


CODI DE VERIFICACIÓ	 2N05 4V5X 0Z6N 1C14 0FMO				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2024/104	DOCUMENT NÚM.	SEC181027V	DATA	20-05-2024
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	20/05/2024 - Junta de Govern Local				

## ACORD DE JUNTA DE GOVERN LOCAL

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament, en sessió ordinària de 20 de maig de 2024 i segons dictamen de la Comissió Informativa de l'Àrea de Promoció Econòmica i Projecció de Ciutat de 15 de maig de 2024, ha adoptat el següent **ACORD**:

**Aprovació inicial del plec de clàusules administratives que ha de regir la concessió de domini públic per a l'ús privatiu d'una part del Mercat municipal de Campoamor, per instal·lar i explotar un supermercat i un aparcament soterrani (Exp. CMR/2024/34).**

### Antecedents de fet

1. El Mercat Municipal de Campoamor de Sabadell és un dels mercats municipals de la ciutat a través del qual es porta a terme l'activitat econòmica d'interès general de mercats, de conformitat amb el que disposa l'article (25.1-g) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases de Règim Local.
2. El mercat municipal de Campoamor es va inaugurar l'any 1982. Disposa d'un total de 37 establiments comercials (21 parades i 16 locals comercials), que s'han destinat principalment a la venda de productes d'alimentació fresca.
3. Aquests espais es van adjudicar en el seu dia mitjançant concessions administratives, però totes elles han finalitzat la seva vigència. Actualment, únicament hi ha dos espais (un local comercial i una parada) amb una llicència d'ús temporal vigent fins el dia 30 de juny de 2024. Així, des de l'any 2007, en que hi havia un total de 26 establiments oberts (un 70% del total), han anat tancant progressivament (entre els quals, l'any 2020, el supermercat), fins arribar a la situació actual d'absoluta precarietat, amb només un 5% dels espais amb llicència d'us vigent.
4. Tenint en compte, doncs, el baix nombre d'establiments oberts, així com les activitats que hi resten, el mercat ha deixat d'exercir la seva funció.
5. Per altra banda, el manteniment del mercat ha esdevingut totalment insostenible. Actualment el cost anual de mantenir obert el mercat, incloent costos de personal, subministraments, despeses de manteniment, recollida d'escombraries i assegurances és de 171.342,78 €. Per la seva banda, els ingressos anuals generats mitjançant la taxa de mercats pels establiments actualment oberts és de 7.839.93€. Es genera, doncs, un dèficit anual de 163.502,85€.


6. Així mateix, també es detecta una mancança creixent de comerç de proximitat en el barri, agreujada pel tancament progressiu dels establiments del mercat. Es planteja, doncs, la necessitat d'impulsar la presència en aquesta zona d'un establiment comercial que doni servei als veïns, de manera que trobin suficient oferta comercial de proximitat d'alimentació i d'altres productes quotidians.
7. D'acord amb aquests antecedents, s'ha considerat que cal portar a terme la licitació d'una concessió demanial per concurs públic mitjançant la qual el Concessionari adquirirà el dret d'utilitzar una part del nou equipament comercial "Mercat Municipal de Campoamor" de Sabadell, amb la finalitat de condicionar-hi i explotar-hi un supermercat i les places d'aparcament vinculades al centre comercial, tindrà l'obligació inicial d'executar, pel seu compte i càrrec, obres de construcció del nou mercat en el seu conjunt i les places d'aparcament soterrànies mínimes necessàries per a la prestació del conjunt de l'equipament, d'acord amb l'avantprojecte del Mercat de Campoamor, que s'adjunta com a annex a aquest acord, i que estableix les superfícies edificables.
8. L'esmentat avantprojecte contempla l'enderroc de l'edifici actualment existent (situat en el terreny delimitat pels carrers: Feijoo, Reis Catòlics i Concha Espina) i la construcció d'un nou edifici amb planta soterrani i planta baixa.
9. En la planta baixa s'hi ubicarà, a part del supermercat, diversos locals, tant comercials, amb la finalitat de complementar l'oferta del supermercat, com destinats a altres usos, tal i com es reflecteix a l'esmentat avantprojecte.
10. La concessió tindrà una durada des de la seva formalització fins el dia 31 de desembre de 2065.
11. El cànon inicial mínim serà de 1.000.000,00 d'euros i s'haurà de fer efectiu en el moment de l'adjudicació, i, com a tal, no restarà subjecte a IVA, d'acord amb les previsions de l'article 7.9 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el Valor Afegit.
12. Els informes emesos pels serveis tècnics i jurídics corresponents del Servei de Comerç i Consum són favorables a l'inici de l'expedient de concessió demanial.
13. Consta a l'expedient l'informe tècnic econòmic de valoració econòmica
14. D'acord amb l'article 66 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, el plec de clàusules administratives particulars que regeixen aquesta concessió requereix informe de l'interventor.
15. L'interventor, en data 30 d'abril de 2024, ha emès l'informe IGAS/44/2024 relatiu a aquest expedient i es transcriuen a continuació les consideracions tècniques i jurídiques del mateix:

### **"3.- CONSIDERACIONS JURÍDIQUES I TÈCNIQUES.**

*L'apartat 1.d de l'article 32 del RD 424/2017 estableix que estaran subjectes a control permanent les actuacions previstes a les normes pressupostàries i reguladores de la gestió econòmica del sector públic local atribuïdes a l'òrgan interventor.*

*El resultat d'aquest informe emès en l'exercici del control financer, no suspèn la tramitació del procediment, ni està sotmès a procediment de discrepàncies.*

*Atenent el que disposa la normativa exposada i a la vista de la documentació inclosa a l'expedient, s'emèt aquest informe d'acord amb allò disposat pels articles 29.2 i 32.1.d del RD 424/2017, en tant que la realització d'aquesta actuació amb caràcter previ a l'aprovació de la proposta ha estat atribuïda a la intervenció per la normativa indicada en el punt 2.1 dels fonaments jurídics, amb els següents resultats un cop revisats els següents aspectes:*

CODI DE VERIFICACIÓ	 2N05 4V5X 0Z6N 1C14 0FMO				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2024/104	DOCUMENT NÚM.	SEC181027V	DATA	20-05-2024
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	20/05/2024 - Junta de Govern Local				

*Primer.- Que l'expedient es proposa al Ple de la corporació (art. 66.1 decret 336/1988). L'òrgan municipal competent per adjudicar les concessions sobre els béns de la corporació quan el pressupost base de licitació superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost o els tres milions d'euros correspon al Ple, d'acord amb el que estableix la Disposició addicional segona, apartat 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. No obstant, l'acord de Ple de 26 de juny de 2023 de delegacions del Ple a la Junta de Govern, en el punt 8.4 atribueix a aquest òrgan la concessió de béns demaniais, sempre que la seva aprovació no requereixi el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació. D'acord amb l'informe jurídic de 5 d'abril de 2024 s'informa que el preu base de licitació de la concessió és la valoració de l'espai a concessionar més el valor de les obres que equival a un import de 4.647.323,51€ i en superar-se el llindar la competència correspondria a l'Ajuntament Ple.*

*Conseqüentment, es verifica amb conformitat aquest extrem.*

*Segon.- Que en la proposta d'acord, junt amb l'aprovació dels plecs i del projecte, es proposa aprovar la convocatòria del concurs per atorgar la concessió del bé de domini públic( Art. 66.2 decret 336/1988).*

*A la vista d'aquest aspecte a verificar cal posar de manifest el següent:*

*a) En relació a la convocatòria del concurs per atorgar la concessió del bé de domini públic d'ús privatiu, s'observa a l'acord tercer de la proposta de dictamen el següent:*

*“Convocar el procediment obert no subjecte a regulació harmonitzada, un cop finalitzat el tràmit d'informació pública i aprovats definitivament els plecs i establir un període per a la presentació de les proposicions de 30 dies hàbils, a comptar des de l'endemà de la publicació de l'anunci de licitació al perfil del contractant.”*

*Respecte aquest punt, es dona conformitat donat que queda constància de l'existència d'una convocatòria.*

*b) En relació a l'aprovació dels plecs i del projecte d'acord amb l'article 66.1 del decret 336/1988 no s'evidencia cap acord a la proposta de dictamen relatiu a l'aprovació del projecte.*

*En aquest sentit, cal posar de manifest que la clàusula primera del plec de Clàusules administratives particulars estableix que una de les obligacions que assumirà el concessionari serà el següent:*

*“Desenvolupament del projecte bàsic (per l'obtenció de la llicència d'obres) i del projecte executiu (per a l'inici de les obres), del nou edifici, així com el corresponent projecte d'enderroc.”*

*Per tot l'exposat, no es dona conformitat a aquest aspecte.*


*Tercer.- Que en el plec de clàusules hi consta l'objecte de la concessió administrativa, les obres i instal·lacions que, si s'escau hagi de realitzar l'interessat, el termini d'utilització, els deures i facultats del concessionari, les tarifes corresponents i el cànon o participació que s'hagi de satisfer a l'administració, l'obligació de mantenir en bon estat la porció de domini utilitzat i, si s'escau, les obres que s'hi constitueixin, la reversió de les obres i les instal·lacions a l'acabament de la concessió, la garantia provisional, que constitueix en el 2% del valor del domini públic objecte d'ocupació i del pressupost de les obres que, si s'escau, s'hagin de realitzar, les sancions per infraccions a les obligacions concretes i l'obligació del concessionari de deixar lliure i vacus, a disposició de l'Administració dins el termini establert, els béns objecte de la concessió, i de reconèixer la potestat d'aquesta per acordar-ne i executar-ne, per si mateixa, el llançament (art. 62 Decret 336/1988 i art. 285 Llei 9/2017).*

*D'acord amb el plec de clàusules:*

- a) L'objecte de la concessió administrativa, d'acord amb la clàusula 1 del plec de clàusules administratives particulars es verifica que hi consta aquest extrem.*
- b) Les obres i instal·lacions que, si s'escau hagi de realitzar l'interessat, d'acord amb la clàusula 1 del plec de clàusules administratives particulars es verifica que hi consta aquest extrem.*
- c) El termini d'utilització, d'acord amb la clàusula 4 del plec de clàusules administratives particulars es verifica que hi consta aquest extrem.*
- d) Els deures i facultats del concessionari, d'acord amb les clàusules 14 i 15 del plec de clàusules administratives particulars es verifica que hi consta aquest extrem.*
- e) Les tarifes corresponents i el cànon o participació que s'hagi de satisfer a l'administració, d'acord amb la clàusula 5 del plec de clàusules administratives particulars es verifica que hi consta aquest extrem.*

*Cal posar de manifest que d'acord amb la clàusula cinquena del plec de clàusules administratives particulars es fixa el tipus mínim de cànon anual a satisfer en 1.000.000,00 €, millorable a l'alça pels licitadors i l'import de les obres a executar pel licitador ascendeix a 3.647.323,51€ (sense comptar l'IVA).*

- f) L'obligació de mantenir en bon estat la porció de domini utilitzat i, si s'escau, les obres que s'hi constitueixin, d'acord amb la clàusula 22 del plec de clàusules administratives particulars es verifica que hi consta aquest extrem.*
- g) La reversió de les obres i les instal·lacions a l'acabament de la concessió, d'acord amb la clàusula 22 del plec de clàusules administratives particulars es verifica que hi consta aquest extrem.*
- h) La garantia provisional, que constitueix en el 2% del valor del domini públic objecte d'ocupació i del pressupost de les obres que, si s'escau, s'hagin de realitzar, d'acord*

CODI DE VERIFICACIÓ	 2N05 4V5X 0Z6N 1C14 0FMO				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2024/104	DOCUMENT NÚM.	SEC181027V	DATA	20-05-2024
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	20/05/2024 - Junta de Govern Local				

*amb la clàusula 33 del plec de clàusules administratives particulars s'estableix el següent:*

*"4. No és preceptiva la constitució de garantia provisional per presentar-se a la licitació." Per l'exposat es dona conformitat a aquest extrem.*

- i) Les sancions per infraccions a les obligacions concretes, d'acord amb les clàusules 18 i 19 del plec de clàusules administratives particulars es verifica que hi consta aquest extrem.*
- j) L'obligació del concessionari de deixar lliure i vacus, a disposició de l'Administració dins el termini establert, els béns objecte de la concessió, i de reconèixer la potestat d'aquesta per acordar-ne i executar-ne, per si mateixa, el llançament, d'acord amb les clàusules 21 i 22 del plec de clàusules administratives particulars es verifica que hi consta aquest extrem.*

*A la vista de la documentació inclosa a l'expedient es verifica amb conformitat aquest extrem.*

*Quart.- Que existeix estudi econòmic per a la determinació del cànon previst en els plecs (art. 285 Llei 9/2017).*

*En l'expedient consta l'Informe econòmic del Coordinador Adjunt d'Àmbit Econòmic de data 2 de febrer de 2024 per determinar l'import del cànon a aplicar en l'adjudicació de la concessió demanial per a la reconstrucció del mercat de Campoamor i la posterior explotació d'un supermercat dins del mateix i motiva el següent:*

*Per tot l'exposat, es dona conformitat a aquest aspecte.*

*Cinquè.- Que el projecte conté una memòria justificativa, els plànols representatius de la situació, les dimensions i les altres circumstàncies de la porció de domini públic objecte d'ocupació i del detall de les obres que, si s'escau, s'hagin d'executar, la valoració de la part de domini públic que s'hagi d'ocupar, com si es tractés de béns de propietat privada, el pressupost, i el plec de condicions que ha de regir la concessió del bé de domini públic, i si s'escau, la realització de les obres (art. 65 decret 336/1988).*

*Tal i com s'avançava a l'aspecte segon del present informe no s'evidencia l'existència i l'aprovació de cap projecte.*

*Conseqüentment, no es dona conformitat a aquest aspecte.*

*Sisè.- En tractar-se d'una ocupació privativa, que consta memòria explicativa de la utilització i dels fins de l'ocupació dels béns de domini públic (art. 63 decret 336/1988).*

*Aquest extrem no és d'aplicació.*

*Setè.- Que existeix informe favorable del responsable de l'expedient en el que s'exposen els antecedents i disposicions legals o reglamentàries en què basa el seu criteri (art. Art. 172 i 175 del Reial Decret 2568/1986).*

*En l'expedient consta l'informe amb número de document CMR18I00M4 signat per la Cap de Secció de Consum de 5 d'abril de 2024 però no de la cap del Servei.*

*A la vista de la documentació inclosa a l'expedient no es dona conformitat a aquest aspecte.*

*Vuitè.- Que consta informe del secretari de la corporació (art. 66.1 Decret 336/1988 i art. 54.1b) RDLeg. 781/1986).*

*En l'expedient consta l'informe amb número de document SEC18I01HU signat pel Secretari General de data 10 d'abril de 2024.*

*A la vista de la documentació inclosa a l'expedient es dona conformitat a aquest aspecte.*

*Novè.- Que la concessió s'atorga salvant els de propietat i sense perjudici d'altri (art. 61.a) decret 336/1988).*

*D'acord amb la clàusula segona del plec de clàusules administratives particulars s'estableix en el seu apartat segon que "aquesta concessió de domini públic s'adjudica salvant el dret de propietat i sens perjudici de tercers i no es podran traspassar ni cedir els drets que confereix, sense autorització expressa de l'administració."*

*Conseqüentment, es dona conformitat a aquest extrem.*

*Desè.- Que la finalitat per a la qual s'atorga la concessió és concreta (art. 61.b) Decret 336/1988).*

*Entre d'altra documentació continguda a l'expedient administratiu, a l'informe amb número de document CMR18I0081 de 2 de febrer de 2024 consta en l'apartat I la justificació de la necessitat i s'especifica la finalitat per la qual es pretén atorgar la concessió:*

*"El Mercat Municipal de Campoamor de Sabadell és un dels mercats municipals de la ciutat a través del qual es porta a terme l'activitat econòmica d'interès general de mercats, de conformitat amb el que disposa l'article (25.1-g) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases de Règim Local.*


*El mercat municipal de Campoamor es va inaugurar l'any 1982. Disposa d'un total de 37 establiments comercials (21 parades i 16 locals comercials), que s'han destinat principalment a la venda de productes d'alimentació fresca.*

*Aquests espais es van adjudicar en el seu dia mitjançant concessions administratives, però totes elles han finalitzat la seva vigència. Actualment, únicament hi ha dos espais (un local comercial i una parada) amb una llicència d'ús temporal vigent fins el dia 30 de juny de 2024. Així, des de l'any 2007, en que hi havia un total de 26 establiments oberts (un 70% del total), han anat tancant progressivament (entre els quals, l'any 2020, el supermercat), fins arribar a la situació actual d'absoluta precarietat, amb només un 5% dels espais amb llicència d'us vigent.*

*Tenint en compte, doncs, el baix nombre d'establiments oberts, així com les activitats que hi resten, el mercat ha deixat d'exercir la seva funció.*

*Per altra banda, el manteniment del mercat ha esdevingut totalment insostenible. Actualment el cost anual de mantenir obert el mercat, incloent costos de personal, subministraments, espeses de manteniment, recollida d'escombraries i assegurances és de 171.342,78 €. Per la seva banda, els ingressos anuals generats mitjançant la taxa de mercats pels establiments actualment oberts és de 7.839,93€. Es genera, doncs, un dèficit anual de 163.502,85€.*

*Així mateix, també es detecta una mancança creixent de comerç de proximitat en el barri, agreujada pel tancament progressiu dels establiments del mercat. Es planteja, doncs, la*

CODI DE VERIFICACIÓ	 2N05 4V5X 0Z6N 1C14 0FMO				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2024/104	DOCUMENT NÚM.	SEC18I027V	DATA	20-05-2024
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	20/05/2024 - Junta de Govern Local				

*necessitat d'impulsar la presència en aquesta zona d'un establiment comercial que doni servei als veïns, de manera que trobin suficient oferta comercial de proximitat d'alimentació i d'altres productes quotidians."*

*A la vista de la documentació inclosa a l'expedient es verifica amb conformitat aquest extrem.*

*Onzè.- Que es preveu una durada de la concessió que no excedeix els 50 anys amb les possibles pròrrogues incloses (art.61.c) Decret 336/1988).*

*D'acord amb la clàusula quarta del plec de clàusules administratives particulars es verifica amb conformitat aquest extrem.*

*Dotzè.- Que s'exigeix al concessionari l'establiment de garanties suficients per tal d'assegurar el bon ús dels béns i/o instal·lacions (art. 61.f i 68) decret 336/1988).*

*La clàusula 33è dels plecs reguladors estableix el següent:*

*"Per assegurar el bon compliment de la concessió, el concessionari haurà de constituir, dins dels QUINZE DIES hàbils següents a la notificació de l'adjudicació, una garantia definitiva per l'import equivalent 3% del valor del domini públic ocupat i de les 29 obres que s'han d'executar (PEM previst de l'obra), que es retornarà amb la reversió efectiva dels béns objecte de concessió, en virtut de l'article 68 del Reglament del patrimoni dels Ens Locals. A aquests efectes, el valor del domini públic ocupat informat pels serveis tècnics municipals és de 983.925,27€."*

*Per tot l'exposat, es dona conformitat a aquest aspecte però cal donar èmfasi que d'acord amb l'article 68 del decret 336/1988 s'estableix que la garantia definitiva s'ha de constituir pel 3% del valor del domini públic ocupat i, si s'escau, del pressupost de les obres que s'hagin d'executar, i també de l'import dels honoraris del projecte, si ho estableixen les bases de la licitació; i que l'article 33 dels plecs reguladors fixa el domini públic i el pressupost d'execució material de les obres a realitzar com l'import a garantir (4.631.248,78€) i per tant, la garantia haurà de ser de 138.937,46€.*

#### **4.- CONCLUSIONS.**

*Vist l'exposat anteriorment, s'informa favorablement a excepció dels aspectes segon, cinquè i setè als efectes escaients."*

*16.- En data 7 de maig de 2024 la Cap del Servei de Comerç i Consum i el Coordinador adjunt d'àmbit econòmic han emès un informe complementari a les observacions formulades en l'informe de l'Interventor i que es transcriuen a continuació:*

*En data 30 d'abril de 2022, la Intervenció General ha emès l'informe IGAS/44/2024, en el que analitza l'adaptació a normativa de l'avantprojecte i el plec de clàusules administratives particulars que regiran l'adjudicació, mitjançant concurs, de la concessió administrativa per a l'ús privatiu d'una part del nou equipament comercial "Mercat municipal de Campoamor"*

*amb la finalitat d'ubicar-hi i explotar un supermercat i un aparcament soterrani accessori a l'activitat principal durant tot el temps que duri la concessió (expedient CMR/2024/34).*

*“L'esmentat informe, emès en l'exercici del control financer, no suspèn la tramitació procediment, ni està sotmès a procediment de discrepàncies.*

*Dels dotze apartats que comprèn l'informe, s'informa favorablement, a excepció dels apartats segon, cinquè i setè.*

*Pel que fa al setè (Que existeix informe favorable del responsable de l'expedient en el que s'exposen els antecedents i disposicions legals o reglamentàries en què basa el seu criteri (art. Art. 172 i 175 del Reial Decret 2568/1986)), assenjala la disconformitat en quant l'informe ha estat signat per la Cap de secció de Consum, però no per la cap del Servei:*

*S'incorporarà a l'expedient el document assenyalat per l'Interventor*


*Els apartats segon i cinquè estan relacionats perquè tots dos parteixen del mateix fet: que l'expedient no recull un projecte d'obres, sinó un avantprojecte. En conseqüència l'apartat cinquè (Que el **projecte** conté una memòria justificativa, els plànols representatius de la situació, les dimensions i les altres circumstàncies de la porció de domini públic objecte d'ocupació i del detall de les obres que, si s'escau, s'hagin d'executar, la valoració de la part de domini públic que s'hagi d'ocupar, com si es tractés de béns de propietat privada, el pressupost, i el plec de condicions que ha de regir la concessió del bé de domini públic, i si s'escau, la realització de les obres (art. 65 decret 336/1988)) i el segon (Que en la proposta d'acord, junt amb l'aprovació dels plecs i del **projecte**, es proposa aprovar la convocatòria del concurs per atorgar la concessió del bé de domini públic (Art. 66.2 decret 336/1988)), s'incomplirien perquè la literalitat dels articles 65 i 66 del decret 336/1988 parla de “projecte” per molt que l'avantprojecte contingut a l'expedient de referència contempli tots els ítems especificats a l'art. 65 i que s'hagi tingut en compte al dictamen aprovar la convocatòria del concurs per atorgar la concessió del bé de domini públic, que demana l'art. 66.2 de l'esmentat decret.*

*En aquest sentit qui subscriu considera que s'hauria d'evitar aplicar la literalitat de la norma per dues raons:*

*La primera perquè l'esperit de la normativa d'aplicació s'ha tingut en compte en la seva totalitat, incorporant l'avantprojecte tots els elements que recull l'article 65 del decret 336/1988. Per tant, hi consta a l'expedient una memòria que justifica l'actuació, els plànols, no només els representatius de la situació, sinó d'altres que regulen les especificacions mínimes i/o les limitacions que han de tenir en compte els licitadors a l'hora de presentar les seves ofertes. També hi ha una relació de les obres a executar, el suficientment desenvolupada com per determinar un pressupost del cost de les obres amb un elevat nivell de detall, que va més enllà de l'habitual en un avantprojecte d'obres. També hi consta la valoració de la part del domini públic a ocupar. Per tant, i en ares de la consecució de tres principis fonamentals (eficiència, eficàcia i economia) en la gestió dels recursos públics, es considera que caldria fugir de visions formalistes si els elements essencials per obtenir el resultat esperat estan definits a l'avantprojecte i als plecs de clàusules administratives particulars de l'expedient.*

*La segona raó es basa en la persecució de la materialització d'un principi fonamental en matèria de contractació administrativa: el d'afavorir al màxim la pública concurrència. I és que en matèria de supermercats moltes de les empreses del sector tenen definits els seus “models tipus” de botigues en funció de diferents variables i del propi model de negoci de cadascun.*

*Així, per algunes ensenyes és fonamental disposar d'una determinada superfície destinada a magatzem. Alguns necessiten més o menys espai, en funció de la seva política, mitjans i*

CODI DE VERIFICACIÓ	 2N05 4V5X 0Z6N 1C14 0FMO				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2024/104	DOCUMENT NÚM.	SEC18I027V	DATA	20-05-2024
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	20/05/2024 - Junta de Govern Local				

*freqüències de reposició. Per alguns és necessari tenir el magatzem al costat de la sala de vendes, per altres aquest element no és rellevant. Alguns necessiten espais per preparar comandes i per tenir una flota de vehicles per repartir a domicili. Altres no ofereixen aquest servei. Alguns necessiten disposar dels espais d'elaboració en un lloc determinat de la sala de vendes, alguns necessiten més superfície que altres per aquests espais. En matèria de places d'aparcament els ratis òptims també varien entre empreses....*

*La casuística és elevada, tenint en compte la multiplicitat de factors que hi incideixen. Per aquest motiu, si l'Ajuntament hagués elaborat un projecte executiu on tots aquests aspectes quedessin definits i tancats completament, estariem dificultant la concurrència d'aquelles ensenyes el model de les quals diferís substancialment del projecte aprovat per l'Ajuntament.*

*Al cap i a la fi els tècnics municipals no són experts en el disseny de supermercats, com és lògic, i és millor, de cara a obtenir la màxima concurrència, deixar el suficient marge de maniobra a les empreses que puguin estar interessades, per definir, dins d'uns límits, el disseny dels espais i acabats que millor s'adapti als seus estàndards constructius, de volum d'inversió, d'imatge dels punts de venda i de servei als clients.*

*Pel que fa al segon apartat, el fet que no s'evidenciï cap acord a la proposta de dictamen relatiu a l'aprovació del projecte, però si s'aprovi l'avantprojecte, és congruent amb el que s'ha comentat als paràgrafs anteriors respecte al motiu pel qual no s'ha redactat un projecte.*

*Ja s'havia contemplat per part del servei de Comerç i Consum que, un cop l'adjudicatari acomplís amb l'obligació establerta a la clàusula primera del plec de clàusules administratives particulars en quant a la redacció del projecte executiu, aquest serà posat a consideració de l'òrgan municipal competent per a la seva aprovació. Però en aquest moment processal és impossible aprovar un projecte que no existeix, per les raons especificades. El que sí recull el dictamen és l'aprovació de l'avantprojecte.*

*Atenent a totes les consideracions anteriors, i tenint en compte el caràcter no suspensiu de l'informe IGAS/44/2024, qui subscriu*

## **PROPOSA**


*al Tinent d'Alcalde de Promoció Econòmica i Projecció de Ciutat que es continuï amb la tramitació de l'expedient i elevi la proposta de dictamen a la Junta de Govern Local per a la seva aprovació. "*

17.- La responsable jurídica de l'expedient i la Cap del Servei de Comerç i Consum, segons informe de data de 8 de maig de 2024, informen favorablement la proposta tècnica.

## Fonaments de Dret

És d'aplicació la normativa següent:

- a) Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques, en aquells preceptes que tinguin la consideració de generals o bàsics de conformitat amb la Disposició Final, apartats 2 i 5.
- b) Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, pels quals s'aprova el Reglament General de la LPAP, en quan als preceptes que tinguin la consideració de bàsics.
- c) Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases de Règim Local.
- d) Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de regim local, en quan als preceptes que tinguin la consideració de bàsics.
- e) Els articles 218, 221 i la disposició addicional primera del Text refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya aprovat per Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.
- f) Els articles 53 a 71 del Reglament del patrimoni dels Ens Locals de Catalunya aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.
- g) Els articles 9, 115 a 155 i les disposicions addicionals segona, tercera i quinzena del la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP).
- h) Les ordenances i els reglaments de la Corporació, els acords i les resolucions sobre el règim d'atribució de competències i les Bases d'Execució del Pressupost.
- i) L'acord de Ple de 26 de juny de 2023 de delegacions del Ple a la Junta de Govern Local.
- j) Real Decret 424/2017, de 28 d'abril, pel qual es regula el règim jurídic del control intern en les entitats del Sector públic local.
- k) La legislació urbanística catalana i, més concretament:
  - El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificacions posteriors.
  - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i modificacions posteriors.
  - Decret 64/2014, de 13 de mai, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- l) La legislació vigent sobre obres i, entre les disposicions vigents en la matèria:
  - La Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, i modificacions posteriors.
  - El Codi tècnic de l'edificació com a marc normatiu que estableix les exigències bàsiques de qualitat que han de complir els edificis.
- m) El planejament urbanístic vigent a l'emplaçament i, més concretament:
  - El text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, aprovat en data 31 de juliol de 2000 (DOGC 2.10.2000) (MPG-8-TR).

CODI DE VERIFICACIÓ	 2N05 4V5X 0Z6N 1C14 0FMO				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2024/104	DOCUMENT NÚM.	SEC18I027V	DATA	20-05-2024
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	20/05/2024 - Junta de Govern Local				

- La modificació puntual del sistema d'equipaments comunitaris del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (MPG-115), aprovada definitivament en data 16 de juliol de 2018 (DOGC 14.09.2018).
- El Text refós de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació dels usos comercials (MPG-79) aprovat definitivament en data 10 de gener de 2012 (DOGC 07.02.2012).


D'aquesta regulació són destacables les següents consideracions jurídiques:

1. La utilització privativa del domini públic que comporta transformació i/o modificació del mateix està sotmesa a concessió administrativa d'acord amb el que disposen els articles 218.4 del Text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i 57 i 59 del Reglament del Patrimoni dels Ens locals.
2. La Llei del Patrimoni de les Administracions Públiques té una doble vessant d'aplicació: una primera aplicació de caràcter immediat segons si els seus articles tenen o no caràcter bàsic en virtut de la Disposició Final segona de la mateixa llei i una aplicació de caràcter supletori segons el previst en l'article 19 del Reglament del patrimoni dels Ens Locals, motiu pel qual serà d'aplicació als béns que integren el patrimoni dels ens locals la normativa estatal no bàsica en matèria de béns públics. Aquesta previsió ajuda a regular un règim específic patrimonial tancat per les operacions que es donen en la gestió dels béns de domini públic i patrimonials. L'exclusió expressa que estableix l'article 9 de la Llei de contractes del Sector Públic de l'aplicació de la normativa reguladora de la contractació pública a les concessions sobre domini públic i els contractes d'explotació dels béns patrimonials, que es regularan en primer lloc i de forma principal per la seva regulació específica, i només s'aplicarà quan expressament es declari d'aplicació, reforça aquesta idea.
3. Segons l'article 60.2 del Decret 336/1988, les concessions demaniales s'han d'adjudicar mitjançant concurs de conformitat amb les prescripcions d'aquesta mateixa norma i d'acord amb la normativa reguladora de la contractació dels ens locals, que és actualment la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014. En aquest mateix sentit l'article 93.1 de la Llei 33/2003 també determina que l'atorgament de les concessions sobre els béns de domini públic s'efectuarà en règim de concurrència.

4. D'acord amb el que estableixen els articles 66 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals i l'article 96 de la Llei del Patrimoni de les Administracions Públiques, en el mateix acord s'aprovarà inicialment el plec de clàusules administratives particulars i de forma simultània la convocatòria del concurs; que es durà a terme mitjançant procediment obert.
5. L'oportunitat d'aquesta concessió de domini i que es tramita per donar compliment a la realització d'un fi d'interès general es justifica en l'informe tècnic que consta a l'expedient.
6. Els articles 156 i següents de la LCSP regulen les característiques aplicables als procediments oberts: 1) la definició del procediment obert com aquell en que tot empresari interessat pot presentar una proposició, quedant exclosa tota negociació en els termes dels contractes amb els licitadors; 2) el termini de presentació de proposicions en els procediments no subjectes a regulació harmonitzada, que serà no inferior a 15 dies comptats des de l'endemà a la data de publicació de l'anunci de licitació al perfil del contractant; 3) l'examen de les proposicions i els criteris de valoració.
7. L'article 65 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals estableix que el projecte de concessió ha de contenir com a mínim els documents següents:
  - a. Memòria explicativa de la seva utilització i dels seus fins.
  - b. Plànols representatius de la situació i circumstàncies de la porció de domini públic a ocupar i de detall de les obres que s'hagin d'executar
  - c. Valoració de la part de domini públic a ocupar
  - d. Pressupost de la inversió
  - e. Plec de condicions, si s'escau, per a la realització de les obres
  - f. Plec de condicions que ha de regir la concessió.

L'avantprojecte que consta a l'expedient inclou part dels documents anteriors, a excepció de la proposta de plec de clàusules administratives particulars que regeixen la concessió que s'han redactat pels tècnics municipals a l'igual que la valoració de la part de domini públic a ocupar.

8. S'ha redactat un plec de clàusules administratives particulars que regulen aquesta concessió de domini d'acord amb els criteris que estableixen els articles 61 i 62 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals. El plec de clàusules administratives s'adjunta a aquest acord en document annex.
9. El plec de clàusules administratives particulars no origina despeses a càrrec de l'Ajuntament, per la qual cosa no s'escau efectuar la consignació pressupostària prèvia que determina l'article 116 de la Llei de contractes del sector públic. Caldrà l'informe previ del secretari i de l'interventor al plec de clàusules administratives particulars i sotmetre'l al preceptiu tràmit d'exposició pública en el Butlletí Oficial de la Província i en el tauler d'anuncis de la corporació per un termini de 30 dies, durant el qual es podran formular reclamacions i al·legacions, d'acord amb l'article 66 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals. Si transcorregut aquest termini no s'ha formulat cap reclamació o al·legació o se n'han presentat i han estat resoltes per la Junta de Govern Local, es publicarà la convocatòria per a la presentació de proposicions mitjançant anunci al perfil del contractant per un termini de 30 dies hàbils a partir de l'endemà d'aquesta publicació.

CODI DE VERIFICACIÓ	 2N05 4V5X 0Z6N 1C14 0FMO				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2024/104	DOCUMENT NÚM.	SEC18I027V	DATA	20-05-2024
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	20/05/2024 - Junta de Govern Local				

10. L'apartat 1.d de l'article 32 del RD 424/2017 estableix que estaran subjectes a control permanent les actuacions previstes a les normes pressupostàries i reguladores de la gestió econòmica del sector públic local atribuïdes a l'òrgan interventor. El resultat d'aquest informe emès en l'exercici del control financer, no suspèn la tramitació del procediment, ni està sotmès a procediment de discrepàncies.
11. L'òrgan municipal competent per adjudicar les concessions sobre els béns de la corporació quan el pressupost base de licitació superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost o els tres milions d'euros correspon al Ple, d'acord amb el que estableix la Disposició addicional segona, apartat 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. En aquest expedient es considera que el preu base de licitació de la concessió és la valoració de l'espai a concessionar més el valor de les obres que equival a un import de 4.647.323,51€. I en superar-se aquest llindar la competència correspondria a l'Ajuntament Ple. No obstant, l'acord de Ple de 26 de juny de 2023 de delegacions del Ple a la Junta de Govern, en el punt 8.4 atribueix a aquest òrgan la concessió de béns demaniais, sempre que la seva aprovació no requereixi el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació.

Per tot l'anterior, la Junta de Govern Local adopta el següent

### ACORD

**Primer.** Aprovar inicialment l'avantprojecte del Mercat de Campoamor i el plec de clàusules administratives particulars que regiran l'adjudicació, mitjançant concurs, de la concessió administrativa per a l'ús privatiu d'una part del nou equipament comercial "Mercat municipal de Campoamor" amb la finalitat d'ubicar-hi i explotar un supermercat i un aparcament soterrani accessori a l'activitat principal durant tot el temps que duri la concessió.

**Segon.** Sotmetre aquest expedient a informació pública per un termini de 30 dies hàbils mitjançant la inserció d'anuncis al Butlletí Oficial de la Província i al tauler d'edictes de la seu electrònica, amb el benentès que s'entendran aprovats definitivament i sense necessitat d'adoptar cap altre acord de forma expressa si durant el termini d'exposició pública no es presenten al·legacions ni reclamacions en contra.

**Tercer.** Convocar el procediment obert no subjecte a regulació harmonitzada, un cop finalitzat el tràmit d'informació pública i aprovats definitivament els plecs i establir un període

per a la presentació de les proposicions de 30 dies hàbils, a comptar des de l'endemà de la publicació de l'anunci de licitació al perfil del contractant.

**Quart.** Notificar aquests acords als interessats i als departaments municipals competents en la matèria.

**Cinquè.** Publicar l'anunci de licitació en el Perfil del Contractant.

**Sisè.** Mitjançant el present acte administratiu s'aproven els documents annexos que s'identifiquen a continuació, el codi segur de verificació dels quals permet la comprovació de la seva autenticitat i integritat per mitjà de la seu electrònica de l'Ajuntament de Sabadell.

Anne x	Descripció document	Referència	Codi segur verificació
1	AVANTPROJECTE_MERCAT_CAMPO AMOR	CMR18I008 2	4Y4T52261D34363W1 7SG
2	Plec clàusules administratives supermercat mercat Campoamor v3	CMR18I00 M6	5U700J2P700E5A0Z0 RQU

Sabadell, a la data de la signatura electrònica.