42/2002) o la que la substitueixi.*

2. Capacitat de fer un autocheck i comunicar el seu estat (mínim): no operatiu/lliure/ocupat; rapports bàsics d'avaría i operativitat remota del terminal.


3. Capacitat de poder recollir informació i comunicar-la (mínim): nombre de càrregues; temps de càrregues; consums d'energia per càrrega; tipus de recàrrega; identificació de l'usuari; horari de la càrrega; tipus de càrrega i estat de l'estació: en recàrrega, en servei i fora de servei.

4. *Interface amb l'usuari amb pantalla de lectura diürna i protecció solar; indicació lluminosa de l'equip visible a 100m en funció del seu estat per facilitar-ne la localització per l'usuari, verd (lliure), blau (en ús), vermell (fora de servei o ocupat) i idiomes mínims: català, castellà, anglès i francès.*
5. *Cobrament de la recàrrega el terminal admetrà com a mínim: targeta RFID compatible (ISO 14443 A – 13,56MHz) i sistema de codi QR.*
6. *Previsió de poder incorporar altres sistemes de cobrament i el software corresponent si s'escau.*
7. *Condicions ambientals de treball (exterior): Tindrà els elements necessaris per tal de funcionar en condicions òptimes en exteriors sense protecció climatològica. Es preveurà la protecció de totes les parts elèctriques i funcionals, així com la seva construcció amb materials el màxim de resistents a actes vandàlics.*
8. *Proteccions elèctriques segons normativa vigent: IP54 o la que la substitueixi, i protecció antivandàlica IK10 o la que la substitueixi.*
9. *Marcatge CE i altres normatives específiques de Catalunya i companyia distribuïdora”*

En data 4 de maig de 2023, a petició del Servei de Patrimoni, la Cap de la Secció tècnica d'activitats ha emès informe en els següents termes:

“Es proposa incorporar les següents prescripcions en el plec de clàusules administratives particulars, en relació a la llicència, autoritzacions sectorials i prescripcions específiques que requereix l'activitat:

- *L'activitat d'estació de servei i altres serveis annexos, es troba classificada a la Llei 20/2009, del 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats amb el règim de llicència ambiental (Annex II), amb el codi 12.20 de venda al detall de carburants per a motors de combustió interna i el codi 12.47 de instal·lacions i activitats de neteja de vehicles.*
- *El titular haurà de disposar de llicència ambiental (Annex II) per a l'activitat d'estació de serveis i altres serveis annexos.*
- *El titular de la l'activitat s'haurà de realitzar el control periòdic ambiental per una entitat de control ambiental acreditada cada sis anys des de la darrera acta de control, per a garantir l'adequació permanent de l'activitat als requeriments legals aplicables, i a les condicions determinades a la llicència ambiental, d'acord amb l'article 71 de la Llei 20/2009, del 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats.*
- *El titular de l'activitat haurà de disposar de les autoritzacions sectorials relatives a les instal·lacions de distribució de carburants i efectuar les revisions, proves i inspeccions periòdiques, d'acord amb la Llei d'hidrocarburs, la Llei de seguretat industrial dels establiments, les instal·lacions i els productes, el Reglament tècnic d'instal·lacions petrolíferes i la resta de normativa aplicable en matèria de seguretat industrial i s'ha de comprometre a mantenir-ne el compliment durant la vida útil de la instal·lació.*
- *El titular haurà de disposar de la inscripció de les instal·lacions de l'activitat (baixa tensió, climatització, instal·lacions de seguretat contra incendis, combustibles gasosos, aparells a pressió, etc.) al registre d'instal·lacions tècniques de seguretat industrial de Catalunya (RITSIC) i les corresponents revisions periòdiques de les instal·lacions.*
- *Disposar del registre del l'Informe preliminar del sòl segons el previst al Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris estàndards per a la declaració de sòls contaminats.*
- *Si el consum d'aigua de la instal·lació de rentat de vehicles es igual o superior a 3.000 m³/any haurà de disposar d'un sistema de reciclatge d'aigua en les seves instal·lacions o sistemes per a l'aprofitament d'aigua de pluja (article 9 de l'OMR dels usos i l'estalvi d'aigua).*

CODI DE VERIFICACIÓ	 5G0Y 0B73 4Y0G 204U 0IRD				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/61	DOCUMENT NÚM.	PAT17I024W	DATA	14-09-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concessió de domini per a la utilització de l'espai com a estació de servei en el carrer Lles número 2, mitjançant concurs obert				

- *Disposar d'una pla d'actuació amb les mesures que cal adoptar en el cas de produir-se petits vessaments o bé de detectar-se una fuga, incloses les mesures de seguretat.*
- *Caldrà disposar d'una plaça d'aparcament per a cada 20 m² de superfície útil destinada a usos complementaris, en el cas que aquesta sobrepassi els 120 m² (art. 28 de OMR de l'edificació).*

Es proposen els següents criteris específics per avaluar les propostes que es puguin presentar pels licitadors:

- *Es valorarà preferentment que el règim de funcionament sigui d'operacions assistides o operacions ateses amb la modalitat d'autoservei amb personal afecte a la instal·lació, enfront del règim de funcionament amb la modalitat d'operacions desateses, on el subministrament es realitza exclusivament per part de l'usuari.*
- *La incorporació de la generació d'energia elèctrica procedent de fonts renovables.*
- *La incorporació de millores tècniques per prevenir o reduir l'impacte de la contaminació dels sòls per a fugues i vessaments de carburants.*
- *Incorporació de millores en els sistemes de detecció de fugues i de protecció ambiental."*

Vistos els informes dels diversos Serveis i Seccions, es considera oportú incorporar les peticions i consideracions tècniques informades, així com les propostes de millora als projectes que es presentin, als Plecs de Condicions de la licitació de la concessió de domini de l'estació de servei.

2.3. Finca a concessionar

L'Ajuntament de Sabadell és propietari de la finca registral número 89.702 del Registre de la propietat número 1, situada al carrer de Lles número 2, cantonada amb l'avinguda de Matadepera.

La finca està qualificada d'Infraestructura de serveis urbans (clau b-3) i es troba recollida dins de l'Inventari de béns i drets municipals sota l'epígraf I2a/3.072.

Finca registral	Epígraf inventari	Qualificació urbanística
89.702	I2a/3.072	b-3 (infraestructura de serveis viaris)

La finca municipal objecte de concessió de domini té la següent descripció:

Descripció registral: URBANA. TERRENY destinat a ús públic, situat al terme municipal de Sabadell, de forma poligonal irregular, ocupa una superfície de DOS MIL TRES-CENTS NORANTA-QUATRE METRES QUADRATS AMB SIS DECÍMETRES QUADRATS (2.394,06 m²).

LLINDA: Nord-oest, en línia corba amb carrer situat a la prolongació del carrer de les Palmeres qualificat de Sistema viari local (clau a-1) (finca 56.824); Sud, en línia corba amb finca 50.012 qualificada de Sistema d'infraestructures de serveis viaris locals (clau b-3); Nord-est, amb avinguda de Matadepera qualificada de sistema viari local (clau a-1); i Sud-est, en línia poligonal amb finca 50.012 qualificada de Sistema d'infraestructures de serveis viaris locals (clau b-3).

Qualificació urbanística: Infraestructures de serveis viaris (clau b-3), segons el Text Refós del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell, aprovat definitivament el 31 de juliol de 2000, per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques i publicat al DOGC núm. 3236 de data 2 d'octubre de 2000.

S'adjunta com a annex 1, plànol de la finca a concessionar

2.4. Objecte de la concessió de domini

L'objecte de la concessió administrativa de domini és l'ús privatiu del solar de propietat municipal i la instal·lació de l'estació de servei de propietat municipal, per la reforma, manteniment i explotació de la mateixa per oferir els serveis permesos pel planejament vigent.

El concessionari presentarà proposta per a l'ús, la reforma o l'actualització dels béns de l'actual estació de servei, i de les obres que consideri necessàries per instal·lacions auxiliars, de conformitat amb la normativa d'aplicació, tant urbanística com ambiental, sense perjudici de la resta d'autoritzacions i tràmits necessaris segons la legislació sectorial aplicable.

Les instal·lacions actuals propietat de l'Ajuntament que es concessionen consten dels següents elements:

- 3 aparells sortidors per proveir de carburants, amb les seves canonades corresponents.
- 4 dipòsits d'emmagatzematge de combustible, 3 de 30 m³ i 1 de 25 m².
- 1 dipòsit d'emmagatzematge de GLP de 13 m².
- 1 edifici d'obra amb espai de venda, lavabos magatzem, vestidor i oficina. Condicionada amb aigua calenta, aire condicionat i ventilació forçada.
- 1 pont de rentat.
- Urbanització interna de l'estació de servei.


Per a la concessió, incorporant els elements ja construïts i els que s'hauran d'instal·lar, s'estableixen com a instal·lacions mínimes de l'estació de servei al llarg de la vigència de la concessió de domini, les següents prestacions:

- Estació de servei: Disposarà, com a mínim, de tres (3) assortidors multiproducte, per al subministrament de combustibles i lubricants, als quals es pugui accedir per tots dos marges, obtenint-se així un mínim de sis (6) llocs o carrers de subministrament simultani. Almenys un assortidor haurà de ser accessible per a vehicles pesats.

Els actuals assortidors multiproducte podran ser substituïts per altres més actuals en cas de necessitat, quedant a benefici de l'Ajuntament un cop finalitzi la concessió.

- Punt de presa d'aigua / aire: En una zona allunyada de la de subministrament, disposarà un punt de presa d'aigua desmineralitzada per als radiadors dels vehicles i una presa d'aire a pressió per a l'inflat de pneumàtics.

Els actuals punts de presa d'aigua / aire podran ser substituïts per altres més actuals en cas de necessitat, quedant a benefici de l'Ajuntament un cop finalitzi la concessió.

CODI DE VERIFICACIÓ	 5G0Y 0B73 4Y0G 204U 0IRD				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/61	DOCUMENT NÚM.	PAT17I024W	DATA	14-09-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPT	Concessió de domini per a la utilització de l'espai com a estació de servei en el carrer Lles número 2, mitjançant concurs obert				

- Punt de recàrrega per a vehicles elèctrics: S'instal·larà com a mínim un punt de recàrrega ràpida i un punt de recàrrega semiràpida. Les característiques tècniques bàsiques es descriuen a continuació i, en qualsevol cas, caldrà que s'ajustin a la normativa vigent en el moment de la instal·lació.

1. Requeriments generals

- Estació de recàrrega o punt de recàrrega mínima de 50kW per càrrega ràpida i de 22 kW per semiràpida
 - Modes de funcionament en 3 i 4 (IEC 61851-1)
 - Sistema intel·ligent de càrrega: balanç de potència, limitació de potència de càrrega, preferència de càrrega i analitzador de xarxes amb acumulació de dades elèctriques.
 - Possibilitat d'utilitzar o connector/endoll tipus 2 (UNE IEC6296) i mànegues amb connectors CHAdeMO i CCS COMBO2, pel mode 4
 - Protocol de comunicació protocol OCPP 1.6 o superior i han de complir la normativa REBT (RD 42/2002) o la que la substitueixi.
2. Capacitat de fer un autocheck i comunicar el seu estat (mínim): no operatiu/lliure/ocupat; rapports bàsics d'avaría i operativitat remota del terminal.
 3. Capacitat de poder recollir informació i comunicar-la (mínim): nombre de càrregues; temps de càrregues; consums d'energia per càrrega; tipus de recàrrega; identificació de l'usuari; horari de la càrrega; tipus de càrrega i estat de l'estació: en recàrrega, en servei i fora de servei.
 4. Interface amb l'usuari amb pantalla de lectura diürna i protecció solar; indicació lluminosa de l'equip visible a 100m en funció del seu estat per facilitar-ne la localització per l'usuari, verd (lliure), blau (en ús), vermell (fora de servei o ocupat) i idiomes mínims: català, castellà, anglès i francès.
 5. Cobrament de la recàrrega el terminal admetrà com a mínim: targeta RFID compatible (ISO 14443 A – 13,56MHz) i sistema de codi QR.
 6. Previsió de poder incorporar altres sistemes de cobrament i el software corresponent si s'escau.
 7. Condicions ambientals de treball (exterior): Tindrà els elements necessaris per tal de funcionar en condicions òptimes en exteriors sense protecció climatològica. Es preveurà la protecció de totes les parts elèctriques i funcionals, així com la seva construcció amb materials el màxim de resistents a actes vandàlics.
 8. Proteccions elèctriques segons normativa vigent: IP54 o la que la substitueixi, i protecció antivandàlica IK10 o la que la substitueixi.
 9. Marcatge CE i altres normatives específiques de Catalunya i companyia distribuïdora”

- Rentada i aspiració de vehicles: Estarà format, com a mínim, per un box de rentat a pressió de vehicles i una presa per a aspiració de vehicles.

L'actual punt de rentat de vehicles podrà ser substituït per altres més actuals en cas de necessitat, quedant a benefici de l'Ajuntament un cop finalitzi la concessió.

- Oficina - Botiga: L'edifici, comptarà amb una zona d'oficina, amb botiga de productes accessoris comuns i automobilístics. A manera de referència, podrà ser un petit autoservei, on es comercialitzen objectes diversos com ara begudes refrescants, laminadures, premsa, revistes, mapes, llibres, articles d'artesanía, productes locals, entre altres. L'edifici comptarà amb un mínim de dos lavabos d'ús públic i gratuït, i com a mínim un d'ells haurà de ser accessible.

L'actual edifici podrà ser reformat per actualitzar-lo en cas de necessitat, quedant a benefici de l'Ajuntament un cop finalitzi la concessió.

2.5. Valoració de l'espai a concessionar

La concessió de domini es concreta en la totalitat de la finca de qualificació d'infraestructura de serveis viaris (clau b-3), de 2.394,06 m² situada al carrer de Lles número 2, cantonada amb l'avinguda de Matadepera. Aquesta finca es troba dins de l'Inventari municipal de béns i drets, inventariada en el programa GPA (gestió del patrimoni de les administracions) sota l'epígraf I2a/3.072.


La valoració de l'espai a concessionar segons l'inventari municipal de béns i drets, és de 309.551,95 € pel terreny, mentre que el valor de les instal·lacions és de 192.280,00 €. Per tant el valor total de l'espai a concessionar és de 501.831,95 € sumant el valor del terreny i de les instal·lacions.

2.6. Inversió en els espais a concessionar

La concessió del terreny i les instal·lacions de l'estació de servei, comportarà que el concessionari hagi de realitzar obres per adaptar les instal·lacions a la seva activitat. Aquestes instal·lacions de nova construcció o reformades revertiran, un cop s'esgoti la concessió de domini, a favor de l'Ajuntament de Sabadell com a millores, suposant per tant una modificació en el valor del terreny i les instal·lacions, que no donarà lloc a cap mena de compensació econòmica al concessionari.

Respecte a la instal·lació de l'estació de servei i en relació a la llicència i autoritzacions sectorials que requereix l'activitat, el concessionari haurà de:

- Disposar de llicència ambiental (Annex II) per a l'activitat d'estació de serveis i altres serveis annexos.
- Realitzar el control periòdic ambiental per una entitat de control ambiental acreditada cada sis anys des de la darrera acta de control, per a garantir l'adequació permanent de l'activitat als requeriments legals aplicables, i a les condicions determinades a la llicència ambiental, d'acord amb l'article 71 de la Llei 20/2009, del 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats.
- Disposar de les autoritzacions sectorials relatives a les instal·lacions de distribució de carburants i efectuar les revisions, proves i inspeccions periòdiques, d'acord amb la Llei d'hidrocarburs, la Llei de seguretat industrial dels establiments, les instal·lacions i els productes, el Reglament tècnic d'instal·lacions petrolíferes i la resta de normativa aplicable en matèria de seguretat industrial i s'ha de comprometre a mantenir-ne el compliment durant la vida útil de la instal·lació.
- Disposar de la inscripció de les instal·lacions de l'activitat (baixa tensió, climatització, instal·lacions de seguretat contra incendis, combustibles gasosos, aparells a pressió, etc.) al registre d'instal·lacions tècniques de seguretat industrial de Catalunya (RITSIC) i les corresponents revisions periòdiques de les instal·lacions.

CODI DE VERIFICACIÓ	 5G0Y 0B73 4Y0G 204U 0IRD				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/61	DOCUMENT NÚM.	PAT171024W	DATA	14-09-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concessió de domini per a la utilització de l'espai com a estació de servei en el carrer Lles número 2, mitjançant concurs obert				

- Disposar del registre del l'Informe preliminar del sòl segons el previst al Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris estàndards per a la declaració de sòls contaminats.
- Si el consum d'aigua de la instal·lació de rentat de vehicles es igual o superior a 3.000 m³/any haurà de disposar d'un sistema de reciclatge d'aigua en les seves instal·lacions o sistemes per a l'aprofitament d'aigua de pluja (article 9 de l'OMR dels usos i l'estalvi d'aigua).
- Disposar d'una pla d'actuació amb les mesures que cal adoptar en el cas de produir-se petits vessaments o bé de detectar-se una fuga, incloses les mesures de seguretat.
- Disposar d'una plaça d'aparcament per a cada 20 m² de superfície útil destinada a usos complementaris, en el cas que aquesta sobrepassi els 120 m² (art. 28 de OMR de l'edificació).

2.7. Oferta tècnica

Els licitadors podran proposar millores a la instal·lació de l'estació de servei o a la urbanització de l'entorn immediat. Aquestes millores es valoraran mitjançant judici de valor segons la seva conveniència, sobre un total de 20 punts.

Es valoraran els següents aspectes:

Respecte a la instal·lació de l'estació de servei:

- Incorporació de més punts de càrrega elèctrica de vehicles o d'altres combustibles alternatius menys contaminants que els derivats del petroli. Fins a 4 punts.
- Que el règim de funcionament sigui d'operacions assistides o ateses amb la modalitat d'autoservei amb personal afecte a la instal·lació, en lloc del règim de funcionament amb la modalitat d'operacions desateses, on el subministrament es realitza exclusivament per part de l'usuari. Fins a 1 punt.
- Incorporació de sistemes de generació d'energia elèctrica procedent de fonts renovables. Fins a 3 punts.
- Incorporació de millores tècniques i/o tecnològiques per a garantir la protecció ambiental, entre elles millores per a prevenir o reduir l'impacte de la contaminació dels sòls per pèrdua accidental de carburants i millores en el sistema de drenatge i depuració d'aigües. Fins a 2 punts.
- Incorporació de millores tècniques i/o tecnològiques en les instal·lacions de subministrament de combustible (zona de descàrrega, tancs, estació de bombeig, sortidors, canonades,...). Fins a 2 punts.

Respecte a la urbanització immediata:

- Millora en la senyalització vertical i horitzontal així com del panels direccionals en els vials que limiten amb l'illa de la benzinera. Fins a 2 punts.

- Incorporació d'unitats d'arbrat a l'illa objecte de la concessió, amb descripció del tipus d'arbrat, amb especial interès pels de baix manteniment. Fins a 2 punts.
- Implantació de diversos elements d'urbanització o mobiliari a més dels sol·licitats. Fins a 2 punts.
- Millores en l'enllumenat exterior i en els rètols lluminosos de l'activitat d'acord amb els condicionants derivats de la normativa de contaminació lumínica aplicable. Fins a 2 punts.

Per tal de valorar els aspectes descrits en aquest punt, els licitadors hauran de presentar avantprojecte de la proposta que pretenen executar, juntament amb pressupost detallat que reculli totes les inversions a realitzar en l'espai, amb suficient detall per tal que es puguin valorar aquests aspectes. Aquest avantprojecte haurà de contemplar totes les obres a realitzar, apart de les específiques que s'escaiguin en els procediments per a l'obtenció de les llicències d'obres i d'activitats.

2.8. Durada de la concessió de domini

Per tal de definir la durada de la concessió, s'ha tingut en compte que l'interès municipal és el de comprometre els béns municipals el menor temps possible, però que alhora permeti als adjudicataris l'amortització de la inversió a realitzar dins de la finca.

Prenent com a punt de partida les amortitzacions previstes a la Ley 27/2014 de 27 de novembre, de l'Impost de Societats, en la que es fixen els criteris d'amortització generals, i segons la taula d'amortització d'aquesta llei, les instal·lacions poden amortitzar en un mínim de 10 anys, calculant que poden amortitzar un 10% anual (100% amortitzat en 10 anys al 10% anual).

Si considerem que part de les instal·lacions ja es troben construïdes, i que les inversions necessàries per actualitzar la estació de servei i la urbanització adjacent no són excessives, la concessió es considera adient plantejar-la a una durada de 10 anys a comptar des de la data d'adjudicació.

2.9. Dades econòmiques de la concessió de domini

El concessionari oferirà en concepte de cànon concessional una quantitat anual, que retribueix l'ús privatiu del domini públic municipal i que satisfarà anualment a favor de l'Ajuntament.

S'ha pres com a referència el cànon que correspondria al terreny en cas d'aplicació de l'ordenança 4.5 que regula la ocupació privativa i aprofitament especial del domini públic, i el valor de l'amortització de les instal·lacions segons la Ley 27/2014 de 27 de novembre, de l'Impost de Societats, seguint la mateixa taula d'amortització que a l'apartat 2.8 d'aquest informe.

Per al càlcul del valor del cànon anual del terreny segons l'ordenança 4.5 s'utilitza la següent fórmula:

$$QT = Pb \times [\Sigma(S \times Cs)] \times Cc \times T$$

- QT: quota tributària.
- Pb: tarifa general per metre quadrat o fracció i dia d'aprofitament.
- S: superfície en metres quadrats de l'aprofitament
- Cs: coeficient corrector de superfície
- Cc: coeficient segons categoria de carrer.
- T: temps en dies d'aprofitament.

CODI DE VERIFICACIÓ	 5G0Y 0B73 4Y0G 204U 0IRD				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/61	DOCUMENT NÚM.	PAT17I024W	DATA	14-09-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concessió de domini per a la utilització de l'espai com a estació de servei en el carrer Lles número 2, mitjançant concurs obert				

Parcel·les		superfície			1B		
Superfície	Coefficient corrector	2.394,06		Pb	cat carrer	temps	
Fins a 50 m ²	0,6	50,00	30,00				
Excés de 50 fins a 200 m ²	0,15	150,00	22,50				
Excés de 200 fins a 1000 m ²	0,03	800,00	24,00				
Excés de 1000 fins a 4000 m ²	0,02	1.394,06	27,88				
Excés de 4000 fins a 10000 m ²	0,018	0,00	0,00				
Superior a 10000 m ²	0,017	0,00	0,00				
				104,38	0,100	3,117	365
							11.875,50 €

Per tant $QT = 0,10 \times 104,38 \times 3,117 \times 365 = 11.875,50 \text{ €}$ la part del cànon del terreny

Pel que fa a les instal·lacions la Ley 27/2014 de 27 de novembre, de l'Impost de Societats, fixa els criteris d'amortització generals de les instal·lacions. Es pren com a referència la previsió d'amortització del 10% anual. Aquesta amortització del 10% anual equival al valor de desgast de les instal·lacions posades a disposició del concessionari per part de l'Ajuntament, i per tant el valor del cànon de les instal·lacions ha de ser equivalent a aquest valor.

Tal i com s'ha explicat en el punt 2.5 d'aquest informe, el valor de les instal·lacions a concessionar a l'Inventari municipal de bens i drets és de 192.280,00 €. Si el valor de referència de l'amortització és del 10% anual, caldria doncs aplicar la següent fórmula de càlcul del cànon per les instal·lacions:

$$QT = 192.280,00 \text{ €} / 10 \text{ anys} = 19.228,00 \text{ € la part del cànon de les instal·lacions.}$$

Cànon concessional total:

La consolidació del cànon mínim seria doncs la suma dels dos apartats anteriors:

$$QT = 11.875,50 \text{ €} + 19.228,00 \text{ €} = 31.103,50 \text{ €}$$

Per tant es fixa el tipus mínim de cànon anual a satisfer en TRENTA-UN MIL CENT TRES EUROS AMB CINQUANTA CÈNTIMS D'EURO (31.103,50 €), millorable a l'alça pels licitadors.

2.10. Oferta econòmica

Els licitadors hauran de formular oferta econòmica sobre el cànon mínim estipulat, podent millorar-lo a l'alça en la seva oferta. Aquesta oferta es valorarà mitjançant la següent fórmula, sobre un total de 80 punts.

$$\text{Valoració oferta} = 80 \times \frac{\text{Preu oferta}}{\text{Preu major oferta}}$$

El cànon definitiu serà aquell que resulti proposat per part del licitador que resulti adjudicatari de la concessió, d'acord amb la seva proposició econòmica.

La contraprestació d'aquesta concessió de domini serà únicament el dret a explotar i a obtenir els beneficis de la pròpia activitat per part del concessionari.

2.11. Càlcul de la garantia dels espais a concessionar


Segons l'article 68 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament del Patrimoni dels ens locals, el valor de la garantia definitiva equivaldrà al 3% del valor del domini públic ocupat i, si procedeix, del pressupost de les obres que hagin d'executar-se, y també de l'import dels honoraris del projecte, si ho estableixen les bases de la licitació.

Per tant es calcularà la garantia definitiva tenint en compte la suma del valor del terreny i les instal·lacions inicials a concessionar detallat en l'apartat 2.5 d'aquest informe, més el valor de les obres que haurà de realitzar l'adjudicatari, que hauran de presentar-se en pressupost detallat en fase de licitació, i que hauran de ser validades pel Servei d'Obres d'Edificis i béns municipals.

3. Conclusions

Per tot l'exposat, informo favorablement iniciar els tràmits per la concessió de domini de la finca municipal corresponent a l'estació de servei situada al carrer de Lles número 2, cantonada amb avinguda de Matadepera, de 2.394,06 m², per un període de 10 anys, segons les condicions exposades en l'apartat expositiu d'aquest informe.

Sabadell, a la data de la signatura electrònica.

CODI DE VERIFICACIÓ	 5G0Y 0B73 4Y0G 204U 0IRD				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/61	DOCUMENT NÚM.	PAT171024W	DATA	14-09-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concessió de domini per a la utilització de l'espai com a estació de servei en el carrer Lles número 2, mitjançant concurs obert				

Annex 1: Plànol de la finca a concessionar

