

CODI DE VERIFICACIÓ	 1H6N 6P37 5F59 4MOW 0N5P				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2025/49	DOCUMENT NÚM.	PAT19I01LR	DATA	22-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs públic per a la utilització privativa de la reserva viària de la ronda Est a Can Roqueta.				

INFORME TÈCNIC PEL CONCURS PÚBLIC PER A L'ATORGAMENT DE DUES LLICÈNCIES D'ÚS PRIVATIU DELS TERRENYS MUNICIPALS SITUATS A LA RESERVA DE LA RONDA EST, EN EL TRAM ENTRE EL CARRER DE CAN GENER I L'AV. DE CAN ROQUETA, PER A LA SEVA UTILITZACIÓ COM A APARCAMENT DE VEHICLES DE GRANS DIMENSIONS

1. Antecedents de fet

L'Ajuntament de Sabadell és propietari de la finca corresponent a la ronda est que té la reserva de destí a viari general, entre els carrers de Corrals Nous, de Can Gener i del Mas Baiona i l'avinguda de Can Roqueta, anotada en l'inventari municipal sota l'epígraf I1b/1020, corresponent al grup de béns de domini públic, ús públic, vials, amb la descripció registral i dades següents:

Descripció: "URBANA. Parcel·la situada al polígon industrial Can Roqueta, del terme de Sabadell, de forma regular. Ocupa una superfície de VINT-I-TRES MIL TRES-CENTS VINT METRES QUADRATS (23.320 m²). LIMITA: al Nord, amb finca propietat de Maria Teresa Baciana Gisbert i part amb propietat de VIMUSA; al Sud, amb finca de Joan Soley Marcet; a l'Oest, en part, amb finca propietat de l'Ajuntament de Sabadell, amb finca propietat de Inobi, SA, amb finca propietat de VIMUSA, amb una altra finca d'aprofitament mig propietat de l'Ajuntament de Sabadell i amb finca propietat de la Societat Sapmo, SA; i a l'Est, amb el carrer dels Corrals Nous, també de propietat Ajuntament de Sabadell.

Inscripció registral: Registre de la Propietat número 2 de Sabadell, volum 2.698, llibre 887, foli 149, finca 38.786. CDU: 08101000325499.

Referència cadastral: 7992001DF2979H0001OT, 7992002DF2979H0001KT, 7992003DF2979H0001RT, i altres parts no cadastrades.

Objecte del procediment: De la finca registral descrita, només és objecte del procediment de concurs la part central situada entre els carrers dels Corrals nous, de Mas Baiona, de Can Gener, i de l'avinguda Can Roqueta, amb una superfície total de 18.701,84 m², excloent doncs la part perimetral de la finca destinada a viaris. El procediment inclourà dos àmbits o lots:

- LOT A de 6.363,43 m² situat a la part nord.
- LOT B de 12.338,41 m² situat a la part sud.

Estat d'ocupació: La finca actualment es troba ocupada en virtut de dues llicències demaniales, segons decret 4641/2021 de la Regidora de Patrimoni de data 8 de juny de 2021, amb termini de finalització de les dues llicències en data 11 de juliol de 2025.

S'annexa a aquest informe un plànol de situació dels espais objecte de llicència demanial.

2. Consideracions tècniques

CODI DE VERIFICACIÓ	 1H6N 6P37 5F59 4M0W 0N5P				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2025/49	DOCUMENT NÚM.	PAT19I01LR	DATA	22-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs públic per a la utilització privativa de la reserva viària de la ronda Est a Can Roqueta.				

2.1. Justificació de la licitació

És d'interès municipal rendibilitzar els espais municipals no utilitzats i no urbanitzats, mentre aquests no siguin necessaris per al seu ús principal. Per tant caldria continuar possibilitant la utilització de la reserva viària de la Ronda Est a Can Roqueta com a aparcament de vehicles de grans dimensions del sector més enllà de l'acabament de l'actual llicència demanial.

2.2. Informes d'altres Serveis

Es va sol·licitar informe als departaments municipals competents en la matèria sobre les característiques que s'haurien d'incloure en la licitació d'un nou concurs per la utilització privativa de l'espai per quatre anys més.

En data 28 de febrer de 2025, el Servei de Planificació urbanística ha emès informe urbanístic en els següents termes:

"(...)

3. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

El terreny es troba en sòl qualificat com a Sistema general viari (clau A.1).

"(...)

5. USOS ADMESOS

Ús dominant: Viari.

Usos compatibles: Aparcament.

En data 12 de març de 2025, el Servei de Planificació urbanística ha emès informe urbanístic complementari en els següents termes:

"(...)

Actualment no hi ha cap previsió de modificar el planejament que afecta aquest terreny".

Fins a la data no s'ha rebut més informes dels Serveis competents en la matèria, per tant s'utilitzaran els mateixos paràmetres que van definir aquests Serveis en la licitació anterior.

2.3. Àmbit de les licitacions

Pel que fa a la regulació urbanística dels terrenys estan qualificats de Sistema general viari (clau A.1), en el sentit de que d'acord amb l'art. 182 de les normes urbanístiques l'ús dominant d'aquest sistema és el viari, definit com aquell que "comprèn instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat" i s'admet com a ús compatible el d'aparcament, definit com aquell "destinat a l'estacionament de vehicles automòbils.

Per tot l'exposat, es consideren compatibles els dos àmbits proposats, amb la concessió dels mateixos per a un aparcament de vehicles de grans dimensions.

CODI DE VERIFICACIÓ	 1H6N 6P37 5F59 4MOW 0N5P				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2025/49	DOCUMENT NÚM.	PAT19I01LR	DATA	22-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs públic per a la utilització privativa de la reserva viària de la ronda Est a Can Roqueta.				

Es planteja doncs tramitar un procediment obert per a adjudicar una llicència demanial mitjançant concurs públic sobre el terreny municipal descrit per a la seva utilització com a aparcament de vehicles de grans dimensions.

En concret es delimiten en aquesta illa, dos àmbits o lots a adjudicar, adjacents entre si. El primer situat al nord que anomenarem LOT A, amb una superfície de 6.363,43 m² i el segon situat al sud que anomenarem LOT B, amb una superfície de 12.338,41 m². El límit natural entre ells és la torre de la línia elèctrica. Els licitadors podran optar a concursar per un o pels dos lots.

A efectes informatius, el valor del domini públic ocupat, segons l'Inventari General de béns i drets municipals, és de:

LOT A	6.363,43 m ²	298.317,60 €
LOT B	12.338,41 m ²	578.424,66 €
TOTAL	18.701,84 m ²	876.742,26 €

2.4. Condicions de regulació de la llicència demanial

L'autorització quedarà regulada per una sèrie de condicions tècniques que es desglossen en els següents apartats, i que s'inclouran en la licitació.

Condicions Específiques

1.- L'adjudicatari haurà d'adequar les instal·lacions existents al solar, prèvia tramitació de la llicència d'obres i mediambiental (o bé comunicació prèvia a l'inici de l'activitat) corresponents, d'acord amb els usos determinats pel planejament i la legislació urbanística vigent, i haurà de tramitar al seu càrrec, totes les legalitzacions i llicències exigibles per la implantació de l'activitat que s'autoritza, essent responsable únic davant de l'Ajuntament i de terceres persones de l'execució de les obres de condicionament que es duguin a terme, quedant obligat a refer els danys provocats i, si fos el cas, indemnitzar els perjudicis ocasionats.

2.- La llicència d'obres haurà de contemplar:

- a L'execució de tota la vorera actualment no construïda al carrer dels Corral·ls Nous, amb el mateix panot que la resta de vorera perimetral ja executada, dins dels àmbits A i B de licitació, en funció de la llicència adjudicada.
- b Reparació de les parts de voreres enfonsades o en mal estat al llarg dels carrers dels Corral·ls Nous i de Mas Baiona dins dels àmbits A i B de licitació, en funció de la llicència adjudicada.

CODI DE VERIFICACIÓ	 1H6N 6P37 5F59 4MOW 0N5P				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2025/49	DOCUMENT NÚM.	PAT19I01LR	DATA	22-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs públic per a la utilització privativa de la reserva viària de la ronda Est a Can Roqueta.				

- c Substitució de les tanques del terreny que es trobin deteriorades, en mal estat o representin un perill per a les persones degut a les parts punxants que hagin quedat al descobert, dins dels àmbits A i B de licitació, en funció de la llicència adjudicada.
- d- Adequació de les sortides d'emergència del recinte en funció de la normativa, fent el camí accessible per a aquesta sortida, actualment obstruït per un monticle de terra, dins dels àmbits A i B de licitació, en funció de la llicència adjudicada.
- e Executar el gual d'entrada i sortida de vehicles, o reparar l'existent que actualment es troba parcialment ensorrat o amb parts malmeses, executant-lo segons normativa i amb materials suficientment resistents per suportar el pes dels vehicles de gran tonatge, dins dels àmbits A i B de licitació, en funció de la llicència adjudicada.

2.- La llicència d'activitats haurà de contemplar, i durant tota la durada de la llicència s'haurà de garantir:

- a- El tractament del terra amb algun tipus d'element (grava o similar) que garanteixi que el fang i la brutícia que es genera amb el moviment dels vehicles d'aquesta zona no vagi cap a la via, reposant-la en els espais en que aquesta es vagi deteriorant o desapareixent al llarg del temps.
- b- Que el perímetre de l'àrea a utilitzar com a aparcament estigui delimitada i protegida amb una tanca amb cobertura vegetal, amb una alçada de 2,20 m, per evitar problemes de seguretat i d'acord també amb la necessitat de vetllar per la imatge de l'àrea esmentada.
- c- Que les torres elèctriques situades dins del recinte estiguin protegides de possibles cops accidentals de vehicles en moviment.
- d- Donar compliment a la normativa de seguretat vial en general i en particular respecte la circulació interior i a les entrades i sortides en què pugui interferir amb la circulació de vehicles i de vianants.
- e- Donar compliment a la normativa de prevenció d'incendis. En el cas de tractar-se de vehicles destinats al transport de mercaderies s'aplicarà el Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials.
- f- Disposar de les sortides d'evacuació del recinte, així com hidrants i extintors portàtils, segons normativa.
- g- Donar compliment a la normativa de contaminació atmosfèrica pel que fa a les emissions de partícules pel trànsit de vehicles en superfícies no pavimentades a causa de la resuspensió del sòl.

CODI DE VERIFICACIÓ	 1H6N 6P37 5F59 4M0W 0N5P				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2025/49	DOCUMENT NÚM.	PAT19I01LR	DATA	22-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs públic per a la utilització privativa de la reserva viària de la ronda Est a Can Roqueta.				

h- Donar compliment a la normativa relativa a la prevenció de la contaminació lluminosa en medi nocturn.

3.- Aquesta llicència demanial serà per un període de QUATRE ANYS.

4.- L'adjudicatari haurà d'abonar una contraprestació anual per la utilització de l'espai en funció de la Ordenança fiscal 4.5 de l'Ajuntament de Sabadell anomenada Taxa per l'ocupació privativa i aprofitament especial del domini públic, o altre que la substitueixi, i que podrà ser millorada a l'alça pel licitador.

5.- En cas de resolució o una vegada finalitzat el termini previst, l'adjudicatari haurà de lliurar el solar net, buit, expedit i a completa disposició municipal, en les mateixes condicions en que li va ser autoritzat, amb l'obligació de retirar les instal·lacions construïdes. En cas que no es retirin, s'entendran abandonades i l'Ajuntament en podrà disposar, sens perjudici de rescabalar-se del cost de retirar-les i reposar la finca al seu estat inicial. En aquest sentit caldrà garantir la reposició i adaptació dels elements de tanques, vegetació, paviments i altres que es vegin afectats per l'activitat.

Condicions generals

1.- L'adjudicatari adquireix el compromís formal de fer l'ús previst de la finca, així com conservar-la i mantenir-la amb tota diligència, reparant a càrrec seu qualsevol dany o destrossa que pugui produir-se mentre no retorni a l'Ajuntament, derivat del seu ús ordinari i que no sigui derivat de causa de força major.

També es compromet a no emmagatzemar material considerat perillós ni per les persones ni per la finca, responsabilitzant-se directament dels riscos de destrucció o robatori de qualsevol material dipositat o extra contingut en l'espai.

Amb aquesta finalitat, han de formalitzar una assegurança multirisc que cobreixi els danys que puguin produir-se a la finca segons l'abast descrit a les condicions anteriors, i també de responsabilitat civil, amb vigència durant tot el termini d'ocupació.

L'Ajuntament de Sabadell, queda exonerat de tota responsabilitat derivada dels danys que puguin ocasionar-se a tercers com a conseqüència de les accions o omissions que es portin a terme en aquesta finca.

2.- La realització d'obres sobre la finca, més enllà de la implantació de l'activitat, haurà de disposar del permís per escrit de l'Ajuntament i ser realitzades amb el preceptiu assessorament tècnic.

3.- Aniran a càrrec de l'adjudicatari les escomeses i contractes amb les companyies d'aigua, electricitat, telefonia, alarma, manteniment, neteja, seguretat i consums dels subministraments.

4.- L'Ajuntament pot resoldre anticipadament aquesta llicència per alguna de les causes següents:

CODI DE VERIFICACIÓ	 1H6N 6P37 5F59 4MOW 0N5P				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2025/49	DOCUMENT NÚM.	PAT19I01LR	DATA	22-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs públic per a la utilització privativa de la reserva viària de la ronda Est a Can Roqueta.				

- a) Fi de l'activitat per la qual es va cedir o, no haver-la iniciat en un termini de 12 mesos a partir de la signatura del conveni.
- b) No sol·licitar la llicència d'obres o comunicació d'obres per executar les mesures d'adequació en el termini màxim de 3 mesos des de l'entrada en vigor de la llicència demanial, o no obtenir la llicència d'obres per causes atribuïbles a l'adjudicatari en el període de 12 mesos des de l'entrada en vigor de la llicència demanial.
- c) No executar les mesures d'adequació en el termini màxim de 6 mesos des de l'obtenció de la llicència d'obres.
- c) El mutu acord de les parts manifestat per escrit.
- d) Per renúncia de la cessionària abans del venciment del termini, prèvia comunicació per escrit amb una antelació mínima d'un mes.
- e) Per extinció de la personalitat jurídica de la cessionària o incórrer de forma sobrevinguda en alguna de les prohibicions de contractar previstes en la llei de contractes del sector públic.
- f) Per raons d'interès públic degudament justificades, prèvia comunicació amb una antelació mínima de tres mesos, i en cas que l'ocupació produeixi danys al domini públic.
- g) Per extinció del dret de l'Ajuntament sobre el bé cedit en ús.
- h) Per revocació per incompliment per part de la cessionària, prèvia audiència de l'interessat.

5.- Aquesta llicència demanial es resol automàticament pel venciment del termini per la qual és atorgada.

Criteris d'adjudicació mitjançant judici de valor

Utilitzant els mateixos paràmetres que van definir els Serveis competents en la matèria en la licitació anterior, s'assignaran diversos criteris d'adjudicació en funció del projecte a desenvolupar dins dels àmbits A i B, el valor dels quals serà el 30% del valor total de ponderació de les propostes, essent l'altre 70% el corresponent al criteri econòmic de l'oferta.

El criteris que s'avaluaran mitjançant judici de valor seran els següents:

<u>Criteri 1: Projecte de la instal·lació d'aparcament de vehicles.</u> S'avaluarà la proposta d'urbanització de l'espai, els materials que s'utilitzaran, les tanques, la vegetació proposada, les sortides d'emergència, l'execució dels guals i les proteccions de torres elèctriques.	Fins a 6 punts
<u>Criteri 2: Inversió derivada del compliment de l'autorització d'ús privatiu.</u> S'avaluarà la proposta econòmica desglossada en els següents capítols: reparació de tanques i vegetació proposada, urbanització de vorera exterior, execució de guals, estesa de material interior i protecció de torres elèctriques.	Fins a 6 punts

CODI DE VERIFICACIÓ	 1H6N 6P37 5F59 4MOW 0N5P				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2025/49	DOCUMENT NÚM.	PAT19I01LR	DATA	22-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs públic per a la utilització privativa de la reserva viària de la ronda Est a Can Roqueta.				

<p><u>Criteri 3: Projecte empresarial.</u> S'avaluarà el projecte empresarial proposat per a l'espai, l'impacte del mateix en la ciutat, la minimització de l'impacte ecològic, la centralització de serveis en un únic espai i la concentració de serveis annexes.</p>	Fins a 2 punts
<p><u>Criteri 4: Personal del centre de treball i funcions.</u> S'avaluarà el nombre de persones que s'assignaran al centre de treball, la temporalitat i horaris de les mateixes, les funcions que se'ls assignaran i la incorporació de nou personal progressivament a la implantació de l'activitat.</p>	Fins a 2 punts
<p><u>Criteri 5: Interacció amb empreses del sector de Can Roqueta.</u> S'avaluarà la interacció amb altres empreses implantades al sector de Can Roqueta, com ara l'opció d'aparcar vehicles d'aquestes empreses, el compartir serveis annexes a l'activitat, o suportar moments puntuals d'excés de vehicles al sector.</p>	Fins a 2 punts
<p><u>Criteri 6: Posta en funcionament i pla d'obres de la instal·lació.</u> S'avaluarà el cronograma de posada en funcionament de la instal·lació que inclogui la petició de llicències d'obres i mediambiental, l'execució de les obres i la posada en funcionament dels àmbits.</p>	Fins a 6 punts
<p><u>Criteri 7: Col·locació de balises d'enllumenat perimetral.</u> S'avaluarà la proposta de col·locació de balises d'enllumenat perimetral a tot el recinte, així com altres propostes de senyalització de l'espai per a la circulació de vehicles, tant a l'interior del recinte com per a l'exterior.</p>	Fins a 3 punts
<p><u>Criteri 8: Organització interior i endreça de l'àmbit de la llicència.</u> S'avaluarà la proposta de circulació interior dins de l'àmbit de la llicència, la situació dels aparcaments, les sortides d'emergència, així com la interacció amb la circulació exterior al recinte en el punt d'entrada i sortida de vehicles.</p>	Fins a 3 punts

Per avaluar el criteris de judici de valor, el licitador haurà d'aportar un avantprojecte amb memòria i plànols de les obres a realitzar, amb definició per partides d'obra de les inversions que realitzarà i cronograma, així com memòria del projecte empresarial a implantar, amb definició suficient de l'àmbit sobre el que licita, per tal que es puguin avaluar correctament tots els criteris anteriorment mencionats.

Criteris d'adjudicació mitjançant formules

CODI DE VERIFICACIÓ	 1H6N 6P37 5F59 4MOW 0N5P				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2025/49	DOCUMENT NÚM.	PAT19I01LR	DATA	22-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs públic per a la utilització privativa de la reserva viària de la ronda Est a Can Roqueta.				

Utilitzant els mateixos paràmetres que es definiren en la licitació anterior, s'assignarà un criteri d'adjudicació mitjançant fórmula, essent el 70% del valor total de la proposta, en funció de la millora sobre el tipus de licitació.

Per a l'obtenció de la puntuació en aquest criteri, s'utilitzarà la següent fórmula:

$P = 70 (OF/OM)$ P: Puntuació obtinguda OF: Oferta de millora econòmica del licitador OM: Oferta de millora econòmica més alta	Fins a 70 punts
---	-----------------

3. Conclusions

Per tot l'exposat, informo favorablement a iniciar el concurs públic per a l'atorgament de dues llicències d'ús privatiu dels terrenys municipals situats a la reserva de la ronda est, en el tram entre el carrer de can gener i l'av. de can roqueta, per a la seva utilització com a aparcament de vehicles de grans dimensions, per un període de quatre anys, en dos lots, el LOT A amb una superfície de 6.363,43 m² i el LOT B amb una superfície de 12.338,41 m², segons les condicions exposades en la part expositiva d'aquest informe.

S'adjunta com a annex a aquest informe els següents documents:

Annex	Descripció document	Referència	Codi segur verificació
1	Plànol amb situació dels dos lots objecte de llicència demanial	PAT19I01FG	3C6G1T266H6K4O120QIN

Sabadell, a la data de la signatura electrònica.