


CODI DE VERIFICACIÓ	 0001 2X4B 3W1A 2H33 02DS				
EXPEDIENT NÚM.	CMR/2024/34	DOCUMENT NÚM.	CMR18I010Y	DATA	08-05-2024
ÀREA	Àrea de Promoció Econòmica i Projecció de la Ciutat				
UNITAT	Comerç				
ASSUMPTE	M11_4 Adjudicació de la concessió demanial per a la reconstrucció del mercat de Campoamor i la posterior explotació d'un supermercat dins del mateix.				

Informe jurídic referent a l'aprovació inicial del 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.

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 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. Consta a l'expedient l'informe de l'interventor IGAS/44/2024, de 30 d'abril de 2024.
16. Consta a l'expedient l'informe de 7 de maig de 2024 signat conjuntament per la Cap del Servei de Comerç i Consum i el Coordinador adjunt d'Àmbit Econòmic complementari, de resposta a les observacions formulades en l'informe de l'Interventor.

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.


CODI DE VERIFICACIÓ	 0001 2X4B 3W1A 2H33 02DS				
EXPEDIENT NÚM.	CMR/2024/34	DOCUMENT NÚM.	CMR181010Y	DATA	08-05-2024
ÀREA	Àrea de Promoció Econòmica i Projecció de la Ciutat				
UNITAT	Comerç				
ASSUMPTE	M11_4 Adjudicació de la concessió demanial per a la reconstrucció del mercat de Campoamor i la posterior explotació d'un supermercat dins del mateix.				

- 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).

- 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.

CODI DE VERIFICACIÓ	 0001 2X4B 3W1A 2H33 02DS				
EXPEDIENT NÚM.	CMR/2024/34	DOCUMENT NÚM.	CMR181010Y	DATA	08-05-2024
ÀREA	Àrea de Promoció Econòmica i Projecció de la Ciutat				
UNITAT	Comerç				
ASSUMPTE	M11_4 Adjudicació de la concessió demanial per a la reconstrucció del mercat de Campoamor i la posterior explotació d'un supermercat dins del mateix.				

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:
- Memòria explicativa de la seva utilització i dels seus fins.
 - 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
 - Valoració de la part de domini públic a ocupar
 - Pressupost de la inversió
 - Plec de condicions, si s'escau, per a la realització de les obres
 - 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.

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.

Conclusions

Per tot l'exposat informo favorablement l'aprovació inicial del 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, en tant que s'ajusta al règim jurídic aplicable.

Sabadell, a la data de la signatura electrònica.