

**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES, JURÍDIQUES I TÈCNIQUES
PER A L'ADJUDICACIÓ DELS CONTRACTES DE CESSIÓ PARCIAL DE LA
CONCESSIÓ DE DOMINI DE 11 PARADES I 22 MAGATZEMS DEL MERCAT
MUNICIPAL DE VOLPELLERES A SANT CUGAT DEL VALLÈS (EXP. NÚM.
4812/2024).**



ÍNDEX

Núm.	Títol	pàgina
1	OBJECTE DE CONTRACTE	
2	NORMATIVA APLICABLE	
3	PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ	
4	CAPACITAT DELS LICITADORS	
5	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	
6	DURADA DE LA CESSIÓ PARCIAL DE LA CONCESSIÓ DE DOMINI	
7	RÈGIM ECONÒMIC DEL CONTRACTE DE CESSIÓ PARCIAL DE LA CONCESSIÓ DE DOMINI DE LES PARADES I/O MAGATZEMS	
8	PUBLICITAT	
9	PROPOSICIONS. NORMES GENERALS. DOCUMENTACIÓ	
10	TERMINI I LLOC DE PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS	
11	MESA DE CONTRACTACIÓ I OBERTURA D'OFERTES	
12	CRITERIS D'ADJUDICACIÓ	
13	GARANTIA DEFINITIVA	
14	PROPOSTA ADJUDICACIÓ, CLASSIFICACIÓ DE LES PROPOSICIONS I PRESENTACIÓ DE DOCUMENTACIÓ	
15	ADJUDICACIÓ DELS CONTRACTES DE CESSIONS PARCIALS DE LA CONCESSIÓ DE DOMINI, NOTIFICACIÓ ALS LICITADORS I PUBLICITAT	
16	FORMALITZACIÓ CONTRACTES DE CESSIÓ PARCIAL DE LA CONCESSIÓ	
17	OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI	
18	OBLIGACIONS OBRES ADAPTACIO PARADA I INSTAL·LACIONS	
19	DRETS DE L'ADJUDICATARI	
20	RESPONSABILITAT CIVIL	
21	OBLIGACIONS I DRETS DE PROMUSA	
22	RÈGIM SANCIONADOR	
23	EXPLOTACIÓ DE LES ACTIVITATS	
24	CESSIÓ I SUBCONTRACTACIÓ	
25	CAUSES EXTINCIÓ CONTRACTES DE CESSIÓ PARCIAL DE LA CONCESSIÓ	
26	REVERSIÓ	
27	RESCAT	
28	DOMICILI A EFECTES DE NOTIFICACIONS	
29	CONFIDENCIALITAT DE LA INFORMACIÓ	
30	PROTECCIÓ DE DADES PERSONALS	



31		
	ANNEX 1 - MODEL DE PARTICIPACIÓ I PRESENTACIÓ D'OFERTA	
	ANNEX 2- DECLARACIÓ RESPONSABLE COMPLIMENT OBLIGACIONS	
	ANNEX 3- DECLARACIÓ RESPONSABLE CORREU ELECTRÒNIC	
	ANNEX 4 – DECLARACIÓ RESPONSABLE PROTECCIÓ DADES	
	ANNEX 5 - MODEL DE PROPOSICIÓ ECONÒMICA	
	ANNEX 6 - MODEL D'AVAL PER A LA GARANTIA DEFINITIVA	
	ANNEX 7 – PLÀNOLS AMB SUPERFÍCIES PARADES I MAGATZEMS.	
	ANNEX 8 – REPORTATGE FOTOGRÀFIC PARADES 3, 8 i 9, 14, 15 i 19	
	ANNEX 9 - MEMÒRIES DE QUALITATS I MANUAL INSTRUCCIONS US	
	ANNEX 10 – COMUNICACIÓ PRÈVIA AMBIENTAL	
	ANNEX 11 – NORMATIVA USOS MAGATZEMS	
	ANNEX 12 - REGLAMENT DEL MERCAT MUNICIPAL DE VOLPELLERES MODIFICACIÓ MIX COMERCIAL	
	ANNEX 13 - NORMES FUNCIONAMENT DE LA CENTRALITAT COMERCIAL DE VOLPELLERES CENTRE	
	ANNEX 14. DESPESES FUTURES SEGONS NOVA ORDENANÇA FISCAL MUNICIPAL	
	ANNEX 15- INFORMACIÓ MUNICIPAL SOBRE ACTIVITATS PRESENTS I NECESSITATS DEL BARRI	
	ANNEX 16- MODEL CONTRACTE	



PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES, JURÍDIQUES I TÈCNiques PER A L'ADJUDICACIÓ DELS CONTRACTES DE CESSIÓ PARCIAL DE LA CONCESSIÓ DE DOMINI PÚBLIC DE 11 PARADES I 22 MAGATZEMS AL MERCAT MUNICIPAL DE VOLPELLERES.

1. OBJECTE DE CONTRACTE

Aquest Plec té per objecte -en compliment per Promusa de l'Acord del Ple Municipal de data 21 de juny i 20 de desembre de 2010-, regular el procediment i les condicions d'adjudicació dels contractes de cessió parcial de la concessió de domini públic de les parades i magatzems del mercat municipal de Volpelleres, de forma individual i a favor de cadascun dels licitadors per a la seva explotació. La concessió i el contracte de cessió parcial de la concessió de domini públic, s'atorga salvant el dret de propietat i sense perjudici de tercer.

També és objecte del contracte de cessió, l'ús del moll de càrrega i descàrrega situat a la planta soterrani -2 (regulat al capítol XI del Reglament dels Mercats de Mira-sol i Volpelleres); els elements mecànics de comunicació vertical així com espais d'emmagatzematge, no vinculats a les parades, adjacents a l'esmentat moll.

S'adjunta com a Annex 7 la documentació gràfica (plànols amb superfícies) dels espais per a parades diàfanos i magatzems al mercat de Volpelleres (*són aquells no tatxats amb una X vermella*). Atès que els magatzems tenen diferents característiques que poden limitar l'activitat en relació al compliment de la normativa sanitària vigent, es fa necessària la definició dels usos de cada un d'ells especificats a l'Annex 11.

Particularitats d'alguns espais destinats a parades:

Les parades 8 i 9 actualment estan unides, per tant, es comercialitzaran preferentment com agrupades i juntes com a una única entitat, atorgant-se punts com a criteri d'adjudicació automàtic. No obstant, es pot presentar oferta a alguna d'aquestes parades de forma individual, però sabent que només es podrà adjudicar una d'aquestes, davant de la manca de cap oferta agrupada i al licitador que presenti millor preu. En aquest cas, el/s licitador/s que s'adjudiqués/sin alguna de les dues parades de forma individual, hauria/en de fer al/s seu/s càrrec/s l'aixecament de la paret divisòria i la divisió de totes les instal·lacions.

Les parades (3, 8 i 9, 14, 15 i 19) es liciten amb l'equipament existent que es veu al reportatge fotogràfic adjuntat com a Annex 8.

Es fa constar a efectes purament informatius les activitats que es duïen a terme en aquestes:

Parada 3pizzeria
parades 8 i 9..... fruiteria / verduleria
parada 14 aviram
parada 15 dispensador de pa
parada 19 peixateria

Les parades 11, 15 i 19, per tenir desguàs al paviment, permet exercir l'activitat de peixateria, entre d'altres usos. Com a mínim, una d'aquestes ha de tenir la denominació de Fresc Blau d'acord i en compliment del Reglament municipals dels mercats aplicable.





Per tant, Promusa a proposta de la mesa de contractació, es reserva el dret a no adjudicar alguna d'aquestes parades si s'ha optat per un destí diferent de peixateria o en el cas de considerar la proposta de peixateria no acceptable d'acord amb els mínims establerts al present plec.

2. NORMATIVA APLICABLE.

El procediment d'adjudicació i el contracte de cessió parcial de la concessió de domini públic, es regirà per aquest Plec i la normativa que es relaciona a continuació:

- El text Refós del Reglament dels Mercats de Mira-sol i Volpelleres, aprovat inicialment en el Ple Municipal de data 16 de setembre de 2019 i publicada l'aprovació definitiva al BOPB de data 12 de març de 2020 així com l'aprovació de la modificació del mix comercial del Mercat Volpelleres per Decret d'Alcaldia de data 7 de febrer de 2024. Annex 12.

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.

- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.

- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, mitjançant la qual es trasposen 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 i la seva normativa de desenvolupament.

- Les ordres que dicti Promusa o la gerència del mercat municipal.

3. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

Les cessions parcials de la concessió de domini públic de les parades i/o magatzems s'adjudicaran mitjançant un procediment de licitació que garantirà el respecte als principis d'igualtat, de publicitat i concurrència, d'acord amb el Text Refós del "*Reglament dels mercats de Mira-sol i Volpelleres*", aprovat inicialment pel Ple Municipal de data 16 de setembre de 2019 i publicada l'aprovació definitiva al BOP de Barcelona de data 12 de març de 2020 amb l'aprovació també de la modificació del mix comercial del Mercat Volpelleres per Decret d'Alcaldia de data 7 de febrer de 2024.

En relació amb el procés d'adjudicació de les parades i/o dels magatzems, es concreta que:

L'adjudicació de cada parada i/o magatzem recaurà en el licitador que, en el seu conjunt, formuli la millor proposició per a l'interès públic, tenint en compte els criteris que es regulen en el Plec, i sense perjudici del dret de Promusa de declarar-lo desert, en els termes i amb l'abast legalment exigibles pel que fa a la motivació jurídica del corresponent acte.



En el supòsit que, per renúncia d'alguns dels adjudicataris durant la tramitació de la licitació quedi lliure alguna/es parada/es i/o magatzem/s, es procedirà a l'adjudicació d'aquestes als licitadors que, havent-hi optat a l'entitat en qüestió, no hagin resultat adjudicatari en primera instància, tot seguint l'ordre de classificació de les ofertes per ordre decreixent de puntuació.

4. CAPACITAT DELS LICITADORS

Estan facultats per a ser adjudicatari de les cessions parcials de la concessió de domini públic les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres amb permís de residència i treball, amb plena capacitat jurídica i d'obrar, les quals no incorrin en cap de les prohibicions de contractar amb l'Administració pública ni el sector públic, conforme al previst a l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic; no estiguin incapacitades segons la legislació vigent ni siguin reincidents en faltes de defraudació en la venda d'articles amb una sanció imposada dins del període d'un any anterior a l'anunci de licitació i sempre que compleixin les condicions exigides al Reglament dels mercats de Mira-sol i Volpelleres.

Així mateix, en cas de persona jurídica, cal que la seva finalitat o l'activitat tingui relació directa amb l'objecte del contracte segons resulti dels seus estatuts o regles fundacionals i s'acrediti degudament. Les empreses, a més, han de disposar d'una organització amb elements personals i materials suficients per a executar correctament el contracte.

Els licitadors empresaris han de complir les condicions mínimes de solvència econòmica, financera, tècnica i professional que s'especifiquen en aquest Plec i que legalment resultin exigibles per a la realització de l'activitat o prestació objecte del contracte, i només en cas que sigui preceptiu, hauran de comptar amb l'habilitació empresarial o professional.

5. ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ

L'òrgan competent per a tramitar aquest procediment i contractar la cessió parcial de la concessió de domini públic és SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Valles SA (PROMUSA) a l'empara del que disposa l'Acord del Ple Municipal de data 21 de juny i 20 de desembre de 2010, pel qual s'atorga la gestió directa del servei municipal dels mercats de Mira-sol i Volpelleres i la facultat i competència per a adjudicar l'explotació de les parades i/o magatzems d'aquests mercats.

6. DURADA DE LA CESSIÓ PARCIAL DE LA CONCESSIÓ DE DOMINI PÚBLIC

El termini de vigència total de la concessió atorgada a Promusa per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès sobre el mercat de Volpelleres finalitza en data 21 de juny de 2060.

La durada de les cessions parcials de la concessió de domini públic que regula aquest Plec, seran de 15 anys des de la data de signatura del contracte, amb possibilitat de prorrogar únicament si es compleixen les condicions d'estar al corrent de pagament i de sol·licitar-ho formalment i amb l'antelació prevista. En aquest cas, el cessionari ho haurà de sol·licitar per escrit signat i per registre oficial amb una antelació de sis mesos a la finalització de la seva cessió.

Arribat el venciment del termini inicial de la cessió, i prèvia sol·licitud, aquesta podrà ser prorrogada de manera expressa per mutu acord de les parts, moment en el qual es fixaran les condicions econòmiques i de pagament així com la durada.



7. RÈGIM ECONÒMIC DEL CONTRACTE DE CESSIÓ PARCIAL DE LA CONCESSIÓ DE DOMINI PÚBLIC DE LES PARADES I/O MAGATZEMS

L'Acord del Ple Municipal de data 21 de juny i 20 de desembre de 2010 estableix que la contraprestació per a Promusa per la gestió del servei públic del mercat municipal és el cobrament dels imports que satisfan els usuaris.

7.1 El cessionari de la/les parada/es i/o magatzem/s, d'acord amb el Capítol VII del Reglament dels mercats de Mira-sol i Volpelleres, haurà d'abonar a Promusa els següents conceptes:

- un import que dona dret a l'ocupació de l'espai cedit.
- la part alíquota de les despeses comunes de funcionament, manteniment, neteja i subministraments de les parts comunes, personal del mercat, promoció comercial, possibles reformes etc..... Aquest concepte, es calcularà segons coeficients en funció de les parts comunes i proporcional a la superfície ocupada.
- la part alíquota de les derrames negatives resultants de la diferència entre el pressupost i les quantitats realment desemborsades. Aquest concepte es calcularà segons coeficients en funció de les parts comunes i proporcional a la superfície ocupada.

Les despeses s'adequaran als imports que fixi l'Ordenança Fiscal corresponent.

7.2 Per a cada una de les parades i/o magatzems es determinen els imports per m² d'ocupació de l'espai cedit que tindran caràcter mínim i podran ser millorats pels licitadors en les seves propostes.

Es fixa com a pressupost base de sortida i imports tipus, el valor de la cessió parcial de la concessió de domini públic que consten als quadres següents:

PARADES MERCAT MUNICIPAL DE VOLPELLERES 15 ANYS IMPORT PROGRESSIU D'OCUPACIÓ DE L'ESPAI



Parades	Superfície construïda	IMPORTS MENSUALS PER A L'OCUPACIÓ DE L'ESPAI							VALOR CESSIÓ PARCIAL DE CONCESSIÓ A 15 ANYS	GARANTIA INICIAL (***)
		ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7		
P3 (*)	23,94 m ²	79,00 €	105,34 €	158,00 €	237,01 €	289,67 €	368,68 €	447,68 €	69.432,72 €	3.471,64 €
P7	34,88 m ²	104,64 €	139,52 €	209,28 €	313,92 €	383,68 €	488,32 €	592,96 €	91.970,16 €	4.598,51 €
P8 i	35,90 m ²	107,70 €	143,60 €	215,40 €	323,10 €	394,90 €	502,60 €	610,30 €	94.659,84 €	4.732,99 €
P9 (*)	47,03 m ²	155,20 €	206,93 €	310,40 €	465,60 €	569,06 €	724,26 €	879,46 €	136.400,16 €	6.820,01 €
P10	31,47 m ²	94,41 €	125,88 €	188,82 €	283,23 €	346,17 €	440,58 €	534,99 €	82.978,80 €	4.148,94 €
P11 (**)	29,83 m ²	89,49 €	119,32 €	178,98 €	268,47 €	328,13 €	417,62 €	507,11 €	78.654,60 €	3.932,73 €
P12	30,69 m ²	92,07 €	122,76 €	184,14 €	276,21 €	337,59 €	429,66 €	521,73 €	80.922,24 €	4.046,11 €
P13	29,73 m ²	89,19 €	118,92 €	178,38 €	267,57 €	327,03 €	416,22 €	505,41 €	78.390,72 €	3.919,54 €
P14	25,82 m ²	77,46 €	103,28 €	154,92 €	232,38 €	284,02 €	361,48 €	438,94 €	68.081,16 €	3.404,06 €
P15 (**)	19,50 m ²	58,50 €	78,00 €	117,00 €	175,50 €	214,50 €	273,00 €	331,50 €	51.417,00 €	2.570,85 €
P19 (**)	19,50 m ²	58,50 €	78,00 €	117,00 €	175,50 €	214,50 €	273,00 €	331,50 €	51.417,00 €	2.570,85 €

P8 i P9 es comercialitzen juntes.

(*) parada amb sortida de fums

(**) parada amb desguàs al paviment, apta per "fresc blau"

(***)garantia no subjecte a IVA

del 8è fins els 15è any de contracte l'import serà = import any anterior + increment IPC de Catalunya

IVA 21% NO INCLÒS

Despeses parades no incloses.

MAGATZEMS MERCAT MUNICIPAL DE VOLPELLERES 15 ANYS IMPORT PROGRESSIU D'OCUPACIÓ DE L'ESPAI



Magatzems	Superfície	IMPORTS MENSUALS PER A L'OCCUPACIÓ DE L'ESPAI					VALOR CESSIÓ PARCIAL DE CONCESSIÓ A 15 ANYS	GARANTIA INICIAL (**)
		ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5		
M1	13,86 m ²	41,58 €	55,44 €	83,16 €	110,88 €	110,88 €	20.116,32 €	1.005,82 €
M2 (*)	16,38 m ²	54,05 €	72,07 €	108,11 €	144,14 €	144,14 €	26.152,20 €	1.307,61 €
M3	15,61 m ²	46,83 €	62,44 €	93,66 €	124,88 €	124,88 €	22.656,36 €	1.132,82 €
M4	11,01 m ²	33,03 €	44,04 €	66,06 €	88,08 €	88,08 €	15.979,92 €	799,00 €
M5	7,08 m ²	21,24 €	28,32 €	42,48 €	56,64 €	56,64 €	10.275,84 €	513,79 €
M7	6,55 m ²	19,65 €	26,20 €	39,30 €	52,40 €	52,40 €	9.506,76 €	475,34 €
M8	11,81 m ²	35,43 €	47,24 €	70,86 €	94,48 €	94,48 €	17.140,92 €	857,05 €
M9	11,81 m ²	35,43 €	47,24 €	70,86 €	94,48 €	94,48 €	17.140,92 €	857,05 €
M10	12,63 m ²	37,89 €	50,52 €	75,78 €	101,04 €	101,04 €	18.331,32 €	916,57 €
M12	12,64 m ²	37,92 €	50,56 €	75,84 €	101,12 €	101,12 €	18.316,56 €	915,83 €
M13	15,82 m ²	47,46 €	63,28 €	94,92 €	126,56 €	126,56 €	22.961,28 €	1.148,06 €
M14	7,68 m ²	23,04 €	30,72 €	46,08 €	61,44 €	61,44 €	11.146,80 €	557,34 €
M15	16,12 m ²	48,36 €	64,48 €	96,72 €	128,96 €	128,96 €	23.396,40 €	1.169,82 €
M16	12,45 m ²	37,35 €	49,80 €	74,70 €	99,60 €	99,60 €	18.069,84 €	903,49 €
M17	12,63 m ²	37,89 €	50,52 €	75,78 €	101,04 €	101,04 €	18.331,32 €	916,57 €
M18	10,74 m ²	32,22 €	42,96 €	64,44 €	85,92 €	85,92 €	15.587,88 €	779,39 €
M19 (*)	25,83 m ²	85,24 €	113,65 €	170,48 €	227,30 €	227,30 €	41.240,16 €	2.062,01 €
M21	19,36 m ²	58,08 €	77,44 €	116,16 €	154,88 €	154,88 €	28.098,96 €	1.404,95 €
M23	19,36 m ²	58,08 €	77,44 €	116,16 €	154,88 €	154,88 €	28.098,96 €	1.404,95 €
M24	19,36 m ²	58,08 €	77,44 €	116,16 €	154,88 €	154,88 €	28.098,96 €	1.404,95 €
M25 (*)	19,36 m ²	63,89 €	85,18 €	127,78 €	170,37 €	170,37 €	30.910,32 €	1.545,52 €
M26 (*)	21,96 m ²	72,47 €	96,62 €	144,94 €	193,25 €	193,25 €	35.061,36 €	1.753,07 €

(*)magatzems amb subministrament d'aigua i sostre cobert

(**)garantia no subjecte a IVA

del 6è fins els 15è any de contracte l'import serà = import any anterior + increment IPC de Catalunya

IVA 21% NO INCLÒS

Despeses magatzems no incloses.

S'exclouran les ofertes inferiors al valor de la cessió parcial de la concessió tipus de sortida. L'import millorat respecte del tipus de sortida del valor de la cessió parcial de la concessió de domini públic, serà repartit proporcionalment.

7.3.- L'inici del pagament de l'import corresponent al primer any serà als 4 mesos de la signatura del contracte.

7.4.- L'incompliment total i/o parcial de l'obligació de pagament, implica la pèrdua del dret de la cessió parcial de la concessió de domini públic, de l'import/s ja abonat/s i de la garantia, d'acord amb el que estableix aquest Plec.

7.5.- A més de l'import per l'ocupació de l'espai cedit, l'adjudicatari ha de satisfer, segons el previst en aquest Plec i al Text Refós del Reglament dels mercats municipals de Mira-sol i Volpelleres, el percentatge que els correspongui en les despeses generades pel funcionament, manteniment, disponibilitat d'aparcament, conservació, vigilància i neteja dels espais comuns compartits amb la centralitat comercial i amb el mercat, els subministraments de les parts comunes, el personal del mercat, la promoció comercial i les possibles reformes així com les derrames negatives resultants de la diferència entre el pressupost i les quantitats realment desemborsades.



Es fan constar els imports de les despeses (Annex 14), -que són progressives per anys-, i que segons s'informa estan en procés d'aprovació per part de l'Ajuntament i es publicaran a la nova Ordenança municipal de mercats.

7.6.- Aquestes quantitats seran repercutides mensualment en els 7 primers dies de cada mes i s'actualitzarà anualment amb l'IPC referit a Catalunya. Si concorren circumstàncies excepcionals, l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès podrà acordar una revisió superior d'aquests imports.

El retard en el pagament de qualsevol dels imports esmentats en el present Plec generarà l'obertura de la via de constrenyiment per a procedir al seu cobrament; sense perjudici de comportar la resolució del contracte de cessió, de conformitat amb el previst en aquest Plec.

Als imports esmentats en la present clàusula (imports per l'ocupació de l'espai, despeses comunes i derrames negatives), els serà d'aplicació, al moment de la seva liquidació, l'IVA o impost corresponent.

També correspondrà a l'adjudicatari i seran al seu exclusiu càrrec qualsevulla altra taxa i/o tribut associat a la titularitat de la parada i/o magatzem i al funcionament i explotació de l'activitat.

Si el rebut passat al cobrament es retornés per l'entitat bancària, la cessionària haurà de pagar la despesa i comissió financera per la devolució.

8. PUBLICITAT

L'anunci de licitació s'exposarà al públic per un termini de 30 dies naturals i es publicitarà al BOPB, en un diari local així com en el perfil del contractant de Promusa, accessible des de la pàgina web www.promusa.cat i a plataformes específiques i especialitzades.

El Plec i els documents complementaris podran ésser consultats en el perfil de contractant de Promusa accessible des de la pàgina web indicada o des del següent enllaç: <http://www.promusa.cat/>

9. PROPOSICIONS. NORMES GENERALS. DOCUMENTACIÓ

9.1.- NORMES GENERALS:

- La presentació de proposicions presumeix l'acceptació expressa i incondicionada del present Plec de Clàusules i del Reglament del mercat municipal de Mira-sol i Volpelleres.
- La documentació, un cop lliurada, només es podrà retirar per motius degudament justificats.





- Cada licitador podrà optar a tantes parades i/o magatzems com vulgui, presentant una proposició individual per a cadascuna d'elles o una proposta conjunta en cas d'optar a vàries, sempre tenint en compte la Llei d'establiments comercials de Catalunya: Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. Un operador no pot ser titular de més del 60% de la superfície de venda.

- Cap licitador podrà presentar més d'una proposició per a una mateixa entitat (ja sigui parada i/o magatzem), ni subscriure cap proposició en agrupació d'empreses si ho ha fet individualment, així com tampoc podrà figurar en més d'una agrupació d'empreses. En cas de fer-ho, serà causa de la no admissió de totes les proposicions subscrietes per aquest.

- L'incompliment d'aquestes normes de participació, determinarà la inadmissió de totes les proposicions presentades.

- Les proposicions hauran de tenir una validesa mínima de 3 mesos comptats a partir de la data d'obertura de les proposicions econòmiques.

- El/s licitador/s que resulti/n adjudicatari/s presentarà/an la documentació a que es refereix el Plec, mitjançant còpies simples notarials o legitimades per notari, d'acord amb els requisits del Reglament Notarial, pel que fa a la legalització i legitimació.

9.2.- DOCUMENTACIÓ:

La documentació de les proposicions es presentarà **en 3 Sobres numerats, tancats i signats** pel licitador o per la persona que el representi amb indicació del nom i cognoms o raó social de l'empresa, domicili, telèfon i adreça electrònica a efectes de notificacions.

Els sobres que es presentin han d'anar acompanyats pel document Annex 1, model de participació i presentació d'oferta.

Sobre núm. 1: Documentació administrativa.
--

L'anvers del Sobre portarà la menció **"DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA per a participar en la licitació per a l'adjudicació de les cessions parcials de la concessió de domini públic de la/es parada/es núm. i magatzem/s núm..... del mercat municipal Volpelleres de Sant Cugat del Vallès (Exp. 4812/2024) que presenta : (Nom i cognoms del proponent i signatura)."**

Aquest Sobre haurà de contenir en suport paper i informàtic (USB) la documentació següent:

1. Còpia del DNI/NIF/NIE del signant de la proposició o de la persona que el representi. Les persones extracomunitàries hauran d'acreditar documentalment que estan en possessió

dels permisos de residència i de treball per compte propi que estableix la normativa específica vigent.





2. Si es tracta d'una persona jurídica, a més de la targeta del CIF, l'escriptura de constitució i en el seu cas de modificació de la societat inscrita en el Registre Mercantil, quan sigui exigible conforme la legislació mercantil.

3. Còpia del DNI/NIF/NIE i escriptura pública de poder inscrita al Registre Mercantil o registre oficial corresponent, en el supòsit que es comparegui o se signin proposicions en nom i representació d'un altre.

4. Declaració responsable de l'Annex 2, efectuada per la persona física o el legal representant si es tracta de persona jurídica, de no trobar-se incurs en causa de prohibició de contractar amb una Administració Pública o sector Públic, conforme al previst a l'article 71 Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

Aquesta declaració a més inclourà expressament la circumstància de trobar-se al corrent de pagament del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per la legislació vigent, així com de no ser reincident en faltes de defraudació en la venda d'articles amb una sanció imposada en l'any anterior a l'anunci de la licitació.

5. Acreditació d'alta en l'Impost sobre Activitats Econòmiques (IAE) en l'exercici corrent, o, l'últim rebut degudament abonat, en l'epígraf corresponent a l'objecte del contracte i en relació amb les activitats que realitzi en la data de presentació de les proposicions.

6. Declaració responsable acreditativa que el licitador no té deutes de naturalesa tributària amb l'Ajuntament en període executiu o que els deutes no han estat atesos en període voluntari en el cas de contribuents contra els que no procedeixi la utilització de la via de constreyniment.

7. Pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil amb cobertura mínima de 600.000€ per l'activitat a desenvolupar i el darrer rebut de pagament o bé el compromís de contractar-la a partir del moment en què resulti adjudicatari.

8. Si s'escau, i en funció del producte objecte de venda, documentació acreditativa del compliment de la normativa sobre higiene i manipulació d'aliments i, en concret, el certificat de formació en higiene dels aliments quan la legislació vigent ho requereixi.

9. Qualsevol altra dada o document que li sigui requerit per l'òrgan de contractació.

La Mesa qualificarà els documents presentats i incorporats a l'expedient. Si hi haguessin defectes o omissions esmenables en la documentació es comunicarà al licitador concedint-li un termini no superior a 3 dies hàbils per a esmenar-los. En cas de no esmenar-los, el licitador serà exclòs.

Les circumstàncies relatives a la capacitat, absència de prohibicions per a contractar, d'incapacitats i de reincidència en faltes de defraudació de venda d'articles a què es refereixen els apartats anteriors, han de concórrer en la data final de presentació d'ofertes i subsistir en el moment de perfeccionament del contracte de cessió parcial de la concessió de domini públic.



Sobre núm. 2: documentació tècnica i comercial, criteris de valoració susceptibles de judici de valor

L'anvers del Sobre portarà la menció **“DOCUMENTACIÓ TÈCNICA I COMERCIAL per a participar en la licitació per a l'adjudicació de les cessions parcials de la concessió de domini públic de la/es parada/es núm. i magatzem/s núm... del mercat municipal Volpelleres de Sant Cugat del Vallès (Exp.4812/2024) que presenta : (Nom i cognoms del proponent i signatura).”**

Aquest Sobre haurà de contenir en suport paper i informàtic (USB) la documentació següent:

- Proposta tècnica, descripció gràfica de distribució de la parada: (aspecte i disseny, mínim la planta, alçats i secció a escala o acotats); memòria de qualitats (definició dels materials proposats i de les seves qualitats; també de les instal·lacions individuals de la parada); i la valoració econòmica de les obres i instal·lacions a realitzar per adequar l'espai a parada de mercat (relació de partides de l'adequació de la parada i resum de pressupost amb el total econòmic abans iva).

Es fa constar que el licitador, respecte de les parades muntades, ha de presentar una Memòria amb les modificacions, que en el seu cas, vulgui fer, tenint en compte que les parades 3, 8, 9, 14, 15 i 19 tenen instal·lacions i les parades 3 i 15 mostradors (no refrigerats), segons reportatge fotogràfic adjunt com a Annex 8.

- Proposta comercial, és a dir, esmentar la denominació genèrica concreta i el/s sector/s al que es destinarà.

Els extrems i contingut d'aquest Sobre 2, són criteris d'adjudicació que depenen d'un judici de valor, quantificables d'acord als paràmetres establerts a la clàusula 12 del present Plec.

Sobre núm. 3: proposició econòmica i criteris automàtics.

L'anvers del Sobre portarà la menció **“PROPOSICIÓ ECONÒMICA per a participar en la licitació per a l'adjudicació de les cessions parcials de la concessió de domini públic de la/es parada/es núm..... i magatzem/s núm..... del mercat municipal Volpelleres de Sant Cugat del Vallès (Exp./.....) que presenta : (Nom i cognoms del proponent i signatura).”**

El Sobre núm. 3 contindrà l'escrit de proposició econòmica signat pel licitador ajustat al model que s'adjunta com a Annex 5.

L'escrit de proposició econòmica haurà d'expressar l'import/s ofert per cada parada en xifres i lletres amb total claredat. No seran admeses les proposicions econòmiques que continguin omissions, errors, contradiccions o esmenes que dificultin o impedeixin conèixer amb exactitud quina és l'oferta del licitador. La resolució de la Mesa rebutjant la proposició haurà de ser motivada.





En cas d'optar a l'adjudicació de diferents parades, es presentarà una oferta econòmica en un únic sobre, especificant clarament la parada per la que s'opta i l'import ofertat.

Els imports del model de proposició econòmica són criteris d'adjudicació de valoració econòmica i automàtica, quantificables d'acord a la puntuació establerta a la clàusula 12 del present Plec.

A l'Annex 5, model de proposició econòmica, caldrà indicar, en cas de voler fer oferiment en aquest sentit, l'anticipació del període de reversió.

10. TERMINI I LLOC DE PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS

Els interessats a participar a la present convocatòria hauran de presentar les seves proposicions en el termini estipulat. La data màxima de presentació és el dia **30 de setembre de 2024 a les 14.00h.**

Les modalitats de presentació de les proposicions són:

Opció A: Presentació presencial (preferent):

Les proposicions es podran presentar directament i de forma presencial al Registre d'entrada oficial de Promusa, (Pg. Francesc Macià núm. 16-20, de Sant Cugat del Vallès), dins termini indicat anteriorment.

Opció B: Per correu postal

Les proposicions es podran presentar per correu postal dins el termini indicat anteriorment. En aquest cas, el licitador ha de justificar que la data i hora de la presentació de la proposició a l'oficina de correus, és abans del termini i hora màxima assenyalada i fixada al Plec així com trametre a Promusa la notificació segellada de la presentació de la seva proposició a correus mitjançant correu electrònic (spm@Promusa.cat), la qual, s'haurà de rebre abans de l'hora màxima del dia determinat com a període màxim de presentació. En cas contrari, la proposició no serà admesa.

Tanmateix perquè pugui ser admesa, la documentació física haurà d'arribar a l'oficina de Promusa anteriorment esmentada abans dels 5 dies naturals següents a la finalització del termini de presentació de proposicions.

Les proposicions presentades fora del termini establert al Plec i/o Anunci corresponent, no seran admeses sota cap concepte ni sota cap circumstància.

11. MESA DE CONTRACTACIÓ I OBERTURA D'OFERTES

11.1.- COMPOSICIÓ

La Mesa està constituïda pels següents membres, en la qualitat esmentada:





- Regidora d'infància, joventut, gent gran, turisme, fires i mercats i memòria històrica de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, que actuarà com a presidenta o persona en qui delegui.
- El Director Tècnic de Promusa que actuarà com a Vocal o persona en qui delegui
- Tècnica de Comerç de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, que actuarà com a Vocal o persona en qui delegui.
- Un Regidor de l'oposició seguint el torn rotatori de grups municipals corresponent que actuarà com a Vocal.
- La directora de Patrimoni de Promusa que actuarà com a Vocal o persona en qui delegui.
- La Responsable del departament comercial de Promusa o persona en qui delegui, que actuarà com a Vocal.
- La Responsable jurídica de Promusa, que actuarà com a Secretària o persona en qui delegui.

En la celebració de les reunions de la Mesa, s'aixecarà la corresponent acta que serà degudament signada.

11.2.- PROCEDIMENT D'ACTUACIÓ

Obertura dels Sobres núm. 1 i 2:

La Mesa, en acte intern, procedirà a l'obertura dels Sobres núm. 1 i 2 als efectes de qualificar la documentació administrativa i valorar la tècnica i comercial corresponent.

La Mesa podrà interessar dels licitadors aclariments sobre la documentació presentada i/o requerir la presentació de documentació complementària, així com també comunicarà (per mitjà que garanteixi i deixi constància de la recepció de la comunicació) l'existència de defectes u omissions esmenables, atorgant un termini no superior a 3 dies hàbils per esmenar-los.

Es consideren inesmenables els defectes relatius a la manca de requisits exigits i esmenables aquells que facin referència a la simple manca d'acreditació dels requisits. No es podrà esmenar el Sobre 2 en aquells aspectes que són objecte de puntuació.

La Mesa decidirà sobre l'admissió i procedència de les esmenes presentades pel licitador.

Serà causa d'exclusió del present procediment, la manca d'esmena dels defectes o omissions en el termini establert i/o la manca d'aportació de la informació i documentació requerida o la presentació de documents que no s'ajustin a les condicions del Plec.

Quedaran excloses també les propostes que presentin dins del Sobre 2 dades econòmiques rellevants que permeti conèixer el contingut del Sobre 3.

La Mesa lliurarà els Sobres 2 a les persones designades del departament tècnic i comercial per a informin del contingut d'aquests i valorar i puntuar els extrems que en aquests consten sota els paràmetres dels criteris d'adjudicació que depenen d'un judici de valor





establerts a la clàusula 12 del present plec. Un cop efectuats els seus informes, la Mesa els estudiarà, analitzarà i avaluarà a efectes de la seva acceptació o no.

La valoració final assignada a la proposta tècnica i comercial en aplicació dels criteris d'adjudicació, es comunicarà als licitadors a l'inici de l'acte públic d'obertura del Sobre 3 i es publicarà al perfil, juntament amb les resolucions de la Mesa sobre exclusions, degudament motivades, i admissions.

La data i lloc de l'acte públic d'obertura dels Sobres 3 s'informarà en l'anunci de licitació en el perfil de contractant i es notificarà per correu electrònic.

Obertura de Sobre núm. 3:

Prèviament a l'obertura del Sobre núm. 3 i a la lectura de les proposicions econòmiques, que se celebrarà -en acte públic i/o electrònic- el dia que es fixi i que es publicarà i notificarà als licitadors, la Mesa emetrà un pronunciament exprés respecte les proposicions admeses al procediment, les rebutjades i les causes del seu rebuig i entregarà als licitadors el resultat de la valoració efectuada al contingut dels Sobres 2.

Amb posterioritat a l'obertura de Sobre 3, el responsable de contracte emetrà informe tècnic en el que realitzarà la valoració-puntuació de l'oferta econòmica i dels criteris de quantificació automàtica als efectes d'obtenir la puntuació total resultant per cadascú dels licitadors i procedirà a la classificació d'ofertes acceptades per ordre decreixent, als efectes que la Mesa pugui elaborar la proposta d'adjudicació a favor del/s licitador/s que hagin presentat l'oferta considerada la millor en relació qualitat-preu que serà elevada a l'òrgan de contractació per a la seva aprovació.

Quedaran excloses de la licitació les propostes incompletes per manca d'alguna de les dades essencials que s'han d'ofertar, així com aquelles propostes que presentin uns imports superiors al de licitació.

Així mateix, es podran rebutjar aquelles proposicions que no guardin concordança amb la documentació lliurada i admesa, modifiquin substancialment el model establert o comportin error manifest en l'import de la proposició o quan el licitador reconegui error o inconsistència en la proposició que la facin inviable.

Les resolucions de la Mesa sobre exclusions, degudament motivades, seran notificades als licitadors publicant-se al perfil.

12. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

12.1.- Proposta tècnica de la parada..... fins a un màxim de 50 punts.

Descripció gràfica de distribució.....fins a 20 punts

- Exhaustiva i coherent: de 10 a 20 punts
- Bàsica i coherent: de 1 a 9 punts
- No adient i irrellevant: 0 punts





Memòria de qualitats.....fins a 20 punts

- Exhaustiva i coherent: de 10 a 20 punts
- Bàsica i coherent: de 1 a 9 punts
- No adient i irrellevant: 0 punts

Valoració econòmica de l'adaptació de la parada.....fins a 10 punts

- Exhaustiva i coherent: de 5 a 10 punts
- Bàsica i coherent: de 1 a 4 punts
- No adient i irrellevant: 0 punts

12.2.- Proposta comercial:

- per parada que obri activitat no present a dia d'avui al mercat 50 punts

- 4 punts/any experiència acreditada en la mateixa activitat que es proposa fins un màxim de 40 punts.

- 10 punts per parada/establiment en funcionament de la mateixa activitat que proposa fins un màxim a 50 punts.

L'experiència s'acreditarà amb la presentació de la documentació que es consideri demostra l'expertesa, veterania, coneixement, trajectòria i especialització.

El funcionament d'una parada/establiment de la mateixa activitat, s'ha d'acreditar amb la presentació de còpia del contracte vigent relatiu a aquesta.

12.3.- Parades agrupades preexistents.

- Per optar a parades agrupades preexistents, s'atorgaran 50 punts

12.4.- Anticipació del període de reversió a raó de 1 punt per cada any de reversió.

12.5.- Millora de l'import per l'ocupació de l'espai.

S'atorgarà 1 punt per cada increment del 1% sobre l'import per l'ocupació del m2 de les diferents entitats (parades i/o magatzems).

12.6.- Optar a més d'una parada.

S'atorgaran 20 punts per parada a partir de 2 parades.

12.7.- Magatzem 10 punts per magatzem.

S'atorgaran 10 punts per cada magatzem, amb el màxim puntuable de 3 magatzems.

12.8.- Operadors que acreditin amb document fefaent tenir o haver tingut una o més parades en algun dels 4 mercats de Sant Cugat del Vallès 50 punts



12.9. Proveïdors locals i de producte de proximitat. Les ofertes que acreditin treballar amb proveïdors locals i de producte de proximitat i que ho justifiquin de forma fefaent, fins un màxim de 10 punts.

12.10 Adequació a les necessitats del Barri i innovació: Es valoraran amb un màxim de 50 punts les propostes que aportin noves tipologies de productes o serveis no disponibles actualment al barri de Volpelleres, així com aquelles que cobreixin mancances identificades en l'oferta comercial existent al barri.

S'adjunta Annex 15 amb la informació traslladada per l'Ajuntament del Vallès respecte a les activitats existents al barri i les necessitats del barri.

12.11 Per cada parada de presentí proposta d'activitat de peix fresc i marisc al mercat, s'atorgaran 25 punts

12-13 Es tindrà en compte l'impacte ambiental i social de l'activitat proposada, donant preferència a aquells comerços que promoguin la sostenibilitat i el comerç just. S'atorgaran 20 punts i s'acreditarà amb la presentació d'una declaració responsable.

13. GARANTIA DEFINITIVA

Per a la formalització dels contractes de cessió parcial de la concessió de domini públic de parades i/o magatzems del mercat, els adjudicataris estan obligats a constituir prèviament una garantia definitiva per import del 5% del preu de l'adjudicació -preferiblement mitjançant transferència, dipòsit en efectiu i/o aval bancari, segons model adjunt assenyalat com Annex 6, als efectes de respondre de la correcta execució del contracte.

Es presentarà una garantia definitiva individual per a cada cessió de parada i/o magatzem.

Aquesta garantia definitiva serà per tant requisit ineludible per a la formalització dels corresponents contractes.

Quan, a conseqüència de la modificació del contracte, el valor de la cessió parcial de la concessió de domini públic experimenti una variació a l'alça, l'adjudicatari, en el termini de 15 dies naturals, haurà d'ajustar la garantia constituïda a la quantia necessària perquè es mantingui la deguda proporcionalitat entre la garantia i l'import del contracte vigent en cada moment.

La garantia es mantindrà vigent durant tota la vigència del contracte, i garantirà l'íntegre compliment de totes les obligacions assumides per elles.

En qualsevol cas, Promusa es reserva el dret per procedir lliurement contra la garantia que correspongui i disposar de les quantitats a què arribi, sense perjudici de les accions, reclamacions o recursos dels que els adjudicataris es creguin assistits, els quals no suspendran en cap cas la lliure disponibilitat de la garantia per part de Promusa



En cas que es facin efectives penalitzacions o indemnitzacions sobre la present garantia, els adjudicataris hauran de reposar-les o ampliar-les fins a l'import que correspongui dins el termini màxim de quinze (15) naturals dies des de que aquelles s'hagin fet efectives, incorrent en cas contrari en causa de resolució.

14. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ, CLASSIFICACIÓ DE LES PROPOSICIONS I PRESENTACIÓ DE DOCUMENTACIÓ

Amb posterioritat a l'obertura en acte públic de les proposicions econòmiques, la Mesa emetrà proposta d'adjudicació i l'elevà de manera motivada a l'òrgan de contractació als efectes de la seva resolució motivada.

La proposta d'adjudicació de les cessions parcials de la concessió de domini públic elaborada per la Mesa, que tindran com a base els informes tècnic i comercials assumits, haurà d'incloure almenys els aspectes següents:

- 1) Valoració motivada de les ofertes presentades i admeses, d'acord amb els criteris d'adjudicació establerts en el Plec, fent constar les causes d'exclusió, si n'hi ha, les raons de les puntuacions atorgades a cada licitador i, en el cas de l'adjudicatari, les característiques i avantatges de l'oferta que hagin estat determinants de la seva selecció.
- 2) Classificació de les ofertes per ordre de puntuació obtinguda decreixent.
- 3) Proposta d'adjudicació de les cessions parcials de la concessió de domini públic a favor dels licitadors que hagin presentat l'oferta que resulti, en el seu conjunt, econòmicament més avantatjosa per a l'interès públic.

La Mesa podrà sol·licitar els informes tècnics que consideri necessaris abans de formular la proposta d'adjudicació de les cessions parcials de la concessió de domini públic.

Prèviament a l'adjudicació, l'òrgan de contractació requerirà als licitadors que hagin resultat adjudicataris, perquè, dins del termini de deu dies hàbils, a comptar del següent a aquell en què hagi rebut el requeriment, presentin la documentació següent:

- a) Document acreditatiu d'haver constituït la garantia definitiva, segons estableix la clàusula 13 del Plec.
- b) Assegurança de responsabilitat civil amb una cobertura per danys per import mínim de 600.000 €, en el supòsit de que no hagi estat inclòs en la documentació del Sobre núm. 1.

A la pòlissa s'haurà de fer constar de forma clara i expressa que aquesta estarà vigent durant tota la durada de la cessió parcial de la concessió de domini públic de la parada i/o magatzem o presentar compromís de renovació per la durada d'aquella.

- c) Assegurança que cobreixi el risc d'incendi, explosió, aigua i altres riscos i danys materials de la parada i/o magatzem, pel seu valor real o actualitzat de mercat.





A la pòlissa s'haurà de designar com a beneficiari de l'assegurança a Promusa, als efectes que aquesta pugui percebre les indemnitzacions procedents en cas de sinistre.

La cobertura haurà de ser efectiva en el moment d'inici de la cessió parcial de la parada i/o magatzem i haurà de comprendre la durada total de la cessió.

c) Certificació de l'Agència Tributària de l'Estat acreditativa que el licitador es troba al corrent de les seves obligacions tributàries a favor de Promusa.

d) Certificació de la Tresoreria General de la Seguretat Social, de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions amb la Seguretat Social.

Si no es complimenta adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador retira la seva proposició, se'l tindrà per desistit del present procediment de licitació i es procedirà a sol·licitar la mateixa documentació al licitador següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

15. ADJUDICACIÓ DELS CONTRACTES DE CESSIONS PARCIALS DE LA CONCESSIÓ DE DOMINI PÚBLIC, NOTIFICACIÓ ALS LICITADORS I PUBLICITAT DE LES ADJUDICACIONS

L'òrgan de contractació dictarà la resolució d'adjudicació motivada a favor del/s licitador/s d'acord amb la classificació de la proposta d'adjudicació, després de la comprovació de la presentació i suficiència de la documentació indicada en la clàusula anterior.

L'adjudicació de les cessions parcials de la concessió de domini públic haurà de recaure dins del termini de tres mesos a comptar del següent al d'obertura de les proposicions econòmiques. De no produir-se l'adjudicació dins del termini assenyalat, els licitadors tindran dret a retirar la seva oferta.

La resolució d'adjudicació s'haurà de publicar en el perfil de contractant i notificar als licitadors als efectes, en el seu cas, d'interposar els recursos que legalment corresponguin, procedint-se, un cop transcorregut el termini per impugnar, a la formalització dels corresponents contractes de cessió parcial de la concessió de domini públic i d'exploració de parada i/o magatzem.

A la resolució d'adjudicació s'entendrà incorporada la proposta tècnica de descripció gràfica de la parada (aspecte i disseny), memòria de qualitat i la valoració econòmica de les obres i instal·lacions a realitzar per adequar l'espai a parada de mercat i que seran d'obligat compliment per a l'adjudicatari.

Promusa es reserva la facultat de deixar sense efecte el procediment de licitació i deserta l'adjudicació de parada/es i/o magatzem/s en cas que cap de les proposicions presentades s'ajusti a les característiques exigides.

Respecte d'aquella/es parada/es i/o magatzems per les que ningú hagi optat, i per tant, la seva adjudicació quedi deserta per manca de presentació d'oferta, Promusa es reserva la facultat de procedir a la seva adjudicació tot seguint la tramitació del procediment de



contractació que -en el seu cas- legalment correspongui o procedirà a convocar una nova licitació per a adjudicar aquestes.

De conformitat amb la nota-informe jurídic de la Directora i Tècnica de contractació de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès de data 19 d'octubre de 2021, i d'acord amb l'art 93 i 137.4 d) de la llei de patrimoni de les administracions públiques i concordants del Reglament de Patrimoni de les entitats locals de Catalunya i l'article 168.2 del TRLUC, en cas que no s'arribés a perfeccionar el procediment per manca de formalització de l'adjudicació, Promusa podria optar -si s'ha fet licitació i es declara fallida per incompliment de les obligacions-, per convocar una nova licitació o adjudicar directament a favor de qualsevol interessat en establir-se al mercat de Volpelleres, sempre que no hagi transcorregut més d'un any des de la licitació.

En aquest cas, els adjudicataris assumiran les mateixes obligacions com les que es van fer constar en el Plec (import, objecte, termini i condicions). Si es canvien aquestes condicions, s'haurà d'acudir a una nova licitació.

Així mateix, l'òrgan de contractació podrà deixar sense efecte el procediment de licitació, quan concorrin circumstàncies de caràcter fàctic o jurídic que, de manera lògica i raonable, imposin la prevalença de l'interès públic a la vista de les necessitats que busca satisfer el contracte, podent igualment desistir o renunciar a la licitació.

16. FORMALITZACIÓ DELS CONTRACTES DE CESSIÓ PARCIAL DE LA CONCESSIÓ DE DOMINI PÚBLIC I EFECTES.

Transcorregut, en el seu cas, el termini corresponent per a la interposició del recurs que s'escaigui, es procedirà a formalitzar els diferents contractes de cessió parcial de la concessió de domini públic i d'explotació de parada i/o magatzem del mercat (dels que formarà part el present Plec, la proposició tècnica i comercial presentada pel licitador com a documents definidors dels drets i obligacions de les parts).

La cessió parcial de la concessió de domini públic tindrà naturalesa administrativa i s'entendrà sempre convinguda a risc i ventura de l'adjudicatari, sense que aquest pugui sol·licitar alterar el contingut de les clàusules del Plec que regeix la licitació ni de qualsevol altra document contractual.

La modificació de l'activitat a la que s'ha de destinar la parada, sense consentiment exprés de Promusa, comportarà la incoació i tramitació del corresponent expedient sancionador per exigència de les responsabilitats i conseqüències que legalment se'n derivin.

17. OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI

A més de les obligacions concretades en aquest Plec, el contracte de cessió i d'explotació de parada i/o magatzem del mercat que se signi, la normativa legal i el Reglament del Mercat Municipal de Mira-sol i Volpelleres aplicable, seran obligacions de l'adjudicatari, les següents:





1. Executar les obres i instal·lacions necessàries per a convertir les entitats lliurades en parades de mercat i/o magatzems per a la gestió i explotació de l'activitat d'acord amb la proposta tècnica descripció gràfica de distribució, memòria qualitats i obres i instal·lacions valorades econòmicament presentat per l'adjudicatari al Sobre 2. L'adjudicatari es compromet a que el seu personal respectarà i complirà els requeriments i ordres de l'administració del mercat i les disposicions municipals reguladores del servei de mercats.

2. Contractar directament amb les companyies els subministraments d'energia elèctrica, aigua i altres serveis que siguin necessaris pel bon funcionament de l'establiment i pagar les despeses corresponents.

3. Sol·licitar tots els permisos necessaris per a l'explotació de les parades, incloses les llicències municipals i altres autoritzacions administratives que puguin resultar legalment exigibles. Concretament, sol·licitar la llicència d'obres i/o l'assabentat, la llicència d'activitats i/o de qualsevol altra llicència necessària per a la implantació i posada en funcionament de les parades.

4. Posar en funcionament les parades en el termini màxim de 4 mesos des de la signatura del contracte.

5. Gestionar les parades mitjançant una organització adequada, dotant-les dels mitjans personals i materials necessaris per atendre al públic de manera òptima.

6. Mantenir la porció de domini públic utilitzat i les obres, instal·lacions, mobiliari i elements de l'establiment en bon estat de conservació, netedat i funcionament així com substituir-ne els elements deteriorats o defectuosos.

També l'obligació de la realització d'obres i tasques de conservació i manteniment de les instal·lacions a la parada i/o magatzem durant la vigència del contracte.

7. Establir les mesures correctores necessàries per evitar molèsties i sorolls produïts pel normal funcionament dels establiments als veïns de conformitat amb l'establert a la legislació bàsica estatal i autonòmica de desenvolupament sobre contaminació acústica i ordenança municipal de convivència ciutadana.

8. Fer-se càrrec dels residus generats per la parada fent una correcta separació i dipositant-los en les zones habilitades en el mercat per la seva posterior recollida.

Cada parada haurà de tenir cura de la seva neteja i manteniment en bones condicions d'higiene i salubritat durant tota la jornada de vendes. És obligatori abocar les aigües residuals o brutes als embornals del mercat, sense permetre's emmagatzemar-les en cubells o recipients.

9. Satisfer puntualment els imports i despeses corresponents, així com la resta de tributs, arbitris i taxes tant estatals, municipals, provincials o autonòmics que en el seu cas es derivin de la seva activitat.





10. Sol·licitar autorització a Promusa per a qualsevol modificació de la parada i de les seves instal·lacions, així com del magatzem .
11. Comunicar a Promusa qualsevol modificació dels horaris establerts, dels períodes de tancament per descans setmanal, períodes de vacances, etc.... als efectes d'obtenir el permís i/o autorització pertinent.
12. Exercir per sí les activitats, sense alienar, traspassar, arrendar o, en general, cedir la titularitat del contracte llevat dels supòsits expressament regulats en aquest Plec i al Reglament de Mercats Municipals de Mira-sol i Volpelleres.
13. Responsabilitzar-se de la falta de pagament a llurs proveïdors, dels deterioraments i dels robatoris que es puguin cometre en els establiments i/o les seves instal·lacions, amb completa indemnitat per a Promusa.
14. Complir les disposicions vigents relatives a l'explotació d'establiments comercials, particularment les de policia, treball, higiene, horaris comercials, consum i mercat, sanitat i seguretat de les persones i coses.
15. Complir les obligacions de caràcter laboral i de Seguretat Social respecte del seu personal, que dependrà exclusivament de l'adjudicatari i no tindrà cap lligam laboral, administratiu o de cap altra classe amb Promusa.
16. Deixar lliures i vacus, a disposició de Promusa, acabat el termini de la cessió, l'espai de parada i/o magatzem, béns i instal·lacions objecte de la cessió, reconeixent la potestat de Promusa per acordar i executar el llançament, a excepció dels elements fixos que queden en benefici de la finca.
17. Complir les ordres que dicti Promusa o de qui pugui gestionar el servei públic del mercat municipal on s'ubiqui l'espai objecte de cessió.

En cas que l'espai objecte de cessió s'adjudiqués a dos o més titulars individuals, tots ells seran responsables solidaris enfront Promusa del pagament dels imports i de les despeses que se'n derivin de l'adjudicació i de la formalització del contracte, així com de totes aquelles obligacions establertes al present plec i al Reglament de Mercats Municipals de Mira-sol i Volpelleres. Els drets dels co-titulars enfront Promusa seran, en tot cas, indivisibles.

Els co-titulars designaran un únic representant i un domicili a efectes de notificació.

18. Mantenir vigent una pòlissa d'assegurança "Tot Risc Construcció", durant l'execució de les obres d'adaptació de la parada i una pòlissa de "Responsabilitat Civil", durant el període de vigència del contracte de cessió parcial de la concessió de domini públic i d'explotació de parada i/o magatzem del mercat.
19. La integració a la Subcomunitat comercial plantes baixes, amb la quota de participació que correspongui, així com la contribució econòmica, en el percentatge de participació que els correspongui en els costos derivats del manteniment, de la conservació, de la vigilància i de la neteja dels espais comuns que comparteix amb el mercat i amb la Subcomunitat



comercial plantes baixes, de la disponibilitat d'aparcament durant 2 hores per als clients, dels subministraments de les zones comunes, de la promoció comercial, del personal del mercat i de la diferència entre les derrames negatives entre el pressupost i les quantitats realment desemborsades.

Totes les obligacions esmentades són aplicables i exigibles pels magatzems, si també fossin objecte de contracte.

Si incomplís aquestes obligacions, Promusa podrà acordar la resolució del contracte prèvia incoació de l'expedient oportú així com imposar les sancions i/o penalitzacions que corresponguin.

18. OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI RESPECTE A LA DISTRIBUCIÓ DE LA PARADA, MEMÒRIA QUALITATS, OBRES D'ADEQUACIÓ I INSTAL·LACIONS.

Als efectes de la proposta tècnica (Sobre 2) de la descripció gràfica de distribució de parada, memòria qualitats i obres i instal·lacions a executar, l'adjudicatari se sotmet al que es preveu al Capítol X del Reglament dels mercats de Mira-sol i Volpelleres.

L'adjudicatari haurà de realitzar, al seu exclusiu càrrec, les obres i les instal·lacions necessàries per habilitar l'espai concedit amb vistes a la prestació de l'activitat objecte d'aquest Plec, de manera que en resulti un establiment de prestigi i categoria que constitueixi un element d'atracció i d'interès per al públic i usuaris dels espais adjudicats i dels seus entorns.

Totes les obres i instal·lacions de construcció, adaptació i conservació necessàries per al desenvolupament de l'activitat, les quals, requeriran tant la preceptiva autorització administrativa, d'acord amb la normativa municipal aplicable, com l'aprovació prèvia de Promusa. Es destaca la importància del disseny, materials, acabats, mobiliari i, en general, de tots els elements que integren l'establiment. Les obres i instal·lacions s'hauran de dur a terme donant compliment al Manual d'Ús i Manteniment que s'adjunta com Annex 9.

Totes les obres i instal·lacions que es realitzin de caràcter fix, que quedin unides de forma permanent als terres, parets o altres elements sense deteriorament d'aquests, queden en benefici de la finca i per tant, romandran de propietat municipal.

Promusa lliurarà els espais per a les parades i/o els magatzems en el moment de formalització i signatura dels contractes.

Als efectes anteriors Promusa lliura la comunicació prèvia ambiental i la Resolució comunicació ambiental del mercat de Volpelleres com a Annex 10, plànols de la/les parada/es i/o magatzem/s i les seves especificacions tècniques.

Els espais per a les parades seran lliurats completament diàfans, amb preinstal·lacions i tancaments i amb el nivell d'acabats especificat a la memòria de qualitats que s'adjunta com a Annex 9. Les parades (3, 8 i 9, 14, 15 i 19) es liciten, a més, amb l'equipament existent que es veu al reportatge fotogràfic adjuntat com a Annex 8.





L'adjudicatari haurà de realitzar al seu càrrec, l'execució de totes les obres d'adequació i instal·lacions i escomeses necessàries a fi de deixar l'espai -objecte de cessió- en perfecte estat de funcionament, sota la supervisió dels serveis tècnics de Promusa i sens perjudici de sol·licitar i obtenir la llicència municipal d'obres i d'activitats i sanitat que correspongui.

L'execució de les obres s'ajustarà a la proposta tècnica presentada i al projecte d'obres definitiu que l'adjudicatari -al seu únic càrrec- haurà de presentar a l'Ajuntament per tal de fer la tramitació de la legalització de la corresponent activitat, del qual Promusa donarà el seu vistiplau i/o s'adaptarà a les directrius que abans de l'inici d'aquelles o durant aquelles es puguin formular pels serveis tècnics de Promusa, de conformitat amb el que s'estableix en aquest Plec i al Reglament del Mercat en matèria d'obres i instal·lacions. També s'adequarà a normativa i a la resta d'activitat del mercat.

L'adjudicatari un cop tingui l'autorització administrativa, haurà de comunicar a Promusa l'inici de les obres, i des de departament tècnic es farà un seguiment de les obres, controlant l'execució i responen els possibles dubtes que puguin sorgir en quan a l'execució.

L'adjudicatari s'obliga a posar en funcionament les parades en el termini de 4 extrincció des de la signatura del contracte. Si incomplís aquesta obligació, Promusa podrà acordar la resolució del contracte prèvia incoació de l'expedient oportú.

Igualment seran a càrrec de l'adjudicatari totes aquelles obres de modificació de les instal·lacions i escomeses que, si s'escau, siguin procedents i autoritzades per Promusa, com també els aparells comptadors de subministraments, així com totes les despeses de manteniment i conservació que hi puguin haver.

Així mateix, l'adjudicatari estarà habilitat per a l'execució d'obres de reforma i millora de les instal·lacions inicialment implantades a l'espai lliurat per a adequar-lo a destí de parada.

A aquests efectes haurà de presentar una memòria descriptiva de les obres a Promusa, que haurà de revisar i autoritzar prèviament la seva execució.

Totes les obligacions esmentades són aplicables i exigibles pels magatzems, si també fossin objecte de contracte.

19. DRETS DE L'ADJUDICATARI

A més dels concretats en aquest Plec, al contracte de cessió que es signi, a la normativa legal aplicable i al Reglament del Mercat Municipal de Mira-sol i Volpelleres aplicable, seran drets de l'adjudicatari, els següents:

1. A desenvolupar l'explotació de l'activitat i correlativa possessió d'ús privatiu de la part del sòl de domini públic ocupat per a l'explotació de la parada i/o magatzem amb exercici de la corresponent activitat de venda minorista i gaudirà de la protecció administrativa necessària per a la pacífica utilització i destí dels béns de domini públic.





2. A retirar, en finalitzar la vigència del contracte, aquells elements de la seva propietat que hagi incorporat i que no siguin susceptibles de reversió a favor de Promusa o de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès per no constituir elements fix ni funcionals com a actiu revertible en els termes previstos a la clàusula corresponent del present Plec.

3. A gaudir dels beneficis fiscals que, en el seu cas, puguin preveure la legislació tributària estatal i autonòmica catalana, així com les ordenances fiscals municipals en cada moment vigents.

L'adjudicatari se sotmet al que es preveu al Capítol V del Reglament dels mercats de Mira-sol i Volpelleres.

20. RESPONSABILITAT CIVIL

L'adjudicatari serà responsable de tots els danys i perjudicis, directes o indirectes, per acció i/o omissió, que ocasioni personalment o els tercers al seu càrrec tant a l'espai cedit com a terceres persones, ja sigui per l'estat deficient dels elements de l'establiment i/o per qualsevol causa o motiu, i en general, com a conseqüència del funcionament, normal o anormal, de l'activitat desenvolupada.

La responsabilitat civil dels riscos al·ludits en el paràgraf precedent, tant si els perjudicats són els clients i/o usuaris com els propis treballadors o d'altres persones, quedarà coberta amb la pòlissa d'assegurances formalitzada per l'adjudicatari d'acord amb la clàusula corresponent del present Plec, amb total indemnitat de Promusa.

L'adjudicatari respon del risc i ventura del contracte durant la vigència d'aquest.

21. OBLIGACIONS I DRETS DE PROMUSA

A. OBLIGACIONS:

A més de les concretades en aquest Plec, les que resultin de la normativa legal i el Reglament del Mercat Municipal de Mira-sol i Volpelleres aplicable, seran obligacions de Promusa, les següents:

- Posar a disposició dels adjudicataris els espais destinats a parades i/o magatzems emplaçats en el mercat de Volpelleres.
- Mantenir als adjudicataris en la pacífica possessió d'aquests espais durant el termini de vigència dels contractes de cessió parcial de la concessió de domini públic i explotació.
- Posar a disposició dels usuaris del mercat places d'aparcament durant les dues primeres hores per tal d'afavorir el dinamisme del mercat, les quals assumeix l'adjudicatari com a despesa.

B. DRETS

A més dels concretats en d'altres clàusules d'aquest Plec, dels que resultin de la normativa legal i del Reglament del Mercat Municipal de Mira-sol i Volpelleres aplicable, Promusa té els drets següents:





- A percebre puntualment els imports previstos en aquest Plec o els que pugui autoritzar en un futur l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès.
- A la reversió dels immobles concedits en les condicions òptimes de conservació i manteniment, en el termini previst i/o ofertat i en les condicions establertes en aquest Plec.
- A intervenir i fiscalitzar les condicions d'ús dels immobles en qualsevol moment durant el període de vigència dels contractes de cessió i d'explotació de les parades i/o magatzems.
- A inspeccionar la/les parada/es i/o magatzem/s, les seves instal·lacions, així com la documentació relacionada amb l'ús del domini públic concedit i també amb l'objecte de l'activitat i dictar, en el seu cas, les disposicions oportunes per a mantenir o restablir l'adequada utilització dels espais concedits i el normal compliment de les clàusules d'aquest Plec.
- A la modificació i/o incorporació dels usos per raons d'interès públic i/o noves demandes.
- A modificar el/s contracte/s de cessió per raons d'interès públic en els següents supòsits:
 - Inadequació de la prestació contractada per a satisfer les necessitats que pretenen cobrir-se mitjançant el/s contracte/s- degut a errors o omissions soferts a la redacció de les especificacions tècniques del Plec.
 - Força major o cas fortuït que facin impossible la realització de la prestació en els termes inicialment definits
 - Necessitat d'ajustar la prestació a especificacions tècniques, mediambientals, urbanístiques, de seguretat o d'accessibilitat aprovades amb posterioritat a l'adjudicació.

La modificació acordada no podrà alterar les condicions essencials de la licitació i adjudicació, i s'haurà de limitar a introduir les variacions estrictament indispensables per a respondre a la causa que la fa necessària.

S'entendrà que s'alteren les condicions essencials:

- Quan la modificació variï substancialment la funció i característiques essencials de la prestació inicialment contractada.
- Quan la modificació alteri la relació entre la prestació contractada i l'import, tal i com aquesta relació va quedar definida per les condicions de l'adjudicació.



- Quan per a la realització de la prestació modificada fos necessària, en el seu cas, una habilitació professional diferent de l'exigida en el contracte de cessió signat o unes condicions, de solvència substancialment diferents.
- Quan les modificacions del contracte igualin o excedeixin, en més o en menys, el 10 per cent del preu d'adjudicació del contracte, en el cas de modificacions successives, el conjunt d'elles no podrà superar aquest límit.
- En qualsevol altre cas en què pugui presumir-se i justificar-se degudament que, d'haver estat coneguda prèviament la modificació, haguessin concorregut al procediment d'adjudicació altres interessats o que els licitadors que van prendre part en aquest haguessin presentat ofertes substancialment diferents a les formulades.

22. RÈGIM SANCIONADOR

L'incompliment per part dels titulars de les parades, de les obligacions derivades d'aquest Plec, determinarà l'obertura d'un procediment sancionador ajustat a la qualificació de la falta comesa, que serà resolt per l'Ajuntament, a proposta de Promusa.

Les infraccions en què poden incórrer els adjudicataris per raó de la prestació del servei, es classificaran en lleus, greus i molt greus i estan regulades al Reglament del Mercat Municipal de Mira-sol i Volpelleres i al present Plec.

1. Seran faltes lleus les que expressament preveu el reglament així com les relatives a horari i formes de prestació del servei i que no posin en perill, donada la seva poca entitat, la prestació d'aquest.

Entre d'altres es classificaran com a faltes lleus les següents:

- a) Retards en l'obertura de l'establiment no superior als 30 minuts.
- b) La interrupció del servei, per causa justificada, sense donar avís a Promusa de forma immediata.
- c) Petites faltes d'educació i tracte amb el públic per part dels empleats contractats.
- d) Petites deficiències en l'estat de neteja i higiene del local, instal·lacions i personal del servei.
- e) Complir amb retard l'obligació d'ingressar els imports per l'ocupació de l'espai i/o les despeses del mercat
- f) En general, qualsevol omissió o negligència simple en la prestació del servei, especialment en allò referent a les relacions del personal empleat amb els usuaris.

2. Es consideraran faltes greus, les que expressament preveu el reglament així com les que posin en perill la bona prestació del servei, incloses la desobediència a ordres de modificació d'aquell, establint-se entre d'altres les següents causes:

- a) Desobediència total o compliment defectuós de les ordres corresponents al servei.
- b) Causar danys d'importància al domini públic.





- c) Realitzar obres en les instal·lacions sense llicència prèvia municipal.
- d) Desobediència sistemàtica a les ordres o disposicions que dicti Promusa sobre la comprovació de les instal·lacions, o que obeint-les aparentment, posi mala fe en la seva realització, i de forma especial en l'últim període del termini de la cessió abans la reversió.
- e) Resistència a la realització de les reformes ordenades per Promusa.
- f) Reiteració sistemàtica de faltes lleus.
- g) Retards en l'obertura de l'establiment superiors a 30 minuts.
- h) Grans deficiències en neteja i higiene tant de la parada, personal i d'instal·lacions.

3. Seran molt greus, les que expressament preveu el reglament així com la reiteració de les faltes greus, incompliment de les obligacions essencials del cessionari establertes en els articles 235, 250.5 i concordants del ROAS. En tot cas, es considerarà falta molt greu qualsevol forma de cessió de l'explotació del servei sense la prèvia autorització municipal.

4. Les sancions per incompliment podran ser:

Es preveuen les següents sancions econòmiques:

Les infraccions de caràcter lleu seran sancionables amb multa compresa entre 100 i 200 euros.

Les infraccions de caràcter greu seran motiu de sanció econòmica d'entre 201 i 500 euros i suspensió temporal de l'activitat per un màxim d'un mes.

Les infraccions de caràcter molt greu seran sancionades amb una multa de 501,00 a 900 euros, la suspensió temporal de l'activitat entre 1 a 6 mesos i la caducitat de la cessió, sense dret a indemnització.

L'adjudicatari se sotmet expressament al que preveu el Capítol XIV del Reglament dels mercats de Mira-sol i Volpelleres. L'Ajuntament també podrà imposar altres de les mesures previstes en aquest.

23. EXPLOTACIÓ DE LES ACTIVITATS

L'explotació dels establiments i la prestació de les activitats es realitzarà a risc i ventura de l'adjudicatari, i aquest únicament tindrà dret a ser indemnitzat per l'Administració en els casos i amb l'abast establerts en la legislació aplicable.

Promusa en cap cas serà responsable de cap tipus de deutes, gravamen i obligacions que pugui tenir el/la cessionari/a amb tercers, ni assegurarà recaptació o rendiment mínim, ni atorgarà cap mena de subvenció pels espais objecte de la cessió parcial de la concessió de domini públic.

24. CESSIÓ I SUBCONTRACTACIÓ

Atès el caràcter de la cessió parcial de la concessió de domini públic, no es permet sota cap concepte el sotsarrendament o cessió dels drets atorgats, de tal forma que l'activitat o ús ha de ser exercit pel titular del dret, a excepció de les situacions excepcionalment recollides en el reglament.



L'exercici dels drets de traspàs o canvi de titularitat, "mortis causae" o "inter vivos" es registrarà pel que disposa el Reglament del mercat municipal de Mira-sol i Volpelleres.

Únicament serà possible la cessió a tercers del contracte d'explotació de les parades i dret de cessió atorgat a través d'aquest, una vegada transcorreguts 3 anys des de la data de signatura del contracte, prèvia autorització de Promusa. El cessionari haurà de complir, en qualsevol cas, les mateixes condicions que els titulars anteriors i se subrogui en les obligacions del que cedeix.

En el cas que s'autoritzi la transmissió, Promusa -previ pagament dels drets fiscals corresponents fixats a partir de l'import de la cessió-, té dret a percebre aquests, segons l'ordenança municipal vigent aprovada per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, el qual, es farà constar a la sol·licitud presentada conjuntament pel cedent i cessionari.

L'adjudicatari se sotmet expressament al que preveu el Capítol IV del Reglament del mercats de Mira-sol i Volpelleres.

25. CAUSES D'EXTINCIÓ DE LA CESSIÓ PARCIAL DE LA CONCESSIÓ DE DOMINI PÚBLIC

La cessió d'ús objecte del present plec de clàusula s'extingirà, a més de les causes que estableix l'article 70 del reglament de patrimoni dels ens locals i per l'article 260, en relació amb els articles 239 i 241, del reglament d'obres, activitats i serveis atès el caràcter de béns demaniais afectes a un servei públic, per alguna de les següents causes:

- Per manca de pagament dels imports establerts i/o de les despeses derivades de les actuacions necessàries per a la conservació i el manteniment de les instal·lacions dels mercats, que es liquidi per Promusa
- Per transcurs del termini
- Per renúncia del/de la cessionari/a
- Per rescat del servei
- Per sanció que impliqui la revocació dels drets del/de la cessionari/a.

Es fa constar que la renúncia unilateral com a causa de resolució abans dels 2 anys des de la data de contracte, comportarà automàticament la incautació de la garantia i una penalització, com a clàusula penal expressa, de pagar els imports pendents que resten dels 2 anys. La renúncia a partir del tercer any, comportarà automàticament la incautació de la garantia.

En el cas de renúncia unilateral del/de la cessionari/a, aquest ho haurà de notificar formalment per registre d'entrada oficial, als efectes d'iniciar la tramitació a l'expedient corresponent pel responsable del contracte.

Sempre i en tot cas de renúncia, la parada i/o magatzem es retornarà en les condicions que s'esmenten en el plec, assumint el cessionari l'obligació d'indemnitzar aquells altres danys i perjudicis ocasionats als espais cedits així com les despeses de reparacions en les que hagi d'incórrer Promusa per adequar de nou l'espai que excedeixen de l'import de la garantia.



26. REVERSIÓ

Al final de la cessió, sigui quina sigui la seva causa, revertiran a Promusa, en bon estat d'ús i de conservació **i a plena satisfacció de Promusa** la/les parada/es, magatzem/s i instal·lacions així com els elements de caràcter fix incorporats sense que això comporti el dret a indemnització o compensació econòmica.

En conseqüència, les ofertes hauran de formular-se de manera que amb una adequada explotació de l'activitat de venda puguin restar amortitzats, durant el període de vigència de la cessió- els actius revertibles i els elements de caràcter fix incorporats plenament a la/les parada/es i/o magatzem/s, sense indemnització o compensació de cap mena.

S'exclouen de la reversió el mobiliari, útils, estris, aparells, existències i, en general, els béns mobles susceptibles d'utilització independent i que poden ésser extrets i traslladats sense perjudicar o deteriorar les instal·lacions fixes municipals.

A aquest efecte, i prèviament a l'aixecament de l'Acta d'inspecció i Reversió, amb una antelació mínima de 2 mesos abans de finalitzar el termini de la cessió, Promusa inspeccionarà l'estat en que es troben les parades, magatzems, instal·lacions i serveis.

Si existissin deterioraments imputables al/s adjudicatari/s, s'aixecarà una Acta d'Inspecció que servirà de base per tal d'instruir el corresponent expedient, en el que es concretarà l'import de les reparacions necessàries que se li exigiran. Aquest/s haurà/n de realitzar i executar totes les obres i treballs de reparació o reposició esmentades en el termini que s'especificarà en l'Acta d'Inspecció.

En cas que l'/els adjudicatari/s no efectui/n les reparacions, aquestes podran ser realitzades per Promusa repercutint els imports a l'/als adjudicatari/s.

A aquests efectes, s'aplicarà l'import de les reparacions a la garantia definitiva i, una vegada esgotada aquesta, es practicarà la corresponent liquidació a l'/als adjudicatari/s i/o es reclamarà la corresponent indemnització. Promusa ha de recuperar les parades i magatzems en condicions de cost zero per a la següent adjudicació, és a dir, a plena satisfacció de Promusa.

Un cop s'hagin dut a terme les reparacions i obres de les parades, magatzems i instal·lacions, Promusa i l'/els adjudicatari/s procediran a l'extinció del dret d'ús privatiu dels béns de domini públic necessaris i dret d'explotació per al compliment del contracte. A partir d'aquest moment l'/els adjudicatari/s, restarà/an alliberat/s de qualsevol altra obligació.

Durant la vigència del contracte, Promusa en cas que fos necessari, exercirà el deure de vigilància mitjançant les visites d'inspecció que cregui necessàries pel fi de garantir l'estat correcte del funcionament d'instal·lacions, tenint l'/els adjudicatari/s l'obligació de complir les ordres particulars que li exigeixi el millor compliment del servei.

A la finalització de la cessió, l'adjudicatari/els adjudicataris tindrà/n l'obligació de deixar lliure i buida (a excepció dels elements fix anteriorment esmentats si és a satisfacció de Promusa) la/les parada/es i/o magatzem/s en un període de deu (10) dies naturals següents, quedant a



disposició de Promusa. En cas contrari, Promusa podrà acordar i executar el llançament auxiliant-se per l'Ajuntament.

Per altra banda, s'entén que l'/els adjudicatari/s, pel simple fet d'haver participat en el procediment de licitació, reconeix/en i acata/en la facultat de Promusa (auxiliada per l'Ajuntament de Sant Cugat, titular del servei públic del mercat) per acordar i executar el desallotjament deixant les obres, les instal·lacions, la/les parada/es i/o magatzem/ss totalment lliures, en qualsevol cas d'extinció, si l'/els adjudicatari/s no ho fa/n voluntàriament.

27. RESCAT

Promusa es reserva el dret de deixar sense efectes la cessió parcial de la concessió de domini públic abans del seu venciment, si ho justifiquen circumstàncies sobrevingudes d'interès públic, en el termes i condicions que s'estableixin per la normativa vigent en el moment d'adoptar aquesta decisió.

28. DOMICILI A EFECTES DE NOTIFICACIÓ

Tret de manifestació en contrari per part de l'adjudicatari, formalitzada per escrit de forma fefaent o bé mitjançant compareixença, el domicili del/la cessionària per tal d'efectuar tota mena de notificacions i tràmits en relació amb aquest expedient serà el que correspon al lloc de venda on exerceix l'exploació de la parada i/o magatzem.

29. CONFIDENCIALITAT DE LA INFORMACIÓ

L'òrgan de contractació no podrà divulgar la informació facilitada pels licitadors i designada per aquests com a confidencial.

La declaració de confidencialitat dels licitadors ha de ser necessària i proporcional a la finalitat o interès que es vol protegir i ha de determinar de forma expressa i justificada els documents i/o les dades facilitades que considerin confidencials. No s'admeten declaracions genèriques i/o no justificades del caràcter confidencial.

No tenen, en cap cas, caràcter confidencial la proposició o oferta econòmica del licitador, ni les dades incloses en la Declaració responsable i/o declaració anàloga.

En el cas de manca d'indicació, s'entendrà que la documentació facilitada no té caràcter confidencial.

L'adjudicatari haurà de respectar el caràcter confidencial de la informació a la qual tingui accés degut a l'execució del contracte. El deure de confidencialitat tindrà la mateixa vigència que la del contracte.





30. PROTECCIÓ DE DADES PERSONALS

L'adjudicatari s'obliga a complir amb les prescripcions que es prevegin a la normativa vigent en matèria de protecció de dades personals i drets digitals. A aquests efectes, el licitador presenta l'Annex 4.

Sant Cugat del Vallès, juliol de 2024

Jordi Núñez Martínez
Gerent
Òrgan Contractació

ANNEX 1. MODEL DE PARTICIPACIÓ I PRESENTACIÓ D'OFERTA

Dades de qui presenta l'oferta:

Denominació o raó social / Identificació personal:

CIF/NIF:

Adreça:

Població i Codi Postal:

Telèfon:

E-mail a efectes notificacions:

Convocatòria:

Objecte del contracte: Adjudicació dels contractes de cessió parcial de la concessió de domini públic i d'exploració de parada/es i/o magatzem/s al mercat municipal de Volpelleres de Sant Cugat del Vallès.

Expedient núm.: EXP. 4812/2024

Presentació: Número de sobres tancats i signats que es presenten: 3

Entitats a les que s'opta:

PARADA núm.

PARADA núm.

MAGATZEM núm.

MAGATZEM núm.



NOTA IMPORTANT:

-Aquest document, per duplicat, ha d'acompanyar els sobres que es presenten. No s'ha d'incloure a l'interior de cap d'ells.

Lloc i data

Signatura (Nom i NIF de qui presenta l'oferta)

ANNEX 2: DECLARACIÓ RESPONSABLE COMPLIMENT OBLIGACIONS

En/Na..... amb DNI núm.actuant en nom propi i/o en representació de amb NIF, comparec a l'efecte de prestar la declaració responsable preceptuada en el plec de clàusules administratives particulars que regeix el procediment EXP: 4812/2024 i en la representació que tinc DECLARO:

Que el licitador que represento està o estic al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, i que em comprometo a aportar la documentació acreditativa del compliment d'aquest requisit en cas de resultar adjudicatari.

Que el licitador no incompleix cap de les circumstàncies a les quals es refereix la normativa sobre prohibicions per a contractar amb el sector públic ni cap altra disposició legislativa sobre incompatibilitats.

Que el licitador no és reincident en faltes de defraudació en la venda d'articles amb una sanció imposada dins del període d'un any anterior a l'anunci de licitació.

I perquè consti, signo aquesta declaració responsable a en data

ANNEX 3 DECLARACIÓ RESPONSABLE DESIGNACIÓ DE CORREU ELECTRÒNIC COM A MITJÀ PREFERENT DE REBRE NOTIFICACIONS

El sotasignant declara:

Que en relació a la licitació Exp. 4812/2024 i d'acord amb la pràctica de les notificacions que es deriven d'aquesta, en compliment del que estableix l'article 28 de la Llei 11/2007, de 22 de juny, d'accés electrònic dels ciutadans als Serveis Públics, designa com a mitja preferent per rebre les esmentades notificacions l'adreça de correu electrònic següent : _____

Declara, així mateix, que aquesta adreça de correu electrònic permet acreditar la data i hora en que es produeixi la posada a disposició de l'interessat de l'acte objecte de la notificació, així com l'accés al seu contingut, moment a partir del qual la notificació s'entendrà practicada a tots els efectes legals.





Declaro, així mateix, que les comunicacions realitzades per Promusa pels mitjans identificats tindran tots els efectes propis de la notificació previstos a la Llei de Contractes del Sector Públic.

I als efectes oportuns, se signa la present, a de de

ANNEX 4 DECLARACIÓ RESPONSABLE PROTECCIÓ DADES PERSONALS.

El sotasignant, declara:

1.- Que en relació a tota la documentació que presenta per participar en la licitació del contracte de cessió parcial de la concessió de domini públic, Exp. 4812/2024, que contingui dades de caràcter personal de persones físiques (treballadors, personal tècnic, col·laboradors, etc.) garanteix que ha obtingut prèviament el consentiment de les persones afectades per facilitar la referida informació a Promusa amb la finalitat de licitar en el present procediment.

2. Que, en cas de resultar adjudicatari, s'obliga a aplicar com a garanties suficients, en cas que el contracte comporti el tractament de dades de caràcter personal, mesures tècniques i organitzatives apropiades, per tal que el tractament compleixi tot allò que estableix la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals i la normativa de desenvolupament, en relació amb les dades personals a les quals tingui accés amb ocasió del contracte; i al que estableix el Reglament (UE) 2016/679, del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades.

I als efectes oportuns, se signa la present, a de de

Signatura

Sant Cugat del Vallès, de de 2024

ANNEX 5 MODEL DE PROPOSICIÓ ECONÒMICA

El Sr. en representació de, en el present procediment per a l'adjudicació dels contractes de cessió parcial de la concessió de domini públic i d'exploatació de la/es parada/es i/o magatzem/s emplaçats al mercat municipal de Volpelleres (Exp. 4812/2024) i estant interessat en què se li adjudiqui/n, formula la present proposta o oferta econòmica, segons la modalitat de l'espai al que opta, i manifesta l'anticipació del període de reversió ofertat.

Cal indicar els imports en xifres i lletres.



OFERTA ECONÒMICA :**PARADA núm.**
 a 15 anys

- Import proposat pel licitador (veure valor cessió parcial de la concessió de domini públic mínim com a preu tipus de sortida de la clàusula 7):€

MAGATZEM núm.
 a 15 anys

- Import proposat pel licitador (veure valor cessió parcial de la concessió de domini públic mínim com a preu tipus de sortida de la clàusula 7):€

ANTICIPACIÓ PERIODE REVERSIÓ :

- Anticipació del període de reversió proposat pel licitador : anys

Manifesta tenir tota la informació pertinent als efectes de realitzar la present oferta econòmica, pel que aquesta oferta inclou qualsevol error o mancança que podés derivar-se'n, i es compromet a complir-la.

Així mateix manifesta acceptar totes les clàusules contingudes en el Plec de Clàusules Administratives Particulars i el contingut del model d'aval.

Per a què consti, i als efectes de participar en la present concurrència, signa a Sant Cugat del Vallès,dede 20.....

ANNEX 6. MODEL D'AVAL PER A LA GARANTIA DEFINITIVA

L'Entitat Financera, amb domicili a i en el seu nom i representació el Sr., en qualitat de i amb facultat suficient per a obligar-la en aquest acte, segons escriptura de poder atorgada davant del Notari de Sr. en data i número de protocol inscrits en el Registre Mercantil de, tom....., llibre, foli, secció....., full, inscripció i que afirma es troben íntegrament vigents

AVALA SOLIDÀRIAMENT

..... davant de SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLES S.A. (PROMUSA) amb renúncia expressa als beneficis de divisió, ordre i excussió i de qualsevol altre que pogués ser d'aplicació per la quantitat de EUROS (.....€) en concepte de GARANTIA DEFINITIVA per a respondre de totes i cadascuna de les obligacions derivades del compliment del contracte de cessió parcial de la concessió de domini públic i d'explotació de parada/es i/o magatzem/s al mercat municipal Volpelleres que se signi en licitació Exp. 4812/2024



Aquest aval tindrà validesa mentre SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLES S.A (PROMUSA) no autoritzi la seva cancel·lació.

En cas d'incompliment de qualsevol de les condicions establertes en el contracte que se signi, el present aval podrà ser immediatament executat, totalment o parcialment, i es farà efectiu fins la quantitat màxima avalada, al primer requeriment de SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLÈS, S.A. (PROMUSA), sense que aquesta hagi de justificar de cap manera l'incompliment per part de

El domicili de l'entitat Financera, per a les notificacions que siguin necessàries a efectes del present aval, serà el situat a

Aquest aval ha quedat inscrit en aquesta data en el Registre Especial d'Avals amb el número

Sant Cugat del Vallès, de de 2024

ANNEX 7 PLÀNOLS DELS ESPAIS PER A PARADES I MAGATZEMS DEL MERCAT DE VOLPELLERES CENTRE

PLÀNOL DE PLANTA DELS ESPAIS PER A PARADES DEL MERCAT PLÀNOL DE LA PLANTA DEL MOLL DE CÀRREGA AMB ELS MAGATZEMS

ANNEX 8. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ANNEX 9. MEMÒRIES DE QUALITATS I MANUAL INSTRUCCIONS ÚS MERCAT

ANNEX 10. COMUNICACIO PRÈVIA AMBIENTAL

ANNEX 11. NORMATIVA USOS MAGATZEMS

ANNEX 12. REGLAMENT DELS MERCATS DE MIRA-SOL I VOLPELLERES I DECRET ALCALDIA MODIFICANT EL MIX COMERCIAL

ANNEX 13. NORMES DE FUNCIONAMENT DE LA CENTRALITAT COMERCIAL VOLPELLERES

ANNEX 14. DESPESES FUTURES SEGONS NOVA ORDENANÇA FISCAL MUNICIPAL

ANNEX 15. INFORMACIO MUNICIPAL SOBRE ACTIVITATS EXISTENTS I NECESSITATS AL BARRI VOLPELLERES

ANNEX 16. MODEL CONTRACTE

Sant Cugat del Vallès, Juliol de 2024

Jordi Núñez Martínez
Gerent
Òrgan Contractació





Codi Validació: 34NXXKXK7GKEL272ARNMQLSA
 Verificació: https://sede.ajuntament-santcugat.cat/verificaci
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico.es

LLEGGENDA:

PARADES AMB SORTIDES DE FUM:

PARADES SENSE SORTIDES DE FUM:

* Parades amb desguàs al paviment aptes per "fresc blau"

MERCAT MUNICIPAL DE VOLPELLERES CENTRE

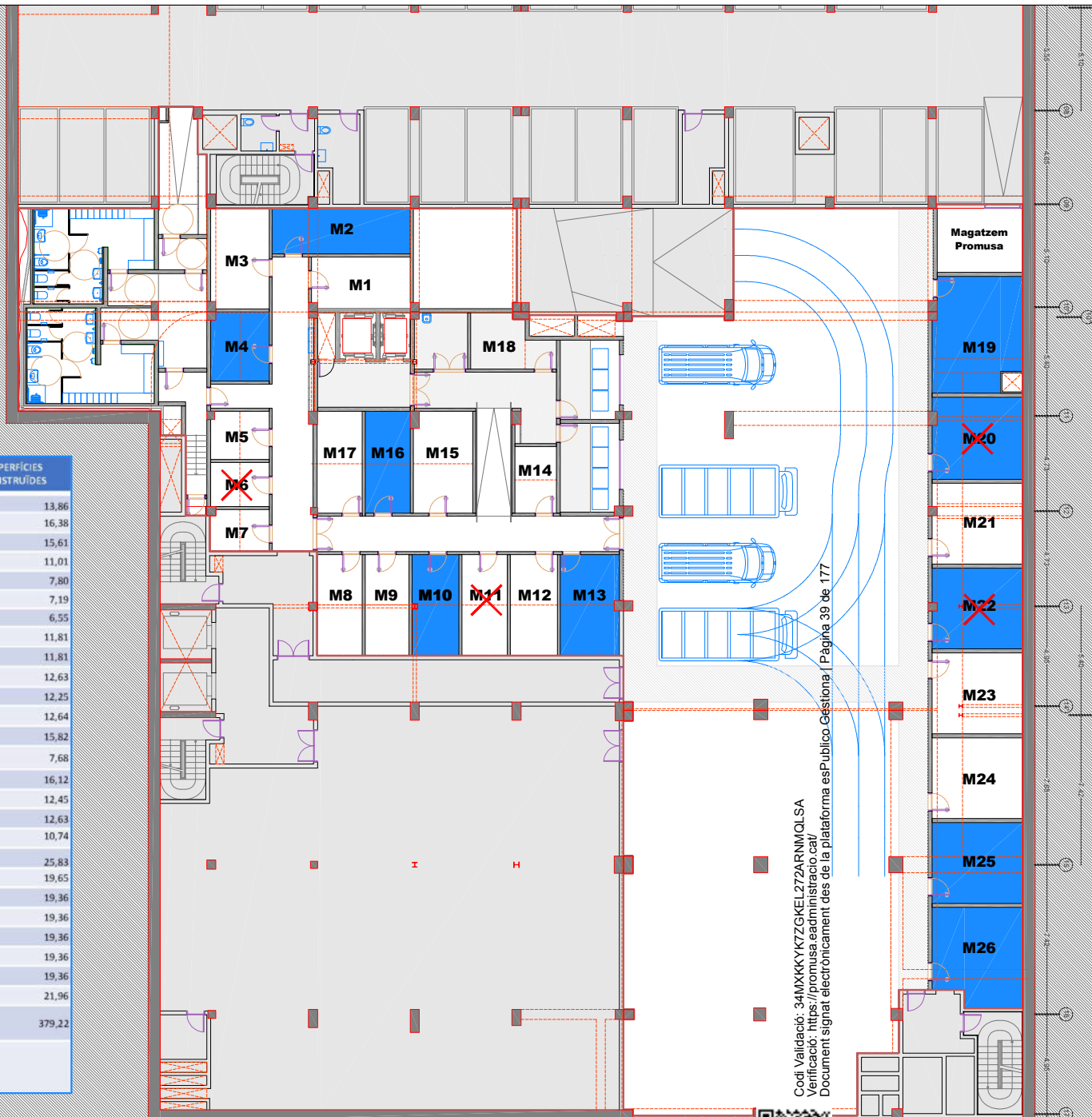
PLANTA GENERAL PARADES MERCAT

ESCALA: 1/200
 DATA: 07/2024



PLÀNOL: **1**

MAGATZEMS SOTERRANI -2	SUPERFÍCIES ÚTILS	SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES
M1	12,50	13,86
M2 (*)	15,52	16,38
M3	14,41	15,61
M4 (*)	9,85	11,01
M5	6,84	7,80
M6	6,34	7,19
M7	6,06	6,55
M8	11,26	11,81
M9	10,88	11,81
M10 (*)	11,62	12,63
M11	11,20	12,25
M12	11,70	12,64
M13 (*)	14,58	15,82
M14	6,77	7,68
M15	14,64	16,12
M16 (*)	11,27	12,45
M17	11,30	12,63
M18	9,58	10,74
M19 (*)	24,36	25,83
M20 (*)	18,15	19,65
M21	17,93	19,36
M22 (*)	17,93	19,36
M23	18,03	19,36
M24	18,04	19,36
M25 (*)	18,04	19,36
M26 (*)	21,09	21,96
TOTAL MAGATZEMS	349,89	379,22
(*)magatzems amb subministrament d'aigua i desaguig		



Codi Validació: 34NXXKY7ZGKEL272ARMMQLSA
 Verificació: https://promusa.sanadministracio.cat/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 39 de 177

LLEGGENDA:

MAGATZEMS AMB AIGUA I DESGUÀS:



MERCAT MUNICIPAL EDIFICI VOLPELLES CENTRE
PLANTA SOTERRANI -2 MAGATZEMS MERCAT



ESCALA:
1/300
DATA:
07/2024



PLÀNOL:
2

PARADA 3





PARADES 8 i 9







PARADA 14





PARADA 15





PARADA 19





ANNEX 9-MEMÒRIES DE QUALITATS I MANUAL D'INSTRUCCIONS ÚS MERCAT

A. MEMÒRIES DE QUALITATS

- Memòria de qualitats dels espais comuns del mercat.
- Memòria de qualitats de les parades del mercat.
- Memòria de qualitats dels magatzems a les plantes soterrani.

MEMÒRIA DE QUALITATS DELS ESPAIS COMUNS DEL MERCAT

FAÇANA PRINCIPAL:

La façana principal està formada per un tancament de vidre amb porticons de lamel·les de fusta que van formant les diferents obertures de les parades exteriors i l'accés principal. Sobre aquest tancament es dona continuïtat de l'edifici existent amb una franja de xapa de zenc.

El tancament dels triangles que forma la coberta inclinada en el seus extrems es farà amb vidre i gelosies de lamel·les de fusta.

La porta principal d'accés al mercat és una doble porta amb cancell, automàtica de dos fulls de vidre laminars de seguretat 6+6 transparents.

DIVISÒRIES:

Parets de separació de bloc de ciment de 15cm o de fàbrica de 12 cm, armats amb perfil d'acer. Revestit amb fusta a les zones de pas del mercat, enguixat i pintat als passadissos interiors i enrajolat als banys.

SOSTRES:

Es deixarà la part inferior de la coberta vista. Aquesta estarà formada per encavallades i panells Sandwich amb acabat interior de llistons de fusta.

IL·LUMINACIÓ:

La il·luminació natural és a través de la façana principal i posterior així com també a través dels diferents plecs de la coberta.

L'enllumenat artificial dels espais generals serà mitjançant uns elements lineals penjats, col·locats a la part central del passadís i uns focus que dirigiran la llum a cada extrem de les encavallades de coberta il·luminant el cos central.

PAVIMENTS:

El paviment serà de terratzo.

Per tal d'homogeneïtzar el mercat, es farà entrar aquest paviment a les parades, un metre a les parades perimetrals i 6 cm a les parades centrals.

A la planta altell el paviment serà de formigó.



MEMÒRIA DE QUALITATS DE LES PARADES DEL MERCAT

DIVISÒRIES:

Parets de separació de bloc de ciment de 15cm sense pintar, armat amb perfil d'acer.
El frontal de les parades interiors es construeix amb una estructura que permet allotjar la caixa de persiana i el rètol.
Les dues columnes laterals d'aquesta estructura seran folrades amb lamel·les de fusta.
El tancament de les parades interiors es farà amb una persiana enrotllable.
Les parades exteriors tindran tancament d'alumini i porticons de fusta.

SOSTRES:

Les parades s'entreguen sense de cel ras per tal de facilitar l'execució les instal·lacions pròpies de cada parada. Caldrà deixar registres en els motors de la climatització i altres instal·lacions que hi haurà sobre la parada.
Les parades P1 i P2 tenen una finestra fixa al sostre per l'entrada de llum natural.
Els fals sostres s'han de situar a una alçada de 2,70 sobre el paviment acabat.
No pot haver cap instal·lació o element fora del volum de la parada.

PAVIMENTS:

Es deixaran acabades de formigó preparades per rebre el paviment del paradista.

INSTAL·LACIONS:

Aigua

La instal·lació de fontaneria inclou la pre-instal·lació d'aigua freda a totes les parades. S'ha previst la canonada des de la bateria de comptadors fins a cada parada.
S'haurà de contractar el corresponent comptador i subministrament a la companyia subministradora.

Electricitat

S'ha previst la canalització de la derivació individual des de la centralització de comptadors fins a cada parada.
S'haurà de contractar la instal·lació del comptador i el subministrament adequat a la potència necessària a la companyia subministradora.

Telecomunicacions

Cada parada tindrà una previsió de xarxa de telefonia mitjançant una escomesa.

Climatització

Sistema comunitari per a la producció de calefacció i refrigeració.
El sistema de producció és mitjançant bomba de calor aire-aigua, distribució d'aigua amb un sistema de canonades de 4 tubs, i generació d'aire de climatització amb fan-coils .

Ventilació

Ventilació mecànica amb conductes d'impulsió i de retorn.
Les parades P1, P2, P3, P4, P5, i P9 disposaran de sortida de fums per a una cuina de 20Kw com a màxim.





Sanejament

A cada parada es deixarà una previsió a la connexió de clavegueram.

Instal·lació contra incendis

Hi ha previst un sistema de detecció d'incendis per aspiració de fums, amb boques d'incendis, extintors portàtils i enllumenat d'emergència.

ESTAT DE CÀRREGUES:

Llosa massissa cantell 30 cm.

Sobrecàrrega d'ús = 1.000 Kg/cm²

- ❖ **Referent a les parades 3, 8, 9, 14, 15 i 19 , la memòria abans indica es d'aplicació a trets generals, però a més a més tenen unes preexistències segons es por veure en l'Annex fotogràfic núm. 8.**

MEMÒRIA DE QUALITATS DELS MAGATZEMS A LA PLANTA SOTERRANI

DIVISÒRIES:

Parets de separació de bloc de ciment de 15cm, armat amb perfil d'acer, acabades pintades.

Cada magatzem tindrà la seva porta metàl·lica amb pany i clau.

A la zona de vestuaris del personal del mercat, les parets aniran enrajolades.

SOSTRES:

Els magatzems M4 a M18 disposen de fals sostre de cartró guix cobrint la meitat del magatzem i un reixat metàl·lic a l'altra meitat per permetre la ventilació i la detecció comunitària d'incendis. Aquest sostre es situa a una alçada de 2,50. Aquesta alçada limita el volum d'emmagatzematge permès.

La resta de magatzems no disposen de fals sostre. La ventilació d'aquests es fa amb reixes al frontal i la detecció d'incendis amb un detector individual.

PAVIMENTS:

Es deixaran acabats de formigó, excepte a la zona de vestuaris que s'enrajolaran amb rajola antilliscant.

INSTAL·LACIONS:

Aigua

La instal·lació de fontaneria inclou el subministrament d'aigua freda pels als magatzems M13, M16 i M25 i als vestuaris del personal del mercat.

Aquest subministrament pels magatzems abans esmentats s'haurà de contractar el corresponent comptador i subministrament a la companyia subministradora.

Electricitat

S'ha previst un punt de llum al sostre de cada magatzem i il·luminació general als vestuaris del personal del mercat i a les zones comuns.

Sanejament





Als magatzems que tenen subministrament d'aigua es deixarà una previsió a la connexió de clavegueram.

Instal·lació contra incendis

Hi ha previst un sistema de detecció d'incendis, amb boques d'incendis, extintors portàtils i enllumenat d'emergència.

Ascensors

La comunicació de la zona de magatzem amb el mercat estarà dotada amb dos ascensors amb una càrrega màxima de 750kg un i 1.050kg l'altre.

Gestió de Residus

A la planta soterrani hi ha dues sales, una climatitzada per residus orgànics i una sense climatitzar pels diferents contenidors de reciclatge i rebuig.

ESTAT DE CÀRREGUES:

Llosa massissa cantell 30 cm.

Sobrecàrrega d'ús = 1.000 Kg/cm²

Nota: Cal tenir en compte que en l'interior de les parades hi ha en el sostre instal·lacions comunes o bé passos d'instal·lacions d'altres parades, que NO es poden modificar.

B.INSTRUCCIONS I MANUAL D'ÚS I MANTENIMENT DEL MERCAT MUNICIPAL DE VOLPELLERES

PLANTA BAIXA I PLANTA ALTELL

La planta baixa i la planta altell formen part del **sector 1** per limitar l'extensió interior en cas d'incendi. És el principal sector de l'establiment i inclou les àrees destinades al Mercat i a la planta altell.

En aquest sector trobem a la planta baixa, el Local de Risc Especial (LRE) 1: Local de serveis comuns, comptadors elèctrics. Els locals de risc especial hauran de mantenir les propietats R120 d'estabilitat al foc de l'estructura resistència al foc dels tancaments EI 120, portes de comunicació EI260-c5. S'adjunta un plànol on es pot veure gràficament aquells tancaments que han de preservar les característiques per delimitar el sector.

ZONES PRIVATIVES

LA PARADA

Les 19 parades ubicades a la planta baixa del mercat tenen configuracions diverses segons la seva ubicació. Així doncs es poden agrupar en 3 tipologies diferenciades:

Tipologia illa central. Parades nº14-19.

Aquestes parades tenen entre uns 30 i 75cm de fondària, que ja disposen d'acabats executats que formen part de la parada, per tal que hi hagi una



unitat de conjunt en el mercat. Aquests acabats, (revestiments horitzontals i verticals) s'han de respectar i mantenir adequadament.

Aquestes parades s'han impermeabilitzat entenent que són les parades més propenses a ser peixateries. Per deixar la parada a peu pla, a cota del mercat, s'han deixat 5cm perquè cada paradista pugui col·locar el paviment que ho consideri. Cal tenir en compte que es poden fer parades elevades pera que sempre s'ha de mantenir una alçada mínima de 2,50m.

Tipologia interior laterals. Parades nº4-13.

Al igual que a la tipologia descrita en el punt anterior, aquestes parades tenen 1m a la part frontal, que forma part de la parada, pera ja disposa de revestiments i acabats en aquest tram. Aquests acabats, tan de paviment de terratzo, lames de fusta i calaix de DM pintat de blanc s'han de mantenir i conservar sense modificacions.

Aquestes parades tenen 5cm perquè cada paradista col·loqui el paviment que cregui oportú. Al igual que les parades de la tipologia descrita al punt anterior, no disposen d'impermeabilització. Si per l'activitat de la parada es contemplés l'existència d'aigua, s'ha d'impermeabilitzar degudament.

El retorn de les màquines de climatització del mercat es troba ubicat a l'interior de les parades nº4-13. És per aquesta situació que les persianes tenen perforacions, per tal que l'aire pugui circular. Queda doncs prohibit, obstaculitzar aquets orificis, mitjançant qualsevol element. Quant es dissenyi i executi el fals sostre d'aquestes parades s'ha d'ubicar la reixa de retorn de clima CONDUIDA al conducte de retorn del clima.

S'ha deixat connectada al conducte de ventilació, en el sostre de cada parada i de forma provisional fins a la instal·lació del fals sostre definitiu, una reixa que té unes dimensions de 60x60cm i és de color blanc.

Aquesta reixa de retorn s'ha de col·locar de manera que l'aire pugui circular lliurement des del fons de la parada, fins a les zones comuns. Així doncs, aquesta reixa no pot quedar a dins de cap sala o altre element que obstaculitzi la correcte ventilació.

A l'interior de l'agrupació de parades 4-7 i 10-13 hi ha ubicades les màquines de clima comú del Mercat, així doncs, serà necessari també un registre de 60x60 accessible per a manteniment.

Aquestes màquines tenen un desaigua que ja esta connectat a la xarxa de sanejament del mercat.

Pel que fa a les parades 8 i 9, disposen d'un sistema de clima independent, un per a cada parada, pera que forma part de la climatització global de l'espai mercat. És doncs necessari, d'igual manera que en la resta, mantenir un registre d'equivalents característiques per a poder accedir a les màquines pel seu manteniment i/o reparació.

Aquestes parades tenen com a mínim un parament amb extradossat de cartró guix. Aquest extradossat té un espessor de 46+15mm i conté llana de roca al seu interior. Aquest extradossat s'ha de respectar ja que delimita amb els locals que no són propis del Mercat i s'ha col·locat aquest aïllament per tal





d'aconseguir una millor eficiència energètica del conjunt, ja que el mercat es troba completament aïllat (en la vessant de propagació tèrmica) a la resta de locals de la centralitat de Volpelleres. És possible que el paradista desitgi penjar algun element en aquest parament. En aquest cas caldrà, depenent del cas, reforçar amb llistons de fusta o similars. És important que es torni a col·locar l'aïllament de llana de roca.

El conjunt de parades n°4-13 no disposen d'impermeabilització en el paviment. Cal tenir en compte un sistema d'impermeabilització si per l'activitat que es vol desenvolupar a la parada es preveu que pugui haver-hi aigua (com es el cas de les peixateries).

El fals sostre d'aquestes parades quedarà ventilat ja que comunica amb la corona perimetral de lames del Mercat.

Tipologia interior-exterior. Parades n°1-3

Aquestes parades, tenen porticons de fusta. És important que els porticons s'obrin correctament i amb cura per part de cada paradista i que es deixin completament oberts (perpendiculars a la façana) quant la parada estigui oberta al públic i tancats quant aquesta tanqui. Els lucernaris de les parades 1 i 2 no es poden trepitjar sota cap concepte. La neteja d'aquests vidres es realitzarà accedint amb una escala des de la planta altell o amb una escala des de la planta baixa del mercat.

Aquestes parades tenen 5cm perquè cada paradista col·loqui el paviment que cregui oportú. Al igual que les parades de la tipologia descrita al punt anterior, no disposen d'impermeabilització. Si per l'activitat de la parada es contemplés l'existència d'aigua, s'ha d'impermeabilitzar degudament.

Aquestes parades, al tenir façana exterior, no tenen espai pel rètol definit. No es permetrà la col·locació d'elements opacs que modifiquin la configuració de la façana. Per a la identificació de la marca comercial del paradista i altres informacions s'utilitzaran vinils en el parament de vidre.

Tot i les diferències entre les tipologies descrites hi ha alguns aspectes comuns que totes les parades han de mantenir o respectar.

- Alçada mínima del fals sostre 2.50m
- Sobrecàrrega permanent del pres propi parada + la suma de les diferents capes de paviments no pot sobrepassar els 400Kg/m²
- Acabats comuns: Calaix de persiana de DM pintat, paviment de terratzo i revestiments de fusta d'abet.
- Quan la parada quedi tancada el mostrador ha de quedar a l'interior delimitat per la persiana enrotllable.

Les instal·lacions de que disposen les parades son les següents.

- Baixant de PVC de diàmetre 110cm, que sobresurt aproximadament uns 80 cm des del terra.
- Una pressa d'AFS amb ramal de polipropilè de 25mm i clau DN15





- Punt de connexió elèctrica trifàsic amb coca de cable més tub de derivació individual, la longitud del qual és capaç d'arribar a qualsevol punt del terra de la parada. La potència prevista és de 10,39 KW
- Punt de connexió amb cable UTP CAT.6

El rètol:

Cada parada interior, disposa d'un espai per a col·locar el rètol. Aquesta franja es troba en el frontal de parada delimitada per un perfil metàl·lic d'acer inoxidable. Aquest franja queda il·luminada per una tira LED oculta dins del perfil d'acer inoxidable que emmarca el rètol. La il·luminació s'ha de conservar i el paradista pot col·locar un vinil que contingui el seu logotip o la informació comercial que es consideri oportuna en el vidre previst a tal efecte. No es permetrà col·locar cap solució diferent a la del vinil.

El front del mostrador:

Cada paradista es col·locarà el front de parada que cregui oportú tot seguint els criteris marcats per a la propietat.

Els revestiments verticals:

Els revestiments de les parets interiors els definirà el paradista haurà de respectar que tinguin com a mínim una reacció al foc Cs2do. S'haurà de mantenir el revestiment de fusta d'avet de la zona del frontal de parada. Aquest revestiment de fusta es neteja amb un drap humit per tal de treure la pols superficial que s'hi puguin acumular.

Els revestiments de fusta del mercat es troben envernissats amb un vernís incolor, és possible que amb el temps aquests revestiments canvi el seu color. Si es vol aconseguir el color original s'ha de polir i rebaixar 1mm de gruix i tornar a envernissar. L'acabat del vernís ha de garantir una reacció al foc de com a mínim Cs2do.

Revestiment horitzontal - sostres:

Els revestiments dels sostres els definirà el paradista pera hauran de respectar que els elements emprats tinguin com a mínim una reacció al foc de Cs2do.

Revestiment horitzontal - terres:

Els terres que es col·loquin a l'interior de cada parada (paviments) hauran de respectar i garantir com a mínim una reacció al foc de classe EFL

Persianes enrotllables





Les persianes enrotllables de les parades nº13-19 contenen 2 o 3 peces desmuntables per tal que les cantonades quedin lliures un cop la persiana quedi oberta. És d'obligat compliment, desmuntar aquestes peces per deixar la cantonada lliure, quan la parada estigui oberta. S'ha habilitat un armari on hi ha el número de cada parada per tal que es puguin guardar les peces de manera ordenada.

LA PLANTA ALTELL

La planta altell no té definit el seu ús a dia d'avui. S'ha de tenir en consideració que la ocupació per aquesta sala ha de ser de 80 persones com a màxim.

Les telecomunicacions arriben a la planta altell des de l'armari del costat dels ascensors.

Les claus de pas de la planta altell es troben a l'armari d'instal·lacions que queda a la banda de l'escala principal que duu a l'altell.

Hi ha un registre al fals sostre per accedir a les vàlvules d'equilibrat d'aigua. Les instal·lacions previstes a l'altell son les següents:

- 2 baixants de PVC de diàmetre 50mm
- 15 preses de corrent
- 6 punts de connexió de senyals febles amb cable UTP CAT.6
- 2 preses d'AFS amb ramal de polipropilè de 25mm i clau DN15
- Climatització mitjançant 6 fan-coil de consola de 2 tubs, encastats a fals sostre amb 3 velocitats.
- 3 punts de retorn de clima.

ZONES COMUNS

ZONES DE CIRCULACIÓ

Les zones de circulació que queden davant de les parades interiors estan impermeabilitzades, i tenen un pendent entre l'un i el dos per cent cap a la canal de recollida d'aigües de la part central. Tot i que hi hagi un pendent cap a la canal s'ha de procurar que no es formin basalts d'aigua i si és el cas, conduir l'aigua cap a la canal. Convindrà mantenir neta de residus la canal per tal que desaigüi correctament i evitar les possibles males olors. La canal oculta, conté 2 registres en els punts on hi ha els baixants, per tal de poder-la netejar, mitjançant una karcher o similar.

Els 5 bancs que hi ha col·locats a les zones de circulació del mercat, no es troben collats al terra per poder ajustar la seva posició si fos necessari. Els bancs tenen un pes suficient per a que siguin difícils de moure. De totes maneres, el disseny d'aquests bancs preveu un sistema de fixació per si mai fos necessari collar-los al terra.



FAÇANA

Porticons practicables:

Netejar periòdicament, amb freqüència setmanal, les guies que estiguin brutes o obstruïdes per permetre el correcte lliscament dels porticons. Els porticons es poden netejar amb un drap humit per treure la pols superficial. Els llistons de fusta no estan lasurats, el seu color canviarà amb el temps.

Gelosies fixes:

Aquestes gelosies tenen una major separació entre llistons per tal de poder netejar els vidres que queden a la part posterior. Si es donés el cas que la separació fos suficient perquè algunes aus es possessin entre les lames s'estudiaria la possibilitat, amb la major celeritat possible, de incorporar un element que evites aquest fet. El fet que certes aus es col·loquin entre aquests elements, pot causar danys irreversibles que malmetin les gelosies. Els llistons de fusta no estan lasurats, el seu color canviarà amb el temps.

COBERTA VERDA EXTERIOR

La coberta inclinada del mercat té un límit d'ús clar pel què fa el pes propi del conjunt de la coberta. Aquest pes no pot superar en cap cas els 100kg/m². La coberta s'ha executat amb aquesta condició, agafant com a referència el seu punt més desfavorable que és quan es troba saturada d'aigua. Queda completament prohibit realitzar qualsevol tipus d'activitat a la coberta, tret de les activitats i operacions de manteniment necessàries per a aquesta.

En operacions de manteniment s'ha d'accedir a la coberta amb proteccions per a les caigudes. Cal utilitzar sempre l'EPI en relació a les línies de vida instal·lades. Es trobarà la informació i característiques de les proteccions en els brancals de les finestres de la planta altell. Aquesta informació sempre ha de quedar visible i en bon estat de conservació.

Les canals de la coberta s'han de mantenir netes pel bon funcionament d'aquestes.

La vegetació és de plantes suculentes, no necessita una gran aportació d'aigua. De totes maneres, la coberta té un sistema de reg gota a gota per si en algun moment és necessari fer una aportació d'aigua. Aquest subministrament d'aigua puja a la coberta per al zona del conducte de desenfumatge natural de l'aparcament soterrat. S'ha previst una sortida d'aigua també per a la coberta plana que hi ha sobre les parades P8 i P9, aquest conducte puja entre la última encavallada i el congreny de formigó de la coberta plana.

Els col·lectors d'aigua pluvial de la coberta transcorren per la corona perimetral del mercat. Aquests col·lectors arriben a 4 baixants diferenciats. 1 Baixant es troba al calaix de cartró guix que hi ha al vestíbul al costat dels ascensors que comuniquen amb l'aparcament. Un altre baixant, es troba



dins del revestiment del pilar que comparteixen les parades P10 i P11 i els altres 2, un a la cantonada de la parada P7 amb el passadís i l'altre dins l'armari de comptadors d'aigua.

COBERTA PARADES INTERIORS

Les parades n°13-19 tenen un sostre de tauler de OSB. Es pot accedir a aquest sostre únicament per operacions de manteniment i neteja. De totes maneres es recomana que no hi hagi més d'un operari en aquesta zona fent els treballs de neteja o manteniment. La càrrega màxima que pot assumir l'estructura és de 400kg/m².

En aquest sostre no es pot guardar ni acumular cap tipus de material i no ha de presentar obstacles. No es pot ubicar en aquest espai cap tipus d'instal·lació de les parades.

Lucernaris parades 1 i 2:

Queda completament prohibit, recolzar, trepitjar o col·locar qualsevol tipus de pes en els lucernaris de les parades n°1 i n°2 ja que no suporten cap càrrega d'ús. La neteja des de la part superior s'haurà de fer accedint des d'una finestra de la planta altell mitjançant una escala o bé amb una escala des de la planta baixa mercat, passant per sobre de la corona de lames verticals i travessant les instal·lacions de la corona. La neteja s'haurà de realitzar sense trepitjar aquesta superfície de vidre en cap cas.

ELEMENTS COMUNS INTERIORS

Corona perimetral de lames

És a través d'aquesta corona on transcorren molts dels traçats d'instal·lacions del mercat, tant comunes com derivacions individuals: conductes de AFS, PCI i desaigües de la coberta. A l'interior de la corona s'han previst preses de corrent per a operacions de manteniment o bé per a ocasions puntuals que s'hagi d'alimentar elèctricament algun element (per exemple l'enllumenat nadalenc si fos el cas).

Sobre la corona perimetral, en el revestiment de DM de la zona oposada a la planta altell hi ha previsions elèctriques per a la col·locació si fos necessari de nous focus. Aquesta connexió es troba al centre entre dues parades. Abans de realitzar qualsevol actuació en aquest sentit, caldrà advertir als arquitectes del projecte per tal que donin les instruccions oportunes.

Cambres higièniques





Hi ha un registre al fals sostre, de la zona del vestíbul, per accedir a les vàlvules d'equilibrat d'aigua Hi ha una clau de pas per a cadascun dels elements instal·lats en aquestes cambres.

Sala de neteja

Els productes de neteja i carrets destinats a la neteja s'han de guardar a la sala de neteja ubicada a la zona de les cambres higièniques.

Hi ha una clau de pas per a cadascun dels elements instal·lats en aquestes cambres.

PLANTA SOTERRANI-2

S'adjunta a aquest document la planta del soterrani -2 amb els sectors i LRE (locals de risc especial) definits.

En la planta soterrani -2, trobem sectors d'incendi amb locals de risc especial. Molts dels tancaments d'aquesta zona tenen prestació EI120. Cal tenir en compte que aquestes prestacions s'han de mantenir per futures modificacions.

Cal indicar també, que qualsevol element que travessi un tancament amb prestació al foc (REI, EI o E), haurà de ser protegit mitjançant collarins intumescents o elements similars de protecció quant el forat sigui superior a 50cm² i/o diàmetre igual o superior a 8cm.

Els locals de risc especial (LRE) tenen una prestació R120 d'estabilitat al foc de l'estructura i una estanqueïtat i aïllament EI 120 i les portes de comunicació son amb la prestació EI260-c5. Aquestes prestacions s'han de mantenir per futures modificacions i/o reparacions que pugessin succeir.

ZONES PRIVATIVES

MAGATZEMS

Hi ha 26 magatzems, classificats en 3 grups que a l'hora conformen locals de risc especial diferenciats. **LRE 7: Conjunt de magatzems (de l'1 al 7)** i espais de circulació, associats a l'ús comercial.

LRE 5: Conjunt de magatzems (del 8 al 18), cambra d'estris de neteja i espais de circulació, associats a l'ús comercial.

Els límits d'ús d'aquestes dues agrupacions de magatzem són l'alçada d'emmagatzematge, que no pot superar 2,5 metres, i la càrrega de foc. Pel conjunt **LRE 7** la càrrega de foc límit és de **qvi = 569 MJ/m³** i pel conjunt **LRE5** és de **qvi = 440 MJ/m³**.

Qualsevol emmagatzematge, si hi ha sospita que pot tenir una major càrrega de foc, haurà de ser avaluat pel titular, per tal de no superar el valor límit de disseny.

A la següent taula extreta del RSCIEI s'especifiquen les càrregues de foc de matèries que són susceptibles de ser emmagatzemades:



ACTIVITAT	qvi(MJ/m³)
Bebidas sin alcohol	125
Zumos	300
Congelados	372
Conservas	372
Merc. Incombustibles en cajas	200
Especias	200
Flores artificiales	200
Legumbres secas	400
Articulos de perfumeria	500
Prendas de vestir	400

Els magatzems (de 4-17) tenen un 50% del seu sostre cobert i l'altre descobert. Per higiene i sanitat si s'han d'emmagatzemar aliments que no es trobin empaquetats es recomana que es col·loquin a la zona coberta.

Aquesta relació de fals sostre cobert i descobert s'ha de mantenir ja que el sistema contra incendis d'aquets magatzems és per aspiració de fums (conducte vermell que discorre pel sostre general d'aquests espais)

LRE 4: Conjunt de magatzems (del 19 al 26), associats a l'ús comercial. Malgrat aquest conjunt es presenta com un únic local de risc especial, s'ha previst compartimentar cadascun dels espais, atès que resulta factible, i

d'aquesta manera es redueix el risc global. Així doncs la prestació de resistència al foc de les parets de tancament, que entreguen als forjats superior i inferior, tindran la prestació (REI 120).

Els magatzems tenen uns límits d'ús que són l'alçada d'emmagatzematge, que no pot superar 2 metres, i la càrrega de foc $q_{vi} = 445,2 \text{ MJ/m}^3$. Qualsevol emmagatzematge, si hi ha sospita que pot tenir una major càrrega de foc, haurà de ser avaluat pel titular, per tal de no superar el valor límit de disseny.

Els magatzems (2/4/10/13/16/19/20/22/25 i 26) tenen un tub de PVC Ø110 amb una altura de 1m des del nivell de paviment connectat als pous de fecals de la planta inferior. Si es preveu que hi hagi aigua al terra per a l'activitat que es desenvolupi és imprescindible impermeabilitzar el terra del magatzem. Aquests mateixos magatzems que disposen de sanejament, també disposen de:

- Una pressa d'AFS amb ramal de polipropilè de 25mm i clau DN15
- Punt de llum estanc amb detector de presència.

S'ha previst un sub-quadre a la zona del soterrani-2 per tal de poder portar subministrament elèctric als magatzems que així ho sol·licitin. Aquesta connexió s'haurà de fer a través de les safates que transcorren pel centre dels passadissos del soterrani-2. En cas de necessitar un nou tram, vertical o



horitzontal es farà mitjançant una safata elèctrica d'iguals característiques que l'actual.

En cap cas es podrà modificar la instal·lació elèctrica que passa per les zones comuns. Qualsevol nou element que s'autoritzi per part de la PROPIETAT caldrà conduir-lo fins al sub-quadre esmentat en el paràgraf anterior.

ZONES COMUNS

El paviment del soterrani -2 no està impermeabilitzat. És important utilitzar sistemes de neteja que utilitzin poca aigua o que no utilitzin aigua, per tal de fer la neteja periòdica d'aquestes zones.

VESTIDORS

LRE 6: Vestidors (si es modifica la seva superfície construïda no podrà superar mai els 100 m²). Local de risc especial baix.

S'ha deixat un registre al fals sostre de vestidor 2 per poder accedir a la comporta tallafocs que hi ha en aquesta zona pel seu manteniment.

Els vestidors disposen de dutxa. S'ha de procurar no mullar l'àmbit de fora de la zona del plat de dutxa ja que aquesta no està impermeabilitzada. Si es mulla el terra aquest s'haurà de eixugar mitjançant una fregona o similar. Es recomana disposar d'una fregona per vestidor. Per evitar que l'aigua surti de l'àmbit del plat de dutxa es recomana disposar d'un sistema de cortines (mampara no és possible ja que ha de permetre l'ús de persones amb mobilitat reduïda.

A l'entrada del vestidor d'homes, hi ha una junta estructural de l'edifici, si la canal de la rampa que queda sobre el forjat no està neta l'aigua filtra per aquest punt. Convé mantenir la canal de la rampa d'accés a l'aparcament i moll neta per tal que desaigüi correctament.

Les claus de pas dels vestidors s'han deixat vistes per tal que si hi ha la necessitat de tancar l'aigua siguin fàcilment detectables. Les vàlvules d'equilibrat d'aigua s'han deixat oculta al fals sostre. S'hi pot accedir a través del registre que hi ha al fals sostre.

SALES DE RESIDUS

Les sales de residus formen locals de risc especial baix. Les dimensions d'aquestes sales no es poden augmentar en cap cas. Estan al límit de la seva mida. En cas que s'ampliessin canviaria la condició a local de risc especial

de condicions diferents. Els tancaments que les conformen han de mantenir la prestació El120. Si es fa necessari fer algun tipus de perforació en algun dels paraments, vertical o horitzontal aquest s'haurà de protegir mitjançant collarins intumescent o similar.



Una de les sales de residus es troba climatitzada i és on s'han d'ubicar els residus orgànics. Aquestes sales no fan més de 15m² construïts. Es permet ocupar la sala climatitzada amb altres contenidors d'altres residus que no siguin de fracció orgànica si és necessari. No es permet ubicar els residus de fracció orgànica en un lloc que no sigui aquesta sala de residus climatitzada. Per poder netejar aquestes sales s'ha disposat una bonera al paviment en cadascuna d'elles. Cal indicar que aquest forjat no esta impermeabilitzat, és per aquest motiu que si es neteja s'ha d'utilitzar l'aigua estrictament necessària i conduir-la, si és el cas, cap a la bonera.

Les sales de residus disposen d'una porta ràpida, aquestes s'accionen mitjançant un polsador que es troba situat a la zona del moll. Hi ha una previsió per si mai fos necessari col·locar un segon polsador que accioni aquestes portes ràpides des de l'interior de la sala.

SALA DE NETEJA

Els productes de neteja i carrets destinats a la neteja s'han de guardar a la sala de neteja ubicada al costat del nucli d'ascensors.

ASCENSORS: MERCAT-MAGATZEMS

Per impossibilitat de col·locar un muntacàrregues en aquesta zona s'han instal·lat 2 ascensors. Aquest fet obliga a col·locar la càrrega distribuïda en l'espai i centrada per garantir el bon funcionament dels ascensors. La càrrega total està limitada en els kg que s'indiquen a l'interior de la cabina (incloent persones) . Per qüestions d'higiene s'han d'utilitzar els dos ascensors d'aquesta zona, de manera diferenciada. Un s'utilitzarà per a les mercaderies i l'altre per al transport dels residus.

MOLL DE C i D

El sector 3 inclou el moll de càrrega i descàrrega. Es destinarà a zona de circulació per a les operacions logístiques que serviran als espais de magatzem. Aquest sector està comunicat amb l'aparcament de l'edifici, a través de la rampa. S'ha col·locat una porta de guillotina, resistent al foc (REI120), que estarà sempre oberta. Tan sols es tancarà, automàticament quan s'activi a través del sistema de detecció d'incendis. Aquesta porta no ha de servir en cap cas, per tancar i obrir el moll diàriament. L'ús indegut d'aquesta porta pot fer incórrer, aquell qui la manipuli per a un us diferent al previst, en responsabilitats greus.

Aquesta zona es considera associada a l'ús comercial, al qual dona servei. Degut que es tracta d'una zona de circulació, no s'hi podran emmagatzemar, en cap cas, mercaderies. La seva càrrega de foc serà molt reduïda, inferior a 425 MJ/m². Queda completament prohibit utilitzar el moll com a magatzem. No poden quedar apilades mercaderies, ni cap tipus d'embalums al moll de càrrega i descàrrega.

El moll de càrrega i descàrrega NO és un aparcament. Queda totalment prohibit utilitzar-lo com a aparcament. Les càrregues i descàrregues es realitzaran en l'horari establert i no s'allargaran més de 30min.



El moll no disposa de desaigües ni sistema de impermeabilització pel què es recomana que la neteja sigui diària, per evitar aigües estancades i males olors.

RECOLLIDA D'AIGUA PER AFLORAMENT A LES PANTALLES

S'ha executat una recollida d'aigua de les pantalles que hi ha darrere de les parets de bloc en de la zona de vestidors. Aquesta recollida d'aigua té un registre a la zona de les escales per tal de poder comprovar-ne l'estat. S'ha de mantenir l'embornal net de residus per tal que no s'embussi.

MÀQUINES SOBREPRESSIÓ

Hi ha 3 registres a la zona dels patinets que donen al tram d'escales. Mitjançant un enreixat tipus *tramex*, els operaris tenen accés a les màquines de sobrepressió pel seu manteniment.

POUS DE SUPERFÍCIE D'AIGÜES FECALS

S'han instal·lat dos nous dipòsits d'aigües fecals. Aquests dipòsits es troben al soterrani -3. Un en la zona d'aparcament de les oficines i l'altre, en aquest mateix nivell, s'ubica a l'escala que comunica amb el moll de CiD i l'exterior. Aquests pous recullen per una banda els baixants de la zona dels magatzems 19-26 i per altra banda, els baixants ubicats a la sala de neteja, els vestidors, cambres residus i els magatzems de 119. S'ha de comprovar-ne el bon estat de manera periòdica i fer-ne el manteniment adequat descrit pel fabricant.



Relació de manteniment:

MECOT MUNICIPAL DE VORRELLS

MANUAL D'US I MANTENIMENT

RELACIÓ DE MANTENIMENTS AMB COMENTARIS

Conceptes	Manteniment	Empresa	Periodicitat	Manual	Notes
PAVIMENT - Terratzó Altell	Abonijolat	A contractar	anual	No	No rebaltar i mantenir grau lliscament C2
PAVIMENT - Terratzó Mercat	Abonijolat	A contractar	anual	No	No rebaltar i mantenir grau lliscament C2
ACABATS - Pintura blanca espais comuns	Neteja i pintat	A contractar	5 anys	No	Pintura adequada per cada material
TANCAMENTS - Persianes automatiques	Neteja i engruixat guia	Paradistes	mensual	No	Productes específics
TANCAMENTS - Porticons exterior	Neteja i guia	Paradistes	setmanal	No	Aire a pressió - manual
INSTAL·LACIONS - Res cabedes	Electrònica i tubs	A contractar	trimestral	SI	-
INSTAL·LACIONS - Clima	General	Energiea	continua	-	Segons necessitats
JARDINERIA - Coberta verda	Mantenir tepe	A contractar	anual	SI	Sistema KNAUF
SANEJAMENT - Canals coberta verda	Neteja canals recollida	A contractar	setmanal	No	Especial atenció després de fortes pluges
SANEJAMENT - Canal Interior mercat	Neteja canal recollida	A contractar	2 setmanes	No	Neteja amb aigua a pressió i revisar registres
SANEJAMENT - Canal porta apartament	Neteja canal recollida	A contractar	mensual	No	Especial atenció a la temporada hivert
SANEJAMENT - Canal urbanització	Neteja canal recollida	A contractar	2 setmanes	No	Augmentar periodicitat tardor
ACABATS - Gelosies	Tractament renovació	A contractar	6 anys	SI	(nu)
ACABATS - Fusta de pi Interior	Equipsat i polvor i mate	A contractar	3 anys	No	Verpis per garantir reacció al foc Cs2d0
ESTRUCTURA - Termochip Interior	Equipsat i polvor i mate	A contractar	3 anys	No	Verpis per garantir reacció al foc Cs2d0
ESTRUCTURA - envaïllades	Equipsat i polvor i mate	A contractar	3 anys	No	Verpis per garantir reacció al foc Cs2d0
ESTRUCTURA - envaïllades	Tractament antiulfat	A contractar	-	No	Consultar fabricant
PCI - Elements protecció activa	Verpis BIRCI	A contractar	-	SI	Annex II BIRCI vigent (2017 actualment)
INSTAL·LACIONS - Megafonia	Verificació funcionament	A contractar	anual	SI	Comprovacions equips
INSTAL·LACIONS - Central incendis	Verificació funcionament	A contractar	-	SI	Comprovacions equips
INSTAL·LACIONS - Compressor fred residua	Canvi gas	A contractar	5-10 anys	SI	Nova càrrega de gas
INSTAL·LACIONS - Equip d'aigües fecals	Funcionament	A contractar	mensual	SI	Soterrani-3
INSTAL·LACIONS - Fotovoltaiques	Neteja panells	Energiea	mensual	No	Coberta d'olives
INSTAL·LACIONS - Línia vida	Abonijolat i tepe	A contractar	anual	No	Coberta mercat
ACABATS - Retirada de publicitat	Retirada i neteja	A contractar	Temporada	No	Final de període anunciat
INSTAL·LACIONS - Ascensor Otis	Verificació funcionament	A contractar	-	SI	Segons fabricant
INSTAL·LACIONS - Ascensor Schindler	Verificació funcionament	A contractar	-	SI	Segons fabricant

Maig de 2019

9 de 9





SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLÈS
AV DE LA TORRE BLANCA 0002-0008, 03 D
08172-SANT CUGAT DEL VALLES
BARCELONA

MERCAT MUNICIPAL DE VOLPELLERES

Codi de verificació:	 654A2Q630P4N1Z1B1706
Procediment: T171 (FUE) 04 Comunicació prèvia ambiental (Annex III)	
Expedient: 2004/2020	Document: 57830/2024

Ajuntament de Sant Cugat del Vallès
Registre General
SORTIDA
Data 16-02-24 13:30:43
Codi S/6059/2024

COMUNICAT

Senyors/es,

Hem rebut la següent **comunicació ambiental** d'una activitat inclosa a l'annex 3 de la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Núm. Expedient: 2004/2020
Titular: SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL V
Activitat: MERCAT MUNICIPAL I MOLL DE CÀRREGA-MAGATZEMS
Ubicació: C DE BENET CORTADA 0013, LO 02 MERCAT DE VOLPELLERES SANT CUGAT DEL VALLES (BARCELONA)
Annex: 3 (CODI 12.46-aparcament – Moll de càrrega)
Ref. Cadastral: 2428701DF2922G0311BA

Mitjançant el present document us informem de les condicions complementàries que han de regir durant l'exercici d'aquesta activitat segons informe tècnic:

Incendis - Xemeneies

L'activitat disposa de 7 xemeneies (P1-P2-P3-P4-P5-P7-P9), limitada la seva potència d'equips de cocció fins a un màxim de 20 kW no quedant classificats com a locals de risc especial i estant sectoritzats els locals P1-P2-P7 amb conductes EI120 i els locals P3-P4-P5-P9 que travessen al local del costat del MERCADONA amb portes tallafocs a les xemeneies i que estan connectades a les centrals d'incendis dels 2 establiments.

Les instal·lacions d'extracció de fums i olors hauran d'incorporar filtres de carbó actiu o mesures correctores d'eficàcia anàloga segons estableix l'article 34 de l'Ordenança Municipal sobre sorolls, vibracions i olors de Sant Cugat del Vallès.

Les instal·lacions de l'extracció, filtres i sortida de fums es mantindran i conservaran segons les periodicitats establertes a l'article 7 del DB HS 3 del CTE.





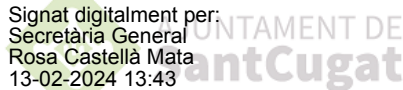
Condicions de llicència d'acord amb l'informe tècnic del Servei de Medi Ambient:

1. L'horari màxim de l'activitat serà 07h a 23h, fora d'aquest horari no es podrà realitzar cap activitat.
2. L'activitat s'haurà de portar a terme amb les portes i finestres tancades, haurà de disposar dels elements de ventilació adequats, i amb les mesures esmorteïdores pertinents per tal de no superar els valors límit establerts.
3. L'activitat haurà de garantir no superar en els habitatges més propers els valors límit d'immissió a l'ambient exterior i interior establerts en els annexos 3 i 4 de l'Ordenança municipal sobre sorolls, vibracions i olors de Sant Cugat del Vallès, de 60dB(A) per a una zona de sensibilitat acústica moderada B1 i de 30dB(A) per un dormitori en horari diürn, respectivament.

En el cas que en el funcionament de l'activitat es superin els valors límit establerts en el punt anterior, l'activitat tindrà l'obligació de prendre les mesures correctores adients.

El que us comunico als efectes oportuns.


Signat digitalment per:
Secretària General
Rosa Castellà Mata
13-02-2024 13:43





SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLÈS

AV. DE LA TORRE BLANCA 0002-0008, 03 D
08172-SANT CUGAT DEL VALLES
BARCELONA

Codi de verificació:	 1A3Q1W0A4B1X294W00TM
Procediment: T173 Ofici: Denúncies disciplina d'activitats	
Expedient: 53580/2022	Document: 57001/2024

Ajuntament de Sant Cugat del Vallès
Registre General
SORTIDA
Data 12-02-24 11:53:38
Codi S/5252/2024

Us notifico el Decret d'Alcaldia 630/2024, de data 09-02-2024, essent del següent tenor literal:

"Resolució de procediment d'esmena de requisits materials relatius a l'activitat comunicada"

Mitjançant decret d'Alcaldia número 5142/2022 de data 02/12/2022, s'inicia procediment d'esmena de requisits materials relatius a l'activitat comunicada per a l'inici de l'exercici d'una activitat econòmica de MERCAT MUNICIPAL I MOLL DE CÀRREGA al carrer de Benet Cortada, 13, local 02 Mercat de Volpelleres de Sant Cugat del Vallès, enfront de SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLÈS, als efectes d'aportar i/o justificar la documentació requerida, en els termes següents:

1. Justificació del compliment normatiu de les xemeneies de cuines previstes per a varis locals del Mercat i segons Acta comprovació incendis existents al Mercat, al ser elements propis de les instal·lacions comuns que pertanyen a l'establiment del Mercat i on s'ha indicat que travessen altres sectors d'incendi d'altres establiments, en base al Document Bàsic SI 'Seguretat en cas Incendis' al Document Bàsic HS 'Salubritat' del Codi Tècnic de l'edificació (HS 3 i detall de les alçades del punt 3.2.1) així com l'article 34 de Ordenança Municipal sobre Sorolls, Vibracions i Olores de Sant Cugat Del Vallès de data 21/05/2018 :

- Definir per les 5 parades amb xemeneies, els possibles equips de coccio i/o limitacions dels mateixos a poder disposar a cada parada (els equips de coccio seran definits posteriorment per cada activitat de parada en base a la justificació normativa d'aquestes instal·lacions principals i comunes del Mercat).
- Sectorització i compliment normatiu dels conductes d'extracció de les xemeneies (les quals travessen altres sectors d'incendi d'altres establiments).
- Alçades i distància a altres elements de les boques d'extracció de les xemeneies (justificació tècnica i plànols).

2. Aportar nou certificat tècnic del compliment normatiu dels conductes d'extracció de les xemeneies i la sectorització d'incendis dels mateixos.

3. Justificació del recorregut accessible a l'establiment i indicar els pendents existents als accessos del Mercat Municipal des de la Via Pública als mateixos (aportar plànol amb els recorreguts d'accés existents i el valor del pendent de les rampes existents des de la Via Pública).





L'anterior, d'acord amb l'informe tècnic emès per part dels serveis tècnics adscrits al Servei de Llicències Urbanístiques i d'Activitats en data 30/12/2021.

Mitjançant decret d'Alcaldia número 807/2023 de data 22/02/2023 es constata l'incompliment del decret 5142/2022 i s'imposa una primera multa coercitiva a SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLÈS, així com es confereix un nou termini per donar compliment a allò requerit. Aquest decret es notifica a PROMUSA el dia 23/02/2023.

En data 29/08/2023 s'emet informe tècnic de la secció d'Activitats, el qual, en la part que és d'interès, diu el següent:

"(...)

2. En data 23-03-2023 amb núm. de registre ME-015589-2023 el titular aporta Annex 1 de Memòria Tècnica signada per l'enginyer industrial David Pedrerol Lechuga en data 23-03-2023.

3. En data 07-06-2023 amb núm. de registre ME-029789-2023 el titular aporta Annex 2 de Memòria Tècnica signada per l'enginyer industrial David Pedrerol Lechuga en data 06-06-2023 amb els certificats de les instal·lacions contra incendis, donant resposta i compliment de la documentació requerida.

(...)

Conclusions

El sotassinat informa que s'ha aportat tota la documentació sol·licitada i, per tant, es pot tancar el present expedient."

En data 03/11/2023 s'emet informe de la tècnica adscrita a la Direcció d'Assessoria Jurídica, el qual, en la part que és d'interès, diu el següent:

"(...)

D'acord amb el contingut de l'informe tècnic emès per la secció d'Activitats en data 29/08/2023, i de conformitat amb el que disposa l'article 43.6 de la Llei 18/2020, cal procedir a la resolució i arxivament del present procediment, ja que s'ha donat compliment a allò requerit mitjançant decret d'Alcaldia número 5142/2022 de data 02/12/2022.

(...)"

L'article 43 de la Llei 18/2020, de 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica estableix que la resolució del procediment administratiu, que s'ha de notificar a la persona interessada, ha de determinar alguna de les opcions següents:

- L'arxivament de l'expedient, si de la tramitació del procediment d'esmenes resulta que l'activitat compleix la normativa sectorial vigent.
- El cessament de l'activitat i, si escau, la restitució de la situació jurídica al moment previ a l'inici de l'activitat corresponent.
- El reinici de l'activitat, si després d'haver estat suspesa cautelament s'acredita que compleix tots els requisits exigits per la normativa sectorial vigent.
- La continuació de l'exercici de l'activitat, condicionada a la implantació de les mesures que s'indiquin en els terminis establerts per la mateixa resolució.



La competència per a l'adopció d'aquest acord correspon a l'alcalde d'acord amb l'article 21.1.r) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local i l'article 53.1.u) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. No obstant això, aquesta competència s'ha delegat en la tercera Tinència d'Alcaldia de Gestió Urbana, Mobilitat i Canvi Climàtic mitjançant Decret d'Alcaldia núm. 3452/2023, de data 06/07/2023, publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 24/07/2023.

RESOLC

1r.- RESTAR ASSABENTATS de l'informe tècnic de la secció d'Activitats de data 29/08/2023, la part d'interès del qual consta a la part expositiva de la present resolució.

2n.- RESOLDRE el procediment iniciat per l'esmena de requisits materials relatius a l'activitat comunicada per a l'inici de l'exercici d'una activitat econòmica, d'acord amb l'article 43 de la Llei 18/2020, de 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica, en els termes següents:

TITULAR DE L'ACTIVITAT / OBLIGAT: SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLÈS

EMPLAÇAMENT DE L'ACTIVITAT: CARRER DE BENET CORTADA 13, LO 02 MERCAT DE VOLPELLERES (referència cadastral: 2428701DF2922G0311BA)

TIPUS D'ACTIVITAT: MERCAT MUNICIPAL I MOLL DE CÀRREGA DE VOLPELLERES

DEFICIÈNCIA/MANCANÇA: 1. Justificació del compliment normatiu de les xemeneies de cuines previstes per a varis locals del Mercat i segons Acta comprovació incendis existents al Mercat, al ser elements propis de les instal·lacions comuns que pertanyen a l'establiment del Mercat i on s'ha indicat que travessen altres sectors d'incendi d'altres establiments, en base al Document Bàsic SI 'Seguretat en cas Incendis' al Document Bàsic HS 'Salubritat' del Codi Tècnic de l'edificació (HS 3 i detall de les alçades del punt 3.2.1) així com l'article 34 de Ordenança Municipal sobre Sorolls, Vibracions i Olors de Sant Cugat Del Vallès de data 21-05-2018 :

- Definir per les 5 parades amb xemeneies, els possibles equips de cocció i/o limitacions dels mateixos a poder disposar a cada parada (els equips de cocció seran definits posteriorment per cada activitat de parada en base a la justificació normativa d'aquestes instal·lacions principals i comunes del Mercat) .
- Sectorització i compliment normatiu dels conductes d'extracció de les xemeneies (les quals travessen altres sectors d'incendi d'altres establiments).





- Alçades i distància a altres elements de les boques d'extracció de les xemeneies (justificació tècnica i plànols).

2. Aportar nou certificat tècnic del compliment normatiu dels conductes d'extracció de les xemeneies i la sectorització d'incendis dels mateixos.

3. Justificació del recorregut accessible a l'establiment i indicar els pendents existents als accessos del Mercat Municipal des de la Via Pública als mateixos (aportar plànol amb els recorreguts d'accés existents i el valor del pendent de les rampes existents des de la Via Pública).

AL·LEGACIONS / ESMENES:

Informe tècnic de la secció d'Activitats de data 29/08/2023, pel que es constata que s'ha aportat tota la documentació sol·licitada en el requeriment efectuat i es pot tancar l'expedient.

RESOLUCIÓ:

ARXIU de les actuacions derivades del present procediment.

3r.- ARXIVAR les actuacions derivades del procediment de referència.

4t.- NOTIFICAR a les persones interessades la present resolució, als efectes oportuns.”

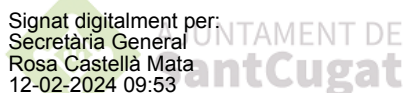
Contra aquest acte, que és definitiu en via administrativa, es podrà interposar, amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant de l'òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció de la seva notificació o, si escau, publicació.

Contra la desestimació expressa del recurs de reposició, en el seu cas, o bé directament contra aquest acte, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant els Jutjats Contenciosos Administratius de la província de Barcelona, en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la seva notificació o, si escau, publicació, d'acord amb el que preveu l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas que la desestimació del recurs de reposició es produís per silenci administratiu – silenci que es produeix pel transcurs d'un mes a comptar des de la data de la seva interposició sense que s'hagi notificat o, si escau, publicat la seva resolució– el termini per a la interposició del recurs contenciós administratiu serà de sis mesos a comptar des de l'endemà del dia en què el referit recurs de reposició s'entengui desestimat.

Tanmateix, podeu interposar qualsevol recurs previst a la legislació vigent que considereu procedent, d'acord amb el que disposa l'article 40.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPAC).

Signat digitalment per:
Secretària General
Rosa Castellà Mata
12-02-2024 09:53



Característiques del magatzem	Referències al plànol	Usos permesos	Observacions
Magatzems amb aigua sanitària i sostre cobert	M-25, M-19, M-2 M-26	<ol style="list-style-type: none"> Obrador i manipulació d'aliments Magatzematge d'aliments frescos i envasats Magatzematge d'altres productes no alimentaris amb les limitacions establertes al contracte de cessió Cambra frigorífica 	L'autorització de l'ús està condicionada a que el cessionari, al seu càrrec, habiliti l'espai per a l'ús que correspongui, seguint la normativa sanitària vigent
Magatzems amb sostre cobert i sense aigua sanitària	M-1, M-3, M-21, M-23, M-24	<ol style="list-style-type: none"> Magatzematge d'aliments frescos i envasats Magatzematge d'altres productes no alimentaris amb les limitacions establertes al contracte de cessió Cambra frigorífica 	L'autorització de l'ús està condicionada a que el cessionari, al seu càrrec, habiliti l'espai per a l'ús que correspongui, seguint la normativa sanitària vigent
Magatzems amb sostre parcialment cobert sense aigua sanitària	M-5, M-7, M-8, M-9, M-15, M-17, M-18 , M-12, M-14	<ol style="list-style-type: none"> Magatzematge d'aliments envasats degudament protegits Magatzematge d'altres productes no alimentaris amb les limitacions establertes al contracte de cessió Cambra frigorífica 	L'autorització de l'ús està condicionada a que el cessionari, al seu càrrec, habiliti l'espai per a l'ús que correspongui, seguint la normativa sanitària vigent
Magatzems amb sostre parcialment cobert amb aigua sanitària	M-13, M-16, M-4, M-10	<ol style="list-style-type: none"> Magatzematge d'aliments envasats degudament protegits Magatzematge d'altres productes no alimentaris amb les limitacions establertes al contracte de cessió Cambra frigorífica Producció de gel per conservació d'aliments 	L'autorització de l'ús està condicionada a que el cessionari, al seu càrrec, habiliti l'espai per a l'ús que correspongui, seguint la normativa sanitària vigent



Codi de verificació	 0H3A1V6Y3N2H1P4K0HRK
Procediment: N370 Reglaments municipals	
Expedient: 39717/2018	Document: 50869/2020

ANUNCI DE PUBLICACIÓ DE L'ACORD D'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL REGLAMENT I DEL SEU TEXT ÍNTEGRE AL BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA (BOPB)

Es fa públic, per a coneixement general, que el Ple de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, en la sessió de data 16 de setembre de 2019, va aprovar inicialment la modificació del Reglament regulador dels mercats municipals de Mira-sol i Volpelleres, quedant aprovada definitivament en no haver-se presentat al·legacions ni reclamacions en el termini d'informació pública, segons consta en el certificat emès per la cap del Servei d'Atenció Ciutadana, de data 17 de gener de 2020.

Així mateix, es fa públic el text refós del Reglament esmentat, que s'insereix a continuació, amb l'avertiment que entrarà en vigor transcorregut el termini a què fa referència l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

Contra els acords anteriors, que esgoten la via administrativa, els interessats poden interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala d'aquesta jurisdicció del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la data de la seva publicació o des del dia següent al de la recepció de la notificació. No obstant això, s'hi pot interposar qualsevol altre recurs si es considera procedent.

Signat digitalment per:
L'Alcaldia
Mireia Ingla Mas
05-03-2020 08:46



ANNEX

TEXT REFÓS REGLAMENT DELS MERCATS DE MIRA-SOL I VOLPELLERES

PREÀMBUL.....	2
DISPOSICIONS GENERALS.....	3
CAPÍTOL PRELIMINAR DEFINICIONS	8
CAPÍTOL – I. DE L'ADMINISTRACIÓ DEL MERCAT	9
CAPÍTOL – II. CONDICIONS DELS LLOCS DE VENDA I REGISTRES DE TITULARITAT	7
CAPÍTOL – III. CESSIONS PARCIALS DE LA CONCESSIÓ DE DOMINI I EXTINCIÓ DELS CONTRACTES.....	8
CAPÍTOL – IV. PERSONALITAT DELS USUARIS, DRETS DE TRANSMISSIBILITAT DE LA TITULARITAT I CANVI DE DENOMINACIÓ.....	9



CAPÍTOL – V. DRETS I DEURES DELS TITULARS DELS LLOCS DE VENDA	10
CAPÍTOL – VI. ACTIVITATS DEL MERCAT MUNICIPAL.....	12
CAPÍTOL – VII. TARIFES I REPERCUSSIÓ DE LES DESPESES.....	13
CAPÍTOL – VIII. HORARIS I CALENDARI DEL MERCAT	14
CAPÍTOL – IX. MECANISMES DE SEGURETAT	14
CAPÍTOL – X. OBRES I INSTAL·LACIONS	14
CAPÍTOL – XI. NORMES RELATIVES A LA CÀRREGA I DESCÀRREGA.....	15
CAPÍTOL – XII. NORMES RELATIVES A LA NETEJA I LA GESTIÓ DE LES DEIXALLES	16
CAPÍTOL – XIII. SEGURETAT ALIMENTÀRIA	17
CAPÍTOL – XIV. RÈGIM SANCIONADOR	18
CAPÍTOL – XV. DENOMINACIONS GENÈRIQUES I DISPOSICIONS SOBRE LES MATEIXES -MERCAT DE MIRA-SOL-.....	28
CAPÍTOL – XVI. DENOMINACIONS GENÈRIQUES I DISPOSICIONS SOBRE LES MATEIXES -MERCAT DE VOLPELLERES-.....	34

PREÀMBUL

L'obertura d'aquests nous mercats a Sant Cugat, s'inscriu en la competència de prestació del servei públic essencial de mercat, que imposa l'art. 67b) del Decret Legislatiu 2/2003, que incorpora el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya; i té com a objectiu la millor atenció de les necessitats de compra dels habitants de Mira-sol i Volpelleres, assegurant-los una oferta de productes alimentaris adequada i pròxima a la seva residència.

En conseqüència, amb l'obertura d'aquests mercats, l'Ajuntament pretén activar la creació de noves centralitats comercials, en les que el mercat té la vocació de ser el motor que atregui la implantació d'altres activitats comercials en els locals adjacents, propietat de la societat municipal PROMUSA. És a dir, es pretén reproduir a petita escala el model de comerç urbà, típic de les ciutats mediterrànies, en uns barris que tradicionalment han patit una mobilitat obligada per atendre a la seva compra quotidiana.

Per altra banda, donades les sinèrgies inqüestionables entre els mercats i els espais comercials que els envolten, s'ha considerat convenient atribuir la seva gestió a la societat municipal PROMUSA, per a que procedeixi a la gestió conjunta de tots els espais comercials. Per tant, en exercici de les seves competències d'autoorganització del nou servei de mercat de Mira-sol i Volpelleres, l'Ajuntament de Sant Cugat ha optat per la prestació del mateix de forma directa, utilitzant la societat municipal PROMUSA.



DISPOSICIONS GENERALS

1.- L'àmbit d'aplicació d'aquest Reglament es refereix exclusivament als mercats municipals de Mira-sol i Volpelleres, dins dels quals s'atorgarà a diferents operadors, l'ús dels llocs de venda, magatzems, cambres frigorífiques, molls de càrrega i descàrrega, places d'aparcament, obradors, oficines i altres espais i les parts proporcionals dels serveis auxiliars i/o comuns del mercat, sempre a dins de l'àrea inclosa a l'interior de l'edifici del mercat.

2.- Els accessos exteriors al mercat tenen consideració de via pública i per tant d'àrea no inclosa dins l'àmbit d'aquest reglament.

3.- Els mercats municipals de Mira-sol i Volpelleres són centres de venda directa al públic, de caràcter permanent, la finalitat dels quals és servir com a centres d'abastament al públic de productes alimentaris mitjançant l'acolliment al seu interior d'una pluralitat de llocs de venda i un supermercat. Els titulars dels drets d'ús atorgats, els acreditaran mitjançant l'exhibició del corresponent "títol" o contracte.

4.- Per la seva vinculació a un servei públic, totes les instal·lacions que comprèn el mercat tenen el caràcter de béns de domini públic i, com a tal, són inembargables, imprescriptibles i inalienables. Els creditors dels titulars dels esmentats espais, si obtinguessin l'embargament dels drets d'ús i explotació comercial del negoci que s'hi exerceix, restaran subjectes al pagament de les exaccions i quotes i al compliment de les altres obligacions imposades als titulars.

5.- No es permetrà sota cap concepte el sotsarrendament o la cessió en qualsevol altra forma dels drets atorgats, de tal forma que l'activitat o l'ús haurà de ser exercit pel titular del dret, a excepció de les situacions especialment recollides a aquest reglament.

6.- Els equipaments que els concessionaris incorporin als espais objecte del dret atorgat, tindran la consideració de béns mobles propietat dels titulars respectius, de manera que, extingit el dret, podran retirar-los, sempre i quan no comporti un dany, deteriorament o perjudici per a les instal·lacions municipals.

7.- El mercat té, com objecte principal de servei, assegurar l'abastament, al detall, d'articles alimentaris de primera necessitat, i afavorir la seva competència en preus i qualitat. També forma part d'aquest servei la venda dels mateixos productes sota qualsevol tipus de transformació o manipulació, autoritzada, acomplint totes les normatives aplicables i especialment la normativa de seguretat alimentària, realitzada a les mateixes instal·lacions del mercat o fora d'aquest (congelats, secs i envasats, preparats i/o cuinats...).

8.- Complementàriament, l'Ajuntament podrà autoritzar la venda d'altres productes no alimentaris en espais o llocs diferents dels autoritzats per a la venda d'aliments.



9.- El mercat municipal haurà de garantir la qualitat i seguretat dels productes posats a la venda, la fidelitat en el despatx dels que s'expedeixin a pes o mida, la publicitat i el manteniment dels preus al llarg d'una mateixa jornada i la lliure competència.

10.- L'Ajuntament exercirà, la necessària intervenció administrativa, la vigilància de la seguretat ciutadana i totes les funcions que impliquin l'exercici d'autoritat i que constitueixin una competència legal irrenunciable.

11.- El Ple Municipal, en sessió ordinària de data 20 d'abril de 2015, va aprovar la proposta de modificació del Reglament del Mercat de Mirasol, per tal d'ajustar-lo a la realitat del Mercat després del període d'activitat amb les parades ocupades, es va aprovar provisionalment la modificació parcial del capítol XV del reglament vigent afegint al punt 15.3 i 15.4. També s'incorporaven les noves denominacions i percentatges de cada una d'elles, corresponents als contractes realitzats. El darrer punt aprovat definia el mix comercial del Mercat de Mirasol.

12.- La distribució de les parades del mercat de Volpelleres, un cop realitzada l'obra, fa necessari definir quina és l'activitat idònia i els possibles sectors d'alimentació per cada parada, cal tenir en compte també la constant evolució de l'oferta de productes a la venda, és per això que s'han definit i concretat els productes que inclouen els sectors de cada denominació, per evitar intromissions en productes de venda, conservar l'estructura dels tipus de parades i a l'ensem el mix comercial, que és bàsic per tenir un mercat amb diversitat de productes, oferta equilibrada i amb parades competitives.

CAPITOL PRELIMINAR.- DEFINICIONS

Als efectes d'aquest reglament els conceptes que es relacionen a continuació tindrà el significat que se'ls confereix tot seguit:

a) **Llocs de venda:** Seran els espais destinats a la venda dins del mercat municipal, incloent les parades i el local reservat al supermercat.

b) **Titulars dels llocs de venda:** Els usuaris del mercat; és a dir, els titulars de les cessions parcials de la concessió de domini titularitat de PROMUSA, que en virtut d'aquesta cessió parcial obtindran un dret d'ús que els permetrà explotar les parades o el supermercat.

c) **Parada:** És l'agrupament de mòduls o "números" que venen articles d'una mateixa Denominació. Totes les parades en l'interior del mercat tenen la condició de fixes, de tal manera que es prohibirà la venda ambulant dins del recinte del mercat.



d) **Mòdul:** Es considera mòdul la superfície fins a 25 metres quadrats construïts, de manera que en el cas de Volpelleres són parades d'un sol mòdul les següents: P3,P15;P16; P17, P18 i P19.

d) **Denominacions:** són definicions genèriques dels articles que s'autoritzen a vendre a una parada.

e) **Sectors:** són definicions dels articles -pertanyents a una Denominació- que s'autoritzen a vendre a un mòdul o "número".

f) **Mix Comercial:** és una limitació genèrica referida a tot el mercat, de tal forma que tot i que una parada disposi inicialment d'autorització per vendre els articles d'una Denominació -que encara no està venent- si en el conjunt del mercat ja s'ha superat la proporció de superfície establerta al Mix Comercial per a aquesta determinada Denominació, cap article de l'esmentada Denominació no es podrà posar a la venda en la parada en qüestió. El Mix comercial, és el total de l'oferta comercial del mercat que es distribueix de forma equilibrada en funció de la demanda del consumidor. No obstant això, el mix comercial es pot adaptar als hàbits de compra canviants. Aquesta combinació d'ofertes està definida prèviament, de forma orientativa del que seria un mix comercial equilibrat.

CAPÍTOL – I. DE L'ADMINISTRACIÓ DEL MERCAT

1.- El servei del mercat municipal es gestionarà de forma directe a través de la societat privada municipal PROMUSA. Malgrat l'anterior, l'Ajuntament en la seva qualitat de titular legal del servei i propietari de les instal·lacions, serà el responsable últim de la seva prestació, així com de la seguretat i vigilància de la instal·lació. La distribució de l'exercici de competències entre aquesta societat municipal i l'Ajuntament de Sant Cugat, serà la següent:

- Serà competència del **Ple municipal:**
 - a) Variar, suprimir o ordenar la prestació d'aquest servei, i la construcció d'un nou mercat i la clausura de l'existent.
 - b) Aprovar, modificar o derogar aquest Reglament, tenint en compte les propostes, no vinculants, al respecte de PROMUSA i de l'Associació de Venedors del Mercat, si existís. Així mateix, serà competència del Ple dictar instruccions o resolucions aclaridores i/o interpretatives per a la deguda aplicació del contingut d'aquest Reglament.
 - c) Imposar la mesura d'extinció de la cessió parcial de la concessió de domini necessària per a l'explotació del supermercat o les parades per sanció molt greu a proposta de l'òrgan competent.
 - d) Aprovar les taxes o els preus públics que calgui aplicar.



- Seran competències de **l'Alcaldia**, que seran delegables en el Regidor de Comerç, totes aquelles que aquest Reglament atribueixi a l'Ajuntament de Sant Cugat i no reservi al Ple i, en particular:
 - a) Vetllar pel compliment de totes les disposicions que incideixin sobre matèria d'abastament, qualitat, fidelitat, pes o mesura, preus i sobre la lliure competència entre els venedors, com a mitjà per defensar l'economia i els drets dels consumidors.
 - b) La vigilància de la seguretat alimentària i l'exercici de totes aquelles funcions que impliquin l'exercici d'autoritat i que siguin competència irrenunciable.
 - c) Fixar els horaris del mercat i el calendari d'obertura, inclosos els diumenges i festius que la Llei permeti obrir, a proposta, de PROMUSA.
 - d) Variar el nombre de parades de cada denominació, eliminar-les o introduir-ne de noves
 - e) Imposar les sancions derivades de la realització de qualsevulla de les faltes o infraccions tipificades en aquest Reglament.
 - f) Proposar al Ple la imposició de la sanció molt greu d'extinció de la concessió del supermercat o les llicències d'ús.
 - g) Posar en coneixement d'altres autoritats les infraccions en matèries de competència d'altres administracions
 - Seran competències de **PROMUSA**:
 - a) Adjudicar els llocs de venda corresponents al mercat.
 - b) Autoritzar la transmissió dels llocs de venda a tercers per part de l'adjudicatari, en les situacions especialment recollides en aquest reglament.
 - c) Autoritzar el canvi de denominació de les parades
 - d) Autoritzar la modificació ocasional de l'horari de funcionament habitual de les parades o el supermercat.
 - e) Assumir totes les actuacions que exigeixi la gestió dels mercats municipals i que no hagin estat reservades a l'Ajuntament.

1.2. **Foment de la gestió dels titulars dels llocs de venda.**

1.2.1.- PROMUSA assumirà la gestió executiva dels mercats municipals de Mira-sol i Volpelleres, organitzant-los de la manera que consideri més oportuna per a l'interès públic. No obstant, podrà establir un conveni amb l'Associació de Venedors, si aquesta existeix, per tal que col·labori en les responsabilitats de gestió. En aquest conveni s'haurà de definir, específicament quines actuacions ha de portar a terme cada part, de quina manera hom ha de dur a terme les actuacions, tant periòdiques com puntuals, com s'ha de gestionar administrativa i comercialment l'establiment i com procedir per a la seva conservació, manteniment i reforma, especialment en allò referit als espais comuns del mercat (passadissos, sala d'especejament,



abocadors, muntacàrregues i zona de la compactadora, zona de càrrega i descàrrega i qualsevol altra dependència d'ús comú).

1.2.2.- Per a la signatura del conveni serà imprescindible que la majoria dels titulars de les parades i el titular del supermercat, formin part de l'Associació de Venedors.

1.2.3.- PROMUSA podrà donar el conveni per extingit si els membres de l'Associació de Venedors no compleixen els termes acordats, especialment, si no sufraguen al seu càrrec les despeses de conservació, manteniment, consums i neteja que calgui realitzar per a la correcta gestió del mercat municipal, en els termes que s'estableixi en el present Reglament i en el mateix conveni.

CAPÍTOL – II. CONDICIONS DELS LLOCS DE VENDA I REGISTRES DE TITULARITAT

2.1.- La utilització dels diferents llocs del mercat municipal, serà adjudicada mitjançant una cessió parcial del dret de concessió de domini que s'atorga a PROMUSA, de forma individual amb cadascun dels usuaris.

2.2.- A efectes de registre, es portarà una relació de titulars de llocs de venda i dels espais als que tenen dret.

2.3.- L'objecte de la cessió parcial del dret de concessió és el dret a ocupar, amb caràcter exclusiu, llocs de venda amb la finalitat i l'obligació de destinar-los a la venda en la modalitat i els articles per a les quals estigui classificat, dins de la relació dels autoritzats i, amb caràcter exclusiu o comunitari si escau, els magatzems, cambres frigorífiques, molls de càrrega i descàrrega, obradors, oficines i altres espais i les parts proporcionals dels serveis auxiliars i/o comuns del mercat.

2.4.- Un cop ja assignats els espais del mercat i, en el futur, per a totes les parades i espais interiors i exteriors que restin vacants per qualsevol motiu i en poder de PROMUSA, la forma de transmissió serà la prevista en aquest Reglament.

2.5.- Els llocs de venda reuniran les següents característiques físiques i estructurals:

- Les determinades pel projecte del mercat, pel que fa a la seva superfície, límits, gàlib i instal·lacions.
- Els usuaris hauran de realitzar, a càrrec seu, les obres i instal·lacions necessàries per desenvolupar l'activitat comercial a la qual es destini l'espai. Igualment, hauran de procedir a la instal·lació de comptadors per registrar els consums propis dels seus espais.
- Es mantindrà la necessària separació física entre els espais on es venguin articles de diferent classificació o denominació acomplint en tot moment la normativa sanitària vigent.

2.6.- La distribució dels llocs de venda serà la que es reflectirà a un plànol actualitzat aprovat per l'Alcaldia.



CAPÍTOL – III. CESSIONS PARCIALES DE LA CONCESSIÓ DE DOMINI I EXTINCIÓ DELS CONTRACTES

3.1.- Les cessions parcials de la concessió de domini estaran subjectes a la legislació vigent bàsica estatal i autonòmica i al present Reglament.

3.2.- Les cessions parcials de la concessió de domini s'adjudicaran mitjançant un procediment de licitació que garanteixi el respecte als principis d'igualtat, de publicitat i concurrència. En el plec de condicions que elabori PROMUSA hauran de figurar com a criteris d'adjudicació aquells que comportin més avantatges pels usuaris, la millora del cànon i l'anticipació del període de reversió.

3.3.- Les cessions parcials de la concessió de domini mai podran tenir una durada superior als 50 anys.

3.4.- La cessió parcial de la concessió de domini comporta que els concessionaris assumeixen la gestió i l'explotació de les parades i el supermercat, sota el seu propi risc, i que aporten els mitjans personals, materials i tècnics necessaris. Aquesta cessió parcial de la concessió de domini podrà comprendre la realització de les obres necessàries per adequar les parades o el supermercat.

3.5.- En aquestes cessions parcials de la concessió, és principi bàsic que els béns cedits tenen la consideració de domini públic de la corporació local i, per tant, les característiques del servei públic de mercat al qual estan afectes són lliurement modificables per l'Ajuntament de Sant Cugat per motius d'interès públic. Així mateix, l'Ajuntament de Sant Cugat podrà decidir la supressió del servei, si ho justifiquen circumstàncies sobrevingudes d'interès públic, cas en el que els titulars de les cessions parcials tindran dret a l'oportuna indemnització.

3.6.- L'ens local i PROMUSA poden inspeccionar en tot moment els béns objecte de la cessió parcial de la concessió, i també les instal·lacions i/o les construccions.

3.7.- El titular del lloc de venda ha d'establir les garanties suficients per tal d'assegurar el bon ús dels béns i/o les instal·lacions.

3.8.- A la finalització del termini de cessió parcial de la concessió, els titulars hauran de deixar lliures, buits, nets i a disposició de PROMUSA els llocs de venda, cambres, gàbies de cambres, magatzems i tots quants objectes hagin estat objecte d'utilització en l'exercici dels seus drets. En altre cas, PROMUSA podrà acordar i executar, per si mateix, el llançament, auxiliant-se per l'Ajuntament.

3.9.- Les parades o el supermercat declarats vacants seran objecte de nova adjudicació mitjançant licitació, seguint el mateix procediment que serví per a la seva adjudicació inicial.



CAPÍTOL – IV. PERSONALITAT DELS USUARIS, DRETS DE TRANSMISSIBILITAT DE LA TITULARITAT I CANVI DE DENOMINACIÓ

4.1.- Podran ésser titulars de la cessió parcial de la concessió de domini públic de les parades i el supermercat, les persones naturals o jurídiques de nacionalitat espanyola, d'un altre país de la Unió Europea o d'un tercer país amb permís de residència i treball, sempre que tinguin plena capacitat jurídica i d'obrar.

4.2. No podran ser-ho:

- a. Les persones naturals o jurídiques compreses en qualsevol dels casos d'incapacitat assenyalats a la legislació vigent.
- b. Els reincidents en faltes de defraudació en la venda d'articles, quan la darrera sanció els hi hagués estat imposada dins el període d'un any, anterior a l'anunci de licitació.
- c. Les que no reuneixin les condicions exigibles en el present Reglament.

4.3.- Els drets que corresponguin als titulars dels llocs de venda podran cedir-se a altres persones sempre que:

- a. El que cedeix sigui el titular del dret i hagi explotat l'espai objecte del dret durant el termini mínim de 3 anys; a no ser que concorri una causa que justifiqui la cessió anticipada, que haurà d'apreciar PROMUSA.
- b. El cessionari reuneixi les mateixes condicions previstes per als titulars anteriors: hauran d'ésser persones naturals o jurídiques de nacionalitat espanyola, d'un altre país de la Unió Europea o d'un tercer país amb permís de residència i treball, sempre que tinguin plena capacitat jurídica i d'obrar i se subrogui en les obligacions del que cedeix.
- c. PROMUSA autoritzarà el traspàs, previ pagament dels drets fiscals corresponents, fixats a partir del preu de la cessió, el qual es farà constar a la sol·licitud presentada conjuntament pel cedent i el cessionari.
- d. PROMUSA podrà denegar l'autorització al traspàs, quan per les circumstàncies concurrents es pugui produir un monopoli d'oferta o restriccions de competència. En aquests casos s'aplegarà la informació necessària, seguint un procediment en el que s'atorgarà l'oportuna audiència, per garantir l'encert i legalitat de la resolució.
- e. PROMUSA podrà exercir el dret de tempteig dins del termini de trenta dies a partir del següent en què el cedent li notifiqui la seva decisió de cedir i el preu que li hagi estat ofert. PROMUSA no autoritzarà la cessió si no es notifica l'oferta o si la cessió es realitza per preu inferior o superior al notificat. A tal efecte, podrà exigir-se que el contracte de cessió es formalitzi en escriptura pública.

4.4.- En cas de defunció del titular del lloc de venda, es transmetrà el lloc a favor de qui resultés ésser hereu del titular o legatari del lloc.

4.5.- En cas de no haver-hi disposició testamentària ni declaració d'hereus, el lloc de venda es transmetrà a favor del cònjuge o persona en anàloga situació de convivència acreditada, fills,



néts, pares o germans del titular, per aquest ordre. Dins el mateix grau, es donarà preferència al que justifiqui la seva col·laboració en el lloc amb el titular en el decurs dels dos anys anteriors a la defunció d'aquest, i de no haver-n'hi, el de més edat. En el cas de no existir cap dels esmentats parents, el lloc serà declarat vacant i revertirà a favor de PROMUSA.

4.6.- En cas de canvi de titularitat per actes *mortis causa*, l'hereu o llegatari, dins el termini de tres mesos, des de la defunció del causant, ha de sol·licitar a PROMUSA el canvi de titularitat del lloc de venda al seu favor.

Un cop transcorreguts tres mesos sense haver efectuat la petició, l'interessat perd tots els drets sobre el lloc de venda, que passa a poder de PROMUSA.

La justificació de la transmissió requereix la presentació dels documents següents:

- a. Certificat de defunció del causant.
- b. Escriptura d'acceptació de l'herència.
- c. Document que justifiqui que s'ha efectuat la liquidació de l'impost general sobre successions o de qualsevol que el substitueixi, i ensem de qualsevol altra despesa fiscal legalment obligatòria.

Tot això sense perjudici que en el successor concorrin els requisits necessaris per ser titular del lloc de venda. En els casos de minoria d'edat o majors incapacitats, s'estarà a allò que disposi a aquests efectes la legislació civil i només podran fer-se'n càrrec, representats per aquells que estiguin legalment autoritzats.

4.7.- En cas que el titular d'una parada o botiga demani canvi de denominació, presentarà l'oportuna sol·licitud a PROMUSA.

PROMUSA podrà autoritzar el canvi de denominació després d'haver-ho exposat al públic durant un termini de deu dies mitjançant el tauler d'anuncis del mercat. Durant l'esmentat termini es demanarà informe a l'Associació de Venedors del Mercat, si existís, tenint preferència per l'atorgament de la concessió d'un lloc de venda les peticions en relació a la comercialització de denominacions genèriques que no existeixin en el moment de l'atorgament o les que encara no ocupin tota la superfície assignada al mix comercial establert. En cas d'obtenir autorització, el peticionari haurà de satisfer una quantitat, prèviament aprovada per l'Ajuntament de Sant Cugat a aquests efectes.

CAPÍTOL – V. DRETS I DEURES DELS TITULARS DELS LLOCS DE VENDA

5.1.- Correspon als titulars dels llocs de venda el dret a utilitzar els béns de servei públic necessaris per poder dur a terme les seves activitats en la forma establerta. PROMUSA i, si s'escau, l'Ajuntament els atorgaran la necessària protecció per a que puguin prestar degudament el servei.

5.2.- Els titulars dels llocs de venda assumiran la responsabilitat per danys, sostraccions o deterioraments de mercaderies i de les instal·lacions pròpies dels espais sobre els que té drets.



5.3.- Els titulars dels llocs de venda del mercat hauran de col·locar, en lloc ben visible, els mitjans de pagament admesos, per a informació dels compradors i per evitar possibles malentesos.

5.4.- Els titulars, tenen els drets següents:

- a. Utilitzar les instal·lacions objecte de la cessió parcial de la concessió de domini fins al venciment del seu títol
- b. Podran, a més a més, traspassar els seus drets sobre la titularitat dels llocs de venda en la forma i les condicions d'aquest Reglament.
- c. Sens perjudici de pertànyer a l'Associació de venedors, els venedors es podran associar per a la defensa dels seus interessos de la forma que creguin més convenient.

5.5.- Els titulars dels llocs de venda tenen les següents obligacions pel que fa a l'activitat:

- a. Les persones físiques titulars dels llocs de venda i establiments comercials estan obligades a exercir personalment l'activitat comercial o a través d'assalariats, sempre que aquests estiguin en possessió de la documentació laboral i sanitària que els acrediti. En cas que el titular sigui una persona jurídica, la venda s'haurà de realitzar per treballadors legalment vinculats a aquesta amb compliment estricte de la legislació laboral pel que fa a contractació, seguretat social, prevenció de riscos laborals i resta d'obligacions.
- b. Tenir a disposició i mostrar en qualsevol moment tota la documentació que acrediti el seu dret al lloc de venda i la relacionada amb l'activitat comercial, la relativa a les relacions laborals i a la seguretat alimentària.
- c. Utilitzar únicament el lloc que tenen adjudicat per al desenvolupament de les activitats pròpies segons la denominació autoritzada.
- d. Mantenir en perfecte estat la porció de domini, els llocs de venda i les instal·lacions utilitzades. Mantenir tots aquests espais en perfecte estat de neteja i conservació, sense residus i en perfectes condicions higièniques i de presentació.
- e. Utilitzar els llocs de venda, cambres, gàbies dins les cambres i magatzems únicament per a la venda i dipòsit, respectivament, de mercaderies i objectes propis de les seves activitats desenvolupades a dins de l'edifici del mercat.
- f. Exercir ininterrompudament la seva activitat comercial durant els dies i les hores assenyalades.
- g. Portar correctament i polida la vestimenta més adient.
- h. Tractar amb correcció els altres titulars de parades, el públic i els empleats que formin part de l'equip de gestió del mercat .
- i. Contribuir a la neteja, conservació i vigilància del mercat municipal, en la forma i condicions que s'estableixin d'acord amb el present Reglament i els convenis que signi l'Associació de Venedors o la Societat de Titulars.
- j. Aportar les dades que sol·liciti la Direcció o la Gerència del mercat i facilitar les inspeccions tècniques ordenades.



- k. Acomplir les ordres i instruccions emanades de PROMUSA o, en el seu cas, de l'Ajuntament.
- l. Respondre dels danys i perjudicis que ocasionin en l'exercici de la seva activitat en els llocs de venda. Havent de tenir subscrita la corresponent assegurança de responsabilitat civil, per a cobrir els danys i perjudicis que es poguessin derivar de la seva activitat.
- m. Les balances i qualsevol altres instruments de pesar o mesurar que puguin utilitzar-se, hauran d'ésser perfectament visibles per al públic i ajustar-se als models autoritzats pels organismes oficials competents.
- n. En qualsevol moment, la Direcció del Mercat podrà comprovar el seu correcte funcionament.
- o. Serà obligatòria l'exposició al públic dels preus individuals de les especialitats i/o varietats que tinguin exposades per a la venda, fixant el preu per quilogram, dotzena, peça o qualsevol porció de pes o quantitat i informació sobre la classificació de l'article.

CAPÍTOL – VI. ACTIVITATS DEL MERCAT MUNICIPAL

6.1.- L'exercici de l'activitat de venda de productes alimentaris per part dels titulars dels llocs de venda es practicarà conforme a la normativa sectorial vigent, a la normativa laboral, a la de seguretat alimentària, a la de riscos laborals i a la de gestió del medi ambient vigent en cada moment. El mateix és d'aplicació per a la venda de productes no alimentaris, l'emmagatzematge, transport, manipulació i venda dels quals no haurà de generar cap perjudici ni posar en risc la qualitat, salubritat o imatge dels articles alimentaris frescos, congelats o transformats posats a la venda dins el recinte del mercat.

6.2.- Els titulars dels llocs de venda tenen el deure d'estar al corrent de pagament de les seves obligacions fiscals i amb la Seguretat Social.

6.3.- Els treballadors dels llocs de venda de productes alimentaris també estan obligats a complir amb totes les normes de seguretat alimentària i laboral i disposar de la formació adient per a la manipulació d'aliments.

6.4.- Tots els llocs de venda hauran d'estar abastats i completament nets i preparats, com a màxim, en el moment que el mercat obri les seves portes al públic en general.

6.5.- No podrà iniciar-se la venda sense que s'hagin col·locat en lloc visible i d'acord amb les normes reguladores en cada cas i moment, prèviament, els preus de cadascun dels productes que s'expedeixin.

6.6.- Qualsevol activitat promocional o comercial realitzada a dins de l'edifici del mercat haurà de comptar amb la prèvia autorització de PROMUSA i haver satisfet els preus o taxes previstes a l'ordenança fiscal.



6.7.- Els titulars de les parades podran utilitzar les cambres frigorífiques, els magatzems i altres dependències que els siguin assignades, amb l'obligació de satisfer els drets d'ocupació i de serveis que corresponguin, respectant les normes d'utilització d'aquests elements.

6.8.- Els titulars de les parades i establiments del mercat podran utilitzar el moll de càrrega i descàrrega, respectant les normes d'utilització d'aquest element, d'acord amb el que disposa el capítol corresponent a la regulació de la càrrega i descàrrega al mercat.

6.9.- Hauran d'estar a la vista del públic totes les existències dels articles que s'expedeixin, sense que pugui reservar-se, seleccionar-se o ocultar-se part dels mateixos.

6.10 En cas de mancança d'abastament d'una parada, PROMUSA podrà ordenar que siguin posats a la venda els que es troben dipositats a les cambres frigorífiques.

CAPÍTOL – VII. TARIFES I REPERCUSSIÓ DE LES DESPESES

7.1.- Les tarifes a satisfer per part dels titulars dels llocs de venda, seran les necessàries per cobrir, les despeses comunes generades al mercat, les despeses de promoció comercial, les derrames negatives i una provisió per a futures reformes de les instal·lacions comunes, i els drets d'ocupació dels diferents espais, segons allò recollit a l'ordenança fiscal.

7.2.- Aquestes tarifes hauran d'incloure:

- a) El cànon o preu que dóna dret a l'ocupació dels espais cedits.
- b) La part alíquota de les despeses de manteniment i neteja, subministraments de les parts comunes, personal del mercat, promoció comercial, provisió per a futures reformes i altres despeses comunes de funcionament, en funció del corresponent coeficient.
- c) La part alíquota de les derrames negatives resultants de la diferència entre el pressupost i les quantitats realment desemborsades, també en funció del corresponent coeficient.

7.3.- Per al càlcul del corresponent coeficient s'aplicarà la repercussió de les parts comunes del mercat, però, en tot cas, seran proporcionals als metres quadrats de superfície ocupada pels diferents espais als que es té dret (magatzems, cambres,...).

7.4.- Atenent als diferents rendiments comercials dels diferents tipus de d'establiments comercials, el repartiment de despeses es podrà ponderar assignant diferents càrregues entre els diferents tipus d'establiments. Les ponderacions a aplicar a cada tipus de superfície seran fixades per l'Ajuntament a proposta de PROMUSA. En qualsevol cas, la suma de les ponderacions haurà de garantir que es reparteix el 100% de les despeses entre el 100% de les superfícies.

7.5.- Aquestes tarifes seran aprovades anualment per l'Ajuntament de Sant Cugat i s'actualitzaran anualment amb l'IPC. Si concorren circumstàncies excepcionals, degudament



justificades per PROMUSA, l'Ajuntament podrà acordar una revisió superior de l'import de les tarifes.

CAPÍTOL – VIII. HORARIS I CALENDARI DEL MERCAT

8.1.- L'Alcalde/sa, a proposta de PROMUSA, aprovarà un calendari laboral, de treball i vacances, obligatori per a tots els llocs de venda, inclòs els operadors de grans superfícies tipus supermercat, per tal de garantir el servei durant l'horari de venda al públic.

8.2.- Com a norma general, el mercat no obrirà al públic abans de les 08.00 hores del matí, ni podrà tancar després de les 22.00 hores, i en cap cas, l'horari comercial establert pot incomplir la normativa vigent

8.3.- Les parades destinades a la venda de peix fresc i marisc podran tenir tancat al públic els dilluns, mentre la distribució majorista no asseguri l'abastament aquest dia de la setmana.

8.4.- L'horari d'activitat màxim (diferent del comercial o d'obertura al públic) del mercat el regularà de forma específica PROMUSA

8.5.- L'edifici del mercat romandrà totalment tancat fora de l'horari d'activitat màxim establert, a més de tots els diumenges i festius, respecte dels quals no s'hagi aprovat prèviament la seva obertura.

8.6.- Totes les activitats pròpies del mercat, des de la càrrega i descàrrega interior fins al condicionament de les parades i establiments dels diferents operadors del mercat, passant per la pròpia venda, hauran de realitzar-se dins l'horari d'activitat màxim fixat i les obres de millora, manteniment o reforma es realitzaran preferentment, sempre que sigui possible, fora de l'horari comercial, a excepció de les reparacions d'emergència.

8.7.- És obligatori donar publicitat de l'horari comercial adoptat amb informació ben visible per al públic, fins i tot amb l'establiment tancat.

CAPÍTOL – IX. MECANISMES DE SEGURETAT

9.1.- El Mercat municipal haurà de comptar amb un Pla de Seguretat i d'Evacuació i Emergències.

CAPÍTOL – X. OBRES I INSTAL·LACIONS

10.1.- Totes les obres i instal·lacions que siguin realitzades als llocs de venda, magatzems, cambres frigorífiques i restin unides de forma permanent al pis, parets i altres elements integrants de l'immoble del mercat romandran de propietat municipal. S'entendrà que les obres i instal·lacions resten unides de forma permanent quan no puguin separar-se dels pisos, parets o elements sense el deteriorament d'aquests.



10.2.- Aniran a càrrec dels titulars dels drets d'ús de les parades i del supermercat totes les obres i instal·lacions de construcció, adaptació i conservació, necessàries per al desenvolupament de l'activitat.

10.3.- Serà necessària la prèvia autorització administrativa per a la realització d'obres i instal·lacions als llocs de venda, establiments, cambres, magatzems..., segons la normativa municipal pertinent. Així mateix, serà necessària l'autorització de PROMUSA.

10.4.- Els titulars de les parades o el mercat seran corresponsables, de totes les despeses per obres de manteniment, millora o reforma de les parts comunes del mercat, però només de forma proporcional al període en que siguin titulars del dret.

10.5.- Les obres, excepte les d'emergència s'hauran de fer fora de l'horari comercial.

CAPÍTOL – XI. NORMES RELATIVES A LA CÀRREGA I DESCÀRREGA

11.1.- Els horaris per a la càrrega i descàrrega interior i exterior seran fixats per PROMUSA, dins de l'horari màxim d'activitat del mercat.

11.2.- El transport de mercaderies accedirà a l'edifici del Mercat Municipal, per realitzar la càrrega i descàrrega, a través del moll de càrrega i descàrrega, dins de l'horari que habiliti PROMUSA a aquest efectes.

11.3.- Mentre el mercat estigui obert al públic, resta prohibit el magatzematge i estacionament de paquets i carretons al moll de càrrega i descàrrega, accessos, i passadissos i també la seva circulació, excepte el temps mínim indispensable per efectuar aquells treballs de reposició excepcional i sempre que no dificulti l'accés i les maniobres a l'aparcament o de la compra dels clients.

11.4.- PROMUSA podrà autoritzar, de forma expressa a un titular i sempre amb caràcter excepcional, que en l'horari comercial o de venda al públic puguin circular petits carretons per retirar, de l'interior del mercat cap a l'exterior, envasos buits, mercaderies o deixalles, però no per entrar mercaderies cap a l'interior, excepte que es tractés d'un cas de necessitat com podria ser la reposició excepcional de mercaderia per manca de la mateixa al lloc de venda, essent aleshores possible, utilitzant el temps mínim indispensable i sense estacionar els carretons en cap moment en cap accés o passadís, de tal forma que haurà de situar-se directament a dins del lloc de venda per ser descarregat.

11.5.- En el moment de finalitzar l'horari d'activitat del mercat, el moll quedarà lliure i expedit, sense que hi romanguin vehicles, mercaderies, residus o envasos buits.

11.6.- L'ordre d'entrada, sortida, circulació i estacionament de vehicles en el recinte del moll de càrrega i descàrrega serà objecte de normes especials complementàries. Les esmentades normes seran redactades per PROMUSA.

11.7.- Cada Titular d'una parada, així com el titular del supermercat, podran tenir un màxim d'un vehicle al moll de càrrega, durant les operacions de càrrega i descàrrega, que no podran



demorar-se més de 30 minuts per vehicle. Quan un proveïdor utilitzi el moll, ho farà sota el control i la responsabilitat d'aquell al que està abastant i tampoc podrà excedir-se de 30 minuts en les seves operacions.

11.8.- La càrrega i descàrrega exterior respectarà, en tot cas, els horaris i espais exteriors definits per l'Ajuntament.

11.9.- En qualsevol cas, restarà totalment prohibida l'entrada de mercaderies a través de les portes per a clients del mercat durant l'horari d'obertura al públic de l'equipament.

11.10.- Fora de l'horari definit pel servei municipal responsable de la via pública, no podrà utilitzar-se la zona exterior del mercat per ocupar-la amb caixes o altres paquets, sense autorització municipal expressa. De la mateixa manera, dins de l'horari comercial, malgrat que el servei municipal responsable de la via pública permeti la càrrega i descàrrega de mercaderies, no podran dipositar-se caixes o altres paquets a les voreres ni a les portes del mercat.

11.11.- La distribució de les mercaderies per l'interior del moll de càrrega i descàrrega i des d'aquest a l'interior de les parades, haurà d'efectuar-se obligatòriament per mitjà de carretons. Resta prohibit l'arrossegament o qualsevol altre mètode que pugui fer malbé o embrutar el pis o altres elements del mercat. El mateix criteri és aplicable a la distribució de mercaderies des de l'exterior del recinte del mercat.

11.12.- Podran col·locar-se paquets als passadissos, fora de l'horari comercial o d'obertura al públic, per procedir a l'abastament o recollida de les parades. No obstant, els paquets hauran de col·locar-se de forma ordenada i ocupant el mínim espai possible, especialment al voltant de la zona de venda de fruita, peix i carn. No podrà col·locar-se cap caixa recolzada a les portes d'entrada del mercat ni a menys de 3 metres lineals d'aquestes. En tot cas, resta totalment prohibida l'existència de qualsevol obstacle que, generat per la col·locació de paquets o mercaderies als passadissos, impedeixi el lliure pas.

CAPÍTOL – XII. NORMES RELATIVES A LA NETEJA I LA GESTIÓ DE LES DEIXALLES

12.1.- La neteja diària dels espais comuns serà realitzada, per l'empresa contractada a tal efecte, tots els dies en què el mercat estigui obert al públic, dins de l'horari màxim d'activitat del mercat, però fora de l'horari comercial, excepte en els casos en què es requereixi una neteja d'urgència causada per circumstàncies excepcionals. En aquest cas, sí es podrà realitzar la neteja dins l'horari comercial, però amb la màxima cura per a no destorbar el normal funcionament de l'activitat comercial del mercat municipal i dels seus operadors.

12.2.- Els titulars de les parades i del supermercat hauran de tenir perfectament nets, tant el recinte que ocupen, com la part de passadís frontal al mateix. S'haurà de tenir especial atenció en la neteja de reixes i desguassos per tal d'assegurar el compliment de les seves funcions i evitar pudors.



12.3.- Tant les parades com el supermercat, hauran de disposar de recipients adequats per seleccionar i dipositar separatament els residus generats per l'activitat. Els recipients hauran de buidar-se, a l'espai habilitat al mercat per a deixalles i escombraries, les vegades que sigui necessari. Als llocs de venda destinats a peix, marisc, despulles, carnisseries, polleries, fruites, verdures i productes frescos en general els recipients hauran d'estar tapats per evitar pudors. Cada recipient haurà de dur marcat el número o nom del lloc de venda a l'objecte d'evitar pèrdues i confusions i serà d'un color que permeti conèixer el tipus de contingut seleccionat sense necessitat d'obrir-lo.

12.4.- Resta prohibida la col·locació i la circulació d'escombraries i deixalles als passadissos. Excepte per les operacions de la seva evacuació.

12.5.- Les escombraries i deixalles hauran de dipositar-se als contenidors de selecció de residus localitzats a la cambra de residus i, en cas excepcional, als localitzats al carrer. Les caixes de fusta o de cartró buides, no utilitzables, es deixaran a banda i apilades de forma ordenada a la mateixa cambra de residus.

12.6. PROMUSA decidirà les polítiques en matèria de prevenció i gestió de residus mitjançant la implantació d'un pla de residus del mercat. L'assumpció d'aquest pla, serà d'obligat compliment per a tots els titulars dels llocs de venda.

CAPÍTOL – XIII. SEGURETAT ALIMENTÀRIA

13.1.- Correspondrà a l'Ajuntament, la vigilància de l'acompliment dels requisits que imposa la normativa de seguretat alimentària dels articles que s'expedeixin o emmagatzemin al mercat.

A tal efecte, haurà de:

- Comprovar aleatòriament la documentació i els registres que ha d'aportar cadascun dels venedors sobre les especificacions dels aliments que expedeix.
- Comprovar aleatòriament l'acreditació de la formació dels empleats que manipulin els aliments.
- Inspeccionar ocularment les condicions higièniques i sanitàries dels llocs de venda, magatzems, cambres i instal·lacions i altres dependències dels diferents operadors del mercat.
- En el cas dels productes envasats, comprovar aleatòriament que els articles es troben dins del període de consum preferent i que, per tant, no es tracta d'articles caducats o oferts més enllà de la data de consum preferent indicada a l'envàs.

13.2.- PROMUSA, atindrà les denúncies que se li adrecin sobre l'estat o qualitat dels productes venuts al mercat, procedint a informar a l'Ajuntament.



CAPÍTOL – XIV. RÈGIM SANCIONADOR

14.1.- Les faltes comeses pels titulars dels llocs de venda per contravençió al que disposa el present Reglament i normes concordants seran qualificades de lleus, greus i molt lleus. Les faltes lleus prescriuran als sis mesos, les greus als dos anys i les molt greus als tres anys. A efectes del còmput del termini de prescripció, aquest es considerarà iniciat a partir de la data de comissió de la infracció.

14.2.- Són considerades faltes lleus:

- a) L'incompliment reiterat -més de dues ocasions- dels horaris sobre preparació i abastament del lloc de venda.
- b) L'incompliment dels horaris d'obertura mínima de l'activitat comercial –més de dues ocasions.
- c) El tancament del lloc de venda fins a tres dies continuats, sense autorització de PROMUSA.
- d) La inobservança de les normes relatives a la neteja, pulcritud i decòrum dels llocs de venda i dels seus titulars.
- e) Les discussions o aldarulls que no produeixin escàndol.
- f) La desobediència de les directrius o ordres de PROMUSA.
- g) No facilitar les inspeccions dels diversos serveis municipals.
- h) L'incompliment de les normes relatives a la càrrega i descàrrega i la distribució de mercaderies sense la utilització de carretons.
- i) L'estacionament, a l'aparcament per a clients o al moll de càrrega, de vehicles dels quals siguin titulars els operadors o els seus dependents, fora dels horaris o períodes de càrrega i descàrrega autoritzats.
- j) Qualsevol infracció del present Reglament que no estigui qualificada expressament de falta greu o molt greu.
- k) No exhibir els corresponents rebuts del pagament dels impostos, cànonos o preus legalment exigibles quan siguin requerits a aquests efectes.

14.3.- Són considerades faltes greus:

- a) La reincidència en la mateixa falta lleu, fins a 3 vegades al llarg dels 10 mesos anteriors.
- b) L'exercici de l'activitat de venda sense col·locar en lloc visible els preus de cada producte.
- c) Els aldarulls que donin lloc a escàndol públic a l'interior del mercat.
- d) La utilització de balances o altres instruments de pesar i mesurar que funcionin incorrectament.
- e) La desobediència a les ordres de PROMUSA.



- f) Impedir les inspeccions dels diversos Serveis Municipals.
- g) No posar a la venda part dels gèneres que s'expedeixin quan així ho ordeni PROMUSA
- h) La realització d'obres i instal·lacions sense prèvia autorització de PROMUSA.
- i) La venda de productes no inclosos dins la denominació genèrica del lloc de venda.
- j) La manca d'obertura al públic de la parada o lloc de venda durant més de tres dies, sense autorització de PROMUSA.
- k) L'incompliment de les disposicions en matèria sanitària que, no obstant, no posin directament en perill la salut dels usuaris.
- l) L'incompliment de les obligacions fiscals front l'Ajuntament amb un retard superior a 30 dies
- m) 14.4.- Són considerades faltes molt greus:
 - a. La reiteració de faltes greus (tres sancions definitives en via administrativa per falta greu imposades dins del període de divuit mesos).
 - b. L'incompliment de les disposicions en matèria sanitària que puguin posar en perill la salut dels usuaris o que hagin causat danys a la salut dels usuaris.
 - c. El fet que no sigui exercida l'activitat comercial per part del titular del supermercat i els titulars dels llocs de venda, pel seu cònjuge o parella, per descendents i ascendents, o per dependents dels titulars o per treballadors autoritzats.
 - d. La defraudació continuada en la quantitat i qualitat dels gèneres venuts.
 - e. El traspàs o cessió del lloc de venda sense acomplir les disposicions d'aquest Reglament.
 - f. El sotsarrendament del supermercat o la parada.
 - g. Romandre tancada al públic la parada o el supermercat, sense autorització de PROMUSA, per espai de més d'un mes, o bé els diferents tancaments que, sense excedir d'un mes, comportin que la parada o el supermercat es trobin tancats més d'un mes en el decurs d'un any.
 - h. El fet de tenir dependents que treballin en el lloc de venda sense complir les disposicions vigents en matèria de Seguretat Social i Riscos Laborals.

14.5.- La imposició de sancions requerirà la instrucció del corresponent procediment sancionador per l'Ajuntament. Les denúncies presentades pel personal de PROMUSA degudament habilitat per l'Ajuntament, tindran presumpció de veracitat.

14.6.- Per raó de les faltes a què es refereix aquest Capítol, podran imposar-se les següents sancions:

- a. Per a les faltes lleus:
 - Advertiment.



- Multa de 100,00 € fins a 200,00 €
- b. Per a les faltes greus:
 - Multa de 201,00 a 500,00 €
 - Suspensió temporal de l'activitat per un màxim d'un mes.
- c. Per a les faltes molt greus:
 - Multa de 501,00 a 900,00 €
 - Suspensió temporal de l'activitat per a un terme d'entre un a sis mesos.
 - Caducitat de la cessió parcial de la concessió, d'acord amb la normativa vigent, sense dret d'indemnització.

14.7.-Sense perjudici de les sancions anteriors, també es podran imposar les mesures següents:

- El decomís dels productes defectuosos o en males condicions
- La suspensió de les obres no autoritzades o que no comptin amb l'oportuna llicència municipal
- La reposició de les coses al seu estat anterior a la realització de les obres.

CAPÍTOL – XV. DENOMINACIONS GENÈRIQUES I DISPOSICIONS SOBRE LES MATEIXES -MERCAT DE MIRASOL-

15.1.- La venda de productes en les parades restarà subjecta a les Denominacions Autoritzades per a la parada en qüestió i a les proporcions generals del Mix Comercial del Mercat, especificats a aquest capítol.

15.2.- A cadascuna de les parades només podran exposar-se a la venda els articles de la denominació per a la que hagi estat autoritzada.

15.3 Podrà autoritzar-se la venda de productes, complementaris, auxiliars o marginals, que no formin part de la denominació o del sector, sempre que l'oferta no superi el 5% del lineal d'exposició i la seva inclusió no comporti distorsió en el Mix Comercial, ni en l'equilibri general de l'oferta del Mercat. Serà necessària autorització específica per part de PROMUSA.

Temporalment es podrà autoritzar l'entrega d'obsequis, regals i vendes promocionals, si no estan incloses en les denominacions de cada parada. Aquests actes promocionals hauran de ser puntuals i estar limitats en el temps.

15.4 PROMUSA podrà deixar sense efecte l'autorització, si s'observa que se'n fa un ús abusiu o inadequat i podrà ordenar la retirada d'aquests productes, sense que això comporti cap classe de compensació o indemnització.

15.5.- Per tal que els titulars de parades puguin adaptar l'assortiment d'una manera flexible en funció dels desigs i necessitats dels seus clients, però naturalment amb les limitacions que la seguretat alimentària i una imatge coherent del mercat imposen, s'han definit Denominacions genèriques autoritzades, que agrupen diferents Sectors d'una forma molt àmplia i que, per tant,



permetran vendre diferents articles sota una Denominació a una mateixa parada, sempre que a la parada s'acompleixin els següents requisits:

- a) Es disposi de prou espai com per dedicar diferenciadament una superfície fixa i específica a cada Sector de fresc escollit -un mòdul com a mínim i sempre en múltiples de mòdul- de tal forma que els diferents tipus d'aliments no es puguin barrejar, ni afectar als altres (que els Sectors de fresc estiguin físicament aïllats entre sí, amb el condicionament adient i amb un assortiment suficient, ocupant un mòdul com a mínim).
- b) El servei dels diferents Sectors frescos es doni per persones diferents o, en el seu defecte, per la mateixa persona, però després de rentar-se les mans o guants amb aigua calenta i sabó a la mateixa parada. Així una condició imprescindible serà que tingui tantes persones atenent al públic com Sectors diferents ofereixi i disposar d'un safareig amb aigua calenta.
- c) Els plats preparats, precuinats o cuinats estaran especialment condicionats i aïllats de la resta d'articles. En les parades es podran cuinar aquests productes al moment, en una zona específica i aïllada de la parada, per una persona específicament dedicada a la cuina, en cas que la parada tingui les mides i condicions adients, sempre que no s'oposi a cap normativa higio-sanitària i es compti amb la preceptiva llicència municipal.
- e) Per a la venda de productes que requereixen fred i congelats, així com de qualsevol altre producte que ho requereixi sanitàriament, és imprescindible disposar de la instal·lació de fred més adient i comptar amb el corresponent espai a les cambres de congelació o refrigeració del mercat i actuar de conformitat amb les normes que regeixen la conservació en fred en qualsevol moment.

15.6.- En una mateixa parada es podran oferir tots els articles dels sectors d'una denominació i es podran fer canvis de sector, a dins d'un mòdul o "número", si s'acompleixen els requisits fixats a l'article anterior i a la resta d'aquest reglament, sense autorització prèvia, mentre la parada compti amb l'autorització de venda de la Denominació que els empara.

15.7.- Aquesta autorització tàcita de canvi de sector a dins d'un mòdul i Denominació s'entén sempre supeditada a les normes establertes en matèria de seguretat alimentària.

15.8.- Les denominacions seran les següents:

- 1.- DENOMINACIÓ PRINCIPAL **FRESC BLAU**: qualsevol producte alimentari que provingui del mar o aigües fluvials, en qualsevol forma de conservació o tractament, des de fresc fins a cuinat. Els plats preparats o cuinats estaran especialment condicionats i aïllats i acompliran tota la normativa local i la vigent de seguretat alimentària.

Sectors:

- 1.1. PEIX
- 1.2. MARISC
- 1.3. PESCA SALADA I CONSERVES DE PEIX
- 1.4. CONGELATS DE PEIX



1.5. PLATS PRECUINATS I CUINATS DE PEIX (la major part del plat ha d'estar composta per peix i/o marisc)

1.6. ALTRES PRODUCTES DEL MAR (algues...).

2.- DENOMINACIÓ PRINCIPAL **FRESC VERMELL**: qualsevol producte alimentari que provingui d'animals terrestres o d'aus, en qualsevol forma de conservació o tractament des de fresc fins a preparat o cuinat. Restaran especialment condicionats i aïllats de la resta: ous, formatges i productes làctics i plats precuinats i cuinats i compliran tota la normativa local i la vigent de seguretat alimentària.

Sectors:

2.1. CARNISSERIA FRESCA

2.2. CAÇA FRESCA

2.3. AVIRAM i OUS FRESCOS

2.4. CANSALADERIA, EMBOTITS i FORMATGES

2.5. CONGELATS DE CARN I DERIVATS

2.6. PLATS PRECUINATS I CUINATS DE CARN (la major part del plat ha d'estar composta per carn i els altres productes derivats d'animals terrestres o volàtils)

3.- DENOMINACIÓ PRINCIPAL **FRESC VERD**: qualsevol producte alimentari d'origen vegetal terrestre, a excepció dels elaborats propis de fleca i pastisseria, en qualsevol forma de conservació o tractament des de fresc fins a cuinat o líquid. Els plats preparats, cuinats o líquids estaran especialment condicionats i aïllats i compliran tota la normativa local i la vigent de seguretat alimentària.

Sectors:

3.1. FRUITA, VERDURA, HORTALISSES I SUCS FRESCOS

3.2. LLEGUMS, OLIVES, CONSERVES DE VEGETALS I SUCS ENVASATS

3.3. HERBOLARI

3.4. FRUITS SECS

3.5. CONGELATS DE FRUITA, VERDURA i HORTALISSES

3.6. PLATS PRECUINATS I CUINATS DE LLEGUMS, FRUITA, VERDURA I HORTALISSES (la major part del plat ha d'estar composta per llegums, fruita, verdura i hortalisses).

4.- DENOMINACIÓ SECUNDÀRIA **PLATS PREPARATS**: aquesta denominació és una agrupació de Sectors de les tres denominacions anteriors. A efectes de Mix Comercial, cada mòdul dedicat a un sector corresponent a una de les 3 Denominacions principals comptabilitzarà per aquesta Denominació principal.

Sectors:

4.1. PLATS PRECUINATS I CUINATS DE PEIX I ALTRES MARINS I AQUÀTICS



4.2. PLATS PRECUINATS I CUINATS DE CARN I DE PRODUCTES ANIMALS TERRESTRES O D'AUS

4.3. PLATS PRECUINATS I CUINATS DE LLEGUMS, FRUITA, VERDURA I HORTALISSES

4.4. ALTRES PLATS PRECUINATS I CUINATS

5.- DENOMINACIÓ SECUNDÀRIA **CONGELATS**: aquesta denominació és una agrupació de Sectors de les tres denominacions principals. A efectes de Mix Comercial, cada mòdul dedicat a un sector corresponent a una de les 3 Denominacions principals comptabilitzarà per aquesta Denominació principal.

Sectors:

5.1. CONGELATS DE PEIX I ALTRES MARINS I AQUÀTICS

5.2. CONGELATS DE CARN I DE PRODUCTES ANIMALS TERRESTRES O D'AUS

5.3. CONGELATS DE FRUITA, VERDURA I HORTALISSES

5.4. ALTRES CONGELATS I GELATS.

6.- DENOMINACIÓ FLECA I PASTISSERIA: elaborats propis de fleca i pastisseria.

7.- DENOMINACIÓ PRODUCTES ALIMENTARIS ENVASATS DE LLIURE SERVEI (qualsevol article dels anteriorment esmentats secs, en conserva, refrigerats, congelats o frescos, així com tots els habituals dins aquest format comercial. Tot i que, en tots els casos hauran d'estar envasats o en porcions, mides o pesos estàndards. No es podran oferir en la modalitat de servei personal.

8.- DENOMINACIÓ BAR I/O RESTAURANT

9.- DENOMINACIÓ PRODUCTES DE QUOTIDIÀ NO ALIMENTARI: HIGIENE PERSONAL I DE LA LLAR, PERFUMERIA I DROGUERIA. Aquestes parades hauran d'estar físicament separades de les alimentàries per a humans d'una forma absoluta i també de la resta de parades d'articles no alimentaris. Els productes químics o tòxics hauran d'estar convenientment aïllats i separats de la resta d'articles.

10.- DENOMINACIÓ PRODUCTES ALIMENTARIS I NO ALIMENTARIS PER ANIMALS DE COMPANYIA. Aquestes parades hauran d'estar físicament separades de les alimentàries per a humans d'una forma absoluta i també de la resta de parades d'articles no alimentaris. Els productes químics o tòxics com els insecticides hauran d'estar convenientment aïllats i separats de la resta d'articles.



11.- DENOMINACIÓ PLANTES, ADOBS, FLORS I ARTICLES DE JARDINERIA. Aquestes parades hauran d'estar físicament separades de les alimentàries per a humans d'una forma absoluta i també de la resta de parades d'articles no alimentaris. Els productes químics o tòxics com els insecticides i els adobs hauran d'estar convenientment aïllats i separats de la resta d'articles.

12.- DENOMINACIÓ ALTRES ARTICLES NO ALIMENTARIS, NO INCLOSOS A LES ANTERIORS DENOMINACIONS: Aquestes parades hauran d'estar físicament separades de les alimentàries d'una forma absoluta.

13.- DENOMINACIÓ DE CELLER dedicat a la venda de tota mena de begudes, vi i licors. Podrà vendre begudes alcohòlica a doll, amb les instal·lacions oportunes.

14.- DENOMINACIÓ DE PRODUCTES FRESCOS D'UN PAIS O REGIÓ Tota mena de productes de denominació d'origen d'un país o regió, frescos i envasat. Amb les instal·lacions adequades pot vendre tot tipus de plats cuinats del país o la regió d'origen.

15.9.- Definició del Mix Comercial del Mercat de MIRA-SOL: no es podran superar les següents proporcions de superfície de venda, per a les Denominacions indicades:

	Totals Mix actual		Percentatges de límits de denominacions
	real m ²	%	
<i>Fresc Blau</i>	115,34	18,13%	30
<i>Fresc Vermell</i>	144,28	22,68%	35
<i>Cansaladeria, embotits i formatges</i>	55,07	8,66%	15
<i>Plats precuinats i cuinats de carn</i>	10,48	1,65%	15
<i>Fresc verd</i>	110,10	17,30%	25
<i>Plats preparats</i>	69,45	10,92%	15
<i>Plats congelats</i>	0,00	0,00%	10
<i>Fleca i pastisseria</i>	0,00	0,00%	10
<i>Envasats de lliure servei</i>	33,34	5,24%	5
<i>Bar/restaurant</i>	63,89	10,04%	12
<i>Quotidià no alimentari</i>	0,00	0,00%	5
<i>Productes animals companyia</i>	0,00	0,00%	5
<i>Jardineria</i>	0,00	0,00%	5
<i>Articles no alimentaris (1- 11)</i>	0,00	0,00%	5
<i>Vi i licors</i>	23,75	3,73%	5
<i>Productes frescos de denominació d'origen Itàlia</i>	10,56	1,66%	5
	636,26	100,00%	



15.10.- El Mix Comercial del Mercat només podrà ser modificat per acord de l'Alcalde de Sant Cugat, a proposta de PROMUSA.

CAPÍTOL – XVI. DENOMINACIONS GENÈRIQUES I DISPOSICIONS SOBRE LES MATEIXES -MERCAT DE VOLPELLERES-

16.11.- La venda de productes en les parades restarà subjecta als sectors autoritzats dins de cada denominació per a la parada en qüestió i a les proporcions generals del Mix Comercial del Mercat, especificats a aquest capítol.

16.12.- A cadascuna de les parades només podran exposar-se a la venda els articles del sector per a la que hagi estat autoritzat. Per a cada denominació existeixen diferents Sectors que limiten el tipus d'articles que es poden vendre a dins de cada mòdul. La dedicació d'un mòdul a un determinat Sector hauria de tenir una certa vocació de permanència.

16.13.- Per poder adaptar l'assortiment de productes en funció dels hàbits de compra canviants, sempre que es respecti la normativa vigent en l'àmbit de la seguretat alimentària, s'han definit Denominacions genèriques autoritzades, que agrupen diferents Sectors d'una forma molt àmplia i que, per tant, permetran vendre diferents articles sota un sector a una mateixa parada, sempre que aquesta compleixi els següents requisits:

- a) Es disposi de prou espai com per dedicar diferenciadament a la superfície d'un mòdul específic a cada Sector de fresc escollit, de tal forma que els diferents tipus d'aliments no es puguin barrejar, ni afectar als altres i que els Sectors de fresc estiguin físicament aïllats entre sí, amb el condicionament adient i amb un assortiment suficient.
- b) El servei dels diferents Sectors frescos es doni per persones diferents o, en el seu defecte, per la mateixa persona, però després de rentar-se les mans o guants amb aigua calenta i sabó a la mateixa parada. Així una condició imprescindible serà que tingui tantes persones atenent al públic com Sectors diferents ofereixi i disposar d'un safareig amb aigua calenta.
- c) Els plats preparats, precuinats o cuinats estaran especialment condicionats i aïllats de la resta d'articles. En les parades es podran cuinar aquests productes al moment, en una zona específica i aïllada de la parada, per una persona específicament dedicada a la cuina, en cas que la parada tingui les mides i condicions adients, sempre que no s'oposi a cap normativa higio-sanitària i es compti amb la preceptiva llicència municipal.
- e) Per a la venda de productes que requereixen fred i congelats, així com de qualsevol altre producte que ho requereixi sanitàriament, és imprescindible disposar de la instal·lació de fred més adient i comptar amb el corresponent espai a les cambres de congelació o refrigeració del mercat i actuar de conformitat amb les normes que regeixin la conservació en fred en qualsevol moment.



16.14.- En una mateixa parada es podran oferir tots els articles del sector autoritzat dins del mòdul o mòduls que componen les parades, si s'acompleixen els requisits fixats a l'article anterior.

16.15.- Les denominacions seran les següents:

a.- **DENOMINACIÓ FRESC BLAU:** qualsevol producte alimentari que provingui del mar o aigües fluvials, en qualsevol forma de conservació o tractament, des de fresc fins a cuinat. Els plats preparats o cuinats estaran especialment condicionats i aïllats i compliran tota la normativa local i la vigent de seguretat alimentària.

Sectors:

a.1. **PEIX I MARISC** Comprèn la venda de tota classe de peix i marisc, frescos i congelats. També s'hi poden vendre articles semielaborats, congelats, refrigerats i precuinats en què els ingredients principals siguin els propis d'aquesta denominació.

a.2. **PESCA SALADA I CONSERVES** Comprèn la venda de tota classe de peix i marisc salat, sec, fumat, deshidratat o liofilitzat, remullat o en salmorra. També s'hi poden vendre articles semielaborats, congelats, refrigerats i precuinats en què els ingredients principals siguin els propis d'aquesta denominació i tota mena de conserves i semiconserves, degudament envasades, vegetals i de peix, olives, productes confitats en vinagre i escabetxats.

b.- **DENOMINACIÓ FRESC VERMELL:** qualsevol producte alimentari que provingui d'animals terrestres o d'aus, en qualsevol forma de conservació o tractament des de fresc fins a preparat o cuinat. Restaran especialment condicionats i aïllats de la resta: ous, formatges i productes làctics i plats precuinats i cuinats i compliran tota la normativa local i la vigent de seguretat alimentària.

Sectors:

b.1. **CARNISSERIA** Comprenderà la venda de tota classe de carn fresca, refrigerada o congelada, de bou, vaca, vedella, xai, cabrit, cavall, i caça major. Així mateix s'hi poden vendre articles semielaborats, congelats, refrigerats i precuinats en què els ingredients principals siguin els propis d'aquesta denominació i tota mena de despulles de bestiar boví, oví o cabrú.

b.2. **AVIRAM i OUS FRESCOS** Comprèn la venda de carns de pollastre, gallina, ànec, oca, colom i altres aus comestibles, caça menor, conills, cargols de terra i ous de tota classe. Igualment, s'hi poden vendre articles semielaborats, congelats, refrigerats i precuinats en què els ingredients principals siguin els propis d'aquesta denominació.



b.3. CANSALADERIA, EMBOTITS i FORMATGES Inclou la venda d'embotits de tota mena, pernills, llards, patés i altres productes del porc frescos, secs, fumats o curats i derivats semielaborats, precuinats frescos o congelats. Pot a més, detallar formatges de tot tipus i tota mena de derivats làctics.

c.- DENOMINACIÓ **FRESC VERD**: qualsevol producte alimentari d'origen vegetal terrestre, a excepció dels elaborats propis de fleca i pastisseria, en qualsevol forma de conservació o tractament des de fresc fins a cuinat o líquid. Els plats preparats, cuinats o líquids estaran especialment condicionats i aïllats i compliran tota la normativa local i la vigent de seguretat alimentària.

Sectors:

c.1. FRUITA, VERDURA, HORTALISSES I SUCS FRESCOS Inclou la venda de tota classe de fruites, verdures i hortalisses, bolets, patates i altres tubercles, frescos, secs o congelats. Igualment, s'hi poden vendre articles semielaborats, congelats, refrigerats i precuinats en què els ingredients principals siguin els propis d'aquesta denominació.

c.2. HERBOLARI DIETÈTICA Comprèn la venda d'herbes aromàtiques, medicinals i per a infusions; tes i cafès; espècies i mels i els seus derivats així com la venda de tota classe de productes elaborats, que a més a més dels seus valors nutritius, tinguin una funció terapèutica o estiguin destinats a l'alimentació de règim.

d.- DENOMINACIÓ LLEGUMS I PLATS PREPARATS Tota classe de pastes de sopa i cereals secs, grans i les seves farines, purés i sèmols; tota classe de llegums cuits i remullats. Igualment, s'hi poden vendre articles semielaborats i precuinats en què l'ingredient bàsic sigui qualsevol dels propis d'aquesta denominació. Tota mena de fruits secs, en tots els seus formats d'elaboració. També podrà vendre tota mena de productes de snacks fregits. Amb les instal·lacions adequades pot vendre tot tipus de plats cuinats.

DENOMINACIONS AMB SECTOR ÚNIC:

e.- **CONGELATS**: Venda de tota mena d'articles congelats envasats i al detall.

f.- **FLECA I PASTISSERIA**: elaborats propis o artesanals de fleca i pastisseria, que comprèn elaboració i venda de tota classe de pa, elaborat amb tot tipus de farines i productes de la massa del pa, pastisseria, brioixeria i tota classe de pastes, inclou també: xocolateria, bombons, confiteria, rebosteria, dolça i salada, cafès, infusions, cacau, sucres, caramels, melmelades, gelats, sorbets.



g.- **BAR I/O RESTAURANT** Comprèn el servei al públic en forma de consumició de tota mena d'articles de menjar i beure.

h.- **BOTIGA AMB DENOMINACIÓ D'ORIGEN** Tota mena de productes de denominació d'origen de país, de regió o de comarca; fresc, a doll i envasat. Amb les instal·lacions adequades pot vendre tot tipus de conserves, elaborats, plats preparats i cuinats de la regió d'origen.

i.- **BOTIGA ESPECIALITZADA** Podrà vendre totes les varietats d'un producte únic o família de productes. En la llicència s'haurà d'especificar el producte. (exemples: cuina asiàtica, oriental, sushi, olis, bolets, ous, lleteria, insectes, etc.).

j. – **ROSTISSERIA** Compren la venda de tota classe de productes d'alimentació cuinada, rostida, a l'ast, a la brasa, etc., per emportar-se.

k. - **BOTIGA EXPENEDORA** Qualsevol producte envasat que la seva venda sigui produïda per maquinaria de vending o similar. El maquinari haurà de portar tota mena d'instruccions d'ús i telèfons d'urgència en cas de reclamació o falla mecànica.

l.- **CELLER** Tota mena de begudes, vins i licors. Podrà vendre tota mena de beguda alcohòlica a granel, amb les instal·lacions oportunes.

16.16.- Definició del Mix Comercial del Mercat Municipal de Volpelleres Centre: no es podran superar les següents proporcions de superfície de venda, per a les Denominacions indicades:

- FRESC BLAU: 35% de la superfície de venda del Mercat, la qual cosa és equivalent a 5 mòduls.
- FRESC VERMELL: 40% de la superfície de venda del Mercat, la qual cosa és equivalent a 6 mòduls.
- FRESC VERD: 30% de la superfície de venda del Mercat, la qual cosa és equivalent a 4 mòduls.
- ALTRES DENOMINACIONS: 45% de la superfície de venda del Mercat, la qual cosa és equivalent a 7 mòduls.

16.17.- El Mix Comercial del Mercat només podrà ser modificat per acord de l'Alcalde de Sant Cugat, a proposta de PROMUSA.





DISPOSICIÓ ADDICIONAL:

Primera.- Els preceptes d'aquest Reglament que, per raons sistemàtiques, reproduïen aspectes de la legislació vigent i altres normes de desenvolupament, i els que incloïen remissions a preceptes d'aquesta, s'entendran automàticament modificats o substituïts en el moment en que es produeixi la modificació dels preceptes legals i reglamentaris de que porten causa.

DISPOSICIÓ FINAL. Entrada en vigor

Aquest Reglament entrarà en vigor l'endemà de la publicació del seu text íntegre en el Butlletí Oficial de la Província, sempre que hagi transcorregut el termini de quinze dies a què es refereix l'article 65.2 de la Llei reguladora de les bases del règim local.”





Codi de verificació:	 1H1Q1B571F3V4G1A0GDJ
Procediment: N370 Reglaments municipals	
Expedient: 6610/2021	Document: 50780/2024

Ajuntament de Sant Cugat del Vallès
Decret d'Alcaldia
Data 07-02-2024
Número DEC/538/2024

DECRET D'ALCALDIA

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL MIX COMERCIAL DEL MERCAT MUNICIPAL DE VOLPELLERES

El Ple Municipal en Sessió Ordinària del dia 21 de juny de 2010 va aprovar el Projecte d'Establiment i Prestació del Servei dels Nous Mercats de Mira-sol i Volpelleres i el seu Reglament. Així mateix, va considerar oportú procedir a la gestió directa d'aquests serveis a través de la societat mercantil de capital íntegrament municipal PROMUSA, societat constituïda el 16 de desembre de 1988 en compliment de l'acord del ple de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès de 20 d'octubre de 1988. Dins de l'àmbit de les competències de la societat, l'article 3 dels seus estatuts socials cita expressament la gestió de mercats municipals.

El Ple de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, en sessió celebrada el 16 de setembre de 2019, va aprovar inicialment la modificació del Reglament regulador dels mercats municipals de Mira-sol i Volpelleres, quedant aprovada definitivament en no haver-se presentat al·legacions ni reclamacions en el termini d'informació pública, segons consta en el certificat emès per la cap del Servei d'Atenció Ciutadana, de data 17 de gener de 2020.

En data 12 de març de 2020 es publica en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona l'aprovació definitiva del Reglament dels Mercats de Mira-sol i Volpelleres.

El preàmbul del Reglament confirma que l'obertura d'aquests nous mercats a Sant Cugat, s'inscriu en la competència de prestació del servei públic essencial de mercat, que imposa l'esmentat art. 67b) del Decret legislatiu 2/2003, que incorpora el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya; i té com a objectiu la millor atenció de les necessitats de compra dels habitants de Mira-sol i Volpelleres, assegurant-los una oferta de productes alimentaris adequada i pròxima a la seva residència. En conseqüència, amb l'obertura d'aquests mercats, l'Ajuntament pretén activar la creació de noves centralitats comercials, en les que el mercat té la vocació de ser el motor que atregui la implantació d'altres activitats comercials en els locals adjacents, propietat de la societat municipal PROMUSA. Es pretén reproduir a petita escala el model de comerç urbà, típic de les ciutats mediterrànies, en uns barris que tradicionalment han patit una mobilitat obligada per atendre a la seva compra quotidiana.

En el capítol XVI del Reglament descriu les denominacions genèriques i disposicions sobre les mateixes del Mercat de Volpelleres, i en el punt 16.17 esmenta que el mix comercial del Mercat només podrà ser modificat per acord de l'alcalde de Sant Cugat del Vallès, a proposta de PROMUSA.

En data 4 de desembre de 2023, PROMUSA presenta la proposta (doc. 455911/2023) d'un nou mix comercial.





En data 19 de gener de 2024, l'equip tècnic del Servei de comerç emet un informe favorable a la nova proposta de mix comercial pel Mercat de Volpelleres atès que des de la seva creació ha tingut una ocupació inestable de les parades. Actualment, amb una capacitat de 19 parades, compta amb tres operadors, que ocupen 6 parades. Tenint en compte el resultat de diferents estudis d'opinió i viabilitat, converses amb els paradistes i demandes per part de possibles nous operadors.

La principal normativa d'aplicació és la següent:

1. Articles 25.2.i) de la Llei 7/1985 LRBL i 67.b) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya del TRLMC, contemplan com a competència municipal la prestació del servei de mercat, entre altres.

2. Article 4. 1. a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBL) i, en relació amb el que estableix l'article 84, que atribueix als ens locals, en tant que administracions públiques d'àmbit territorial, les potestats reglamentàries, d'ordenació i d'autoorganització dins l'esfera de les seves competències.

3. Article 16.17 del Reglament regulador dels Mercats de Mira-sol i Volpelleres aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, en la sessió de data 16 de setembre de 2019, que contempla que el mix comercial del mercat només podrà ser modificat per acord de l'alcalde de Sant Cugat, a proposta de PROMUSA.

En el mateix sentit li són d'aplicació les següents normes: Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPAC), Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern (LTAIPBG) i el Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals de Catalunya (ROAS). Així com, el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, i la Llei 18/2017, de l'1 d'agost de comerç, serveis i fires.

La competència per a l'adopció d'aquest acord correspon a l'alcalde d'acord l'article 21. 1 s)

de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del règim local i l'article 53.1 u) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Tanmateix, aquesta competència s'ha delegat a la 2a Tinència d'Alcaldia de Drets, Dinamització de la Ciutat, Comerç i Seguretat, d'acord amb el Decret d'Alcaldia DEC/3452/2023 de 6.7.2023, de delegació de competències a favor dels Tinents/es d'Alcaldia i altres regidors/res publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 24.7.2023 amb CVE 202310111874, en relació amb el Decret d'Alcaldia DEC/3438/2023 de 6.7.2023, d'estructuració de l'Administració municipal en tinències d'alcaldia i regidories, així com l'establiment de les seves funcions i atribucions (modificat pel Decret d'Alcaldia DEC/3572/2023 de data 13.7.2023).

RESOLC:

Primer.- APROVAR la modificació del mix comercial del Mercat Volpelleres proposada per PROMUSA i informada favorablement pel Servei de Comerç de 19 de gener de 2024, d'acord amb el contingut que consta com annex:



Segon.- NOTIFICAR aquest acord a PROMUSA i als paradistes actuals pel seu coneixement i efectes oportuns.

Tercer.- PUBLICAR el nou mix comercial del Mercat Volpelleres al Portal de Transparència, en compliment del previst a l'article 10.1 a) de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

Quart.- TRASLLADAR aquest acord al Servei de Comerç.

Annex

“CAPÍTOL – XVI. DENOMINACIONS GENÈRIQUES I DISPOSICIONS SOBRE LES MATEIXES -MERCAT DE VOLPELLERES-

16.11.- *La venda de productes en les parades restarà subjecta als sectors autoritzats dins de cada denominació per a la parada en qüestió i a les proporcions generals del Mix Comercial del Mercat, especificats a aquest capítol.*

16.12.- *A cadascuna de les parades només podran exposar-se a la venda els articles del sector per a la que hagi estat autoritzat. Per a cada denominació existeixen diferents Sectors que limiten el tipus d'articles que es poden vendre a dins de cada mòdul. La dedicació d'un mòdul a un determinat Sector hauria de tenir una certa vocació de permanència.*

16.13.- *Per poder adaptar l'assortiment de productes en funció dels hàbits de compra canviants, sempre que es respecti la normativa vigent en l'àmbit de la seguretat alimentària, s'han definit Denominacions genèriques autoritzades, que agrupen diferents Sectors d'una forma molt àmplia i que, per tant, permetran vendre diferents articles sota un sector a una mateixa parada, sempre que aquesta compleixi els següents requisits:*

a) Es disposi de prou espai per a dedicar diferenciadament a la superfície d'un mòdul específic a cada Sector de fresc escollit, de tal forma que els diferents tipus d'aliments no es puguin barrejar, ni afectar els altres i que els Sectors de fresc estiguin físicament aïllats entre si, amb el condicionament adient i amb un assortiment suficient.

b) El servei dels diferents Sectors frescos es doni per persones diferents o, si no n'hi ha, per la mateixa persona, però després de rentar-se les mans o guants amb aigua calenta i sabó a la mateixa parada.

c) Els plats preparats, precuinats o cuinats estaran especialment condicionats i aïllats de la resta d'articles. En les parades es podran cuinar aquests productes al moment, en una zona específica i aïllada de la parada, per una persona específicament dedicada a la cuina, en cas que la parada tingui les mides i condicions adients, sempre que no s'oposi a cap normativa higiènica i sanitària i es compti amb la preceptiva llicència municipal.

e) Per a la venda de productes que requereixen fred i congelats, així com de qualsevol altre producte que ho requereixi sanitàriament, és imprescindible disposar de la instal·lació de fred més adient i tenir el corresponent espai a les cambres de congelació o refrigeració del mercat i actuar de conformitat amb les normes que regeixin la conservació en fred en qualsevol

16.14.- *En una mateixa parada es podran oferir tots els articles del sector autoritzat dins del mòdul o mòduls que componen les parades, si compleixen els requisits fixats a l'article anterior.*

16.15.- *Les denominacions seran les següents:*

a.- DENOMINACIÓ FRESC BLAU: qualsevol producte alimentari que provingui del mar o aigües fluvials, en qualsevol forma de conservació o tractament, des de fresc fins a cuinat. Els plats preparats o cuinats estaran especialment condicionats i aïllats i compliran tota la normativa local i la vigent de seguretat alimentària.

Sectors:





a.1. **PEIX I MARISC** Comprèn la venda de tota classe de peix i marisc, frescos i congelats. També s'hi poden vendre articles semielaborats, congelats, refrigerats i precuinats en què els ingredients principals siguin els propis d'aquesta denominació.

a.2. **PESCA SALADA I CONSERVES** Comprèn la venda de tota classe de peix i marisc salat, sec, fumat, deshidratat o liofilitzat, remullat o en salmorra. També s'hi poden vendre articles semielaborats, congelats, refrigerats i precuinats en què els ingredients principals siguin els propis d'aquesta denominació i tota mena de conserves i semiconserves, degudament envasades, vegetals i de peix, olives, productes confitats en vinagre i escabetxats.

b.- **DENOMINACIÓ FRESC VERMELL:** qualsevol producte alimentari que provingui d'animals terrestres o d'aus, en qualsevol forma de conservació o tractament des de fresc fins a preparat o cuinat. Restaran especialment condicionats i aïllats de la resta: ous, formatges i productes làctics i plats precuinats i cuinats i compliran tota la normativa local i la vigent de seguretat alimentària.

Sectors:

b.1. **CARNISSERIA** Comprenderà la venda de tota classe de carn fresca, refrigerada o congelada, de bou, vaca, vedella, xai, cabrit, cavall, i caça major. Així mateix, s'hi poden vendre articles semielaborats, congelats, refrigerats i precuinats en què els ingredients principals siguin els propis d'aquesta denominació i tota mena de despulls de bestiar boví, oví o cabrú.

b.2. **AVIRAM i OUS FRESCOS** Comprèn la venda de carns de pollastre, gallina, ànec, oca, colom i altres aus comestibles, caça menor, conills, cargols de terra i ous de tota classe. Igualment, s'hi poden vendre articles semielaborats, congelats, refrigerats i precuinats en què els ingredients principals siguin els propis d'aquesta denominació.

b.3. **CANSALADERIA, EMBOTITS i FORMATGES** Inclou la venda d'embotits de tota mena, pernills, llards, patés i altres productes del porc frescos, secs, fumats o curats i derivats semielaborats, precuinats frescos o congelats. Pot a més, detallar formatges i de derivats làctics.

c.- **DENOMINACIÓ FRESC VERD:** qualsevol producte alimentari d'origen vegetal terrestre, a excepció dels d'elaboració pròpia de fleca i pastisseria, en qualsevol forma de conservació o tractament des de fresc fins a cuinat o líquid. Els plats preparats, cuinats o líquids estaran especialment condicionats i aïllats i compliran tota la normativa local i la vigent de seguretat alimentària.

Sectors:

c.1. **FRUITA, VERDURA, HORTALISSES i SUCS FRESCOS** Inclou la venda de tota classe de fruites, verdures i hortalisses, bolets, patates i altres tubercles, frescos, secs o congelats. Igualment, s'hi poden vendre articles semielaborats, congelats, refrigerats i precuinats en què els ingredients principals siguin els propis d'aquesta denominació.

c.2. **HERBOLARI DIETÈTICA** Comprèn la venda d'herbes aromàtiques, medicinals i per a infusions; tes i cafès; espècies i mels i els seus derivats així com la venda de tota classe de productes elaborats, que a més a més dels seus valors nutritius, tinguin una funció terapèutica o estiguin destinats a l'alimentació de règim.

d.- **DENOMINACIÓ LLEGUMS I PLATS PREPARATS** Tota classe de pastes de sopa i cereals secs, grans i les seves farines, purés i sèmols; tota classe de llegums cuits i remullats. Igualment, s'hi poden vendre articles semielaborats i precuinats en què l'ingredient bàsic sigui qualsevol dels propis d'aquesta denominació. Tota mena de fruits secs, en tots els seus formats d'elaboració. També podrà vendre tota mena de productes de snacks fregits. Amb les instal·lacions adequades pot vendre tota mena de plats cuinats.

DENOMINACIONS AMB SECTOR ÚNIC ALIMENTARI:

e.- **CONGELATS:** Venda de tota mena d'articles congelats envasats i al detall.





f.- **FLECA I PASTISSERIA:** elaboració pròpia o artesanals de fleca i pastisseria, que comprèn elaboració i venda de tota classe de pa, elaborat amb tota mena de farines i productes de la massa del pa, pastisseria, brioixeria i tota classe de pastes, inclou també: xocolateria, bombons, confiteria, rebosteria, dolça i salada, cafès, infusions, cacau, sucres, caramels, melmelades, gelats, sorbets.

g.- **BAR I/O RESTAURANT** Comprèn el servei al públic en forma de consumició de tota mena d'articles de menjar i beure.

h.- **BOTIGA AMB DENOMINACIÓ D'ORIGEN** Tota mena de productes de denominació d'origen de país, de regió o de comarca; fresc, a doll i envasat. Amb les instal·lacions adequades pot vendre tota mena de conserves, elaborats, plats preparats i cuinats de la regió d'origen.

i.- **BOTIGA ESPECIALITZADA** Podrà vendre totes les varietats d'un producte únic o família de productes. En la llicència s'haurà d'especificar el producte. (exemples: cuina asiàtica, oriental, sushi, olis, bolets, ous, lleteria, insectes, etc.).

j. – **ROSTISSERIA** Comprèn la venda de tota classe de productes d'alimentació cuinada, rostida, a l'ast, a la brasa, etc., per emportar-se.

k. - **BOTIGA EXPENEDORA** Qualsevol producte envasat que la seva venda sigui produïda per maquinària de vending o similar. El maquinari haurà de portar tota mena d'instruccions d'ús i telèfons d'urgència en cas de reclamació o falla mecànica.

l.- **CELLER** Tota mena de begudes, vins i licors. Podrà vendre tota mena de begudes alcohòliques envasades o a granel, amb les instal·lacions oportunes.

ll.- **PRODUCTES ALIMENTARIS ENVASATS DE LLIURE SERVEI** Tota mena de productes alimentaris envasats al detall. Qualsevol article dels anteriorment esmentats secs, en conserva, refrigerats, congelats o frescos, així com tots els habituals dins aquest format comercial. Tot i que, en tots els casos hauran d'estar envasats o emparquetats en porcions, mides o pesos estàndards. No es podran oferir en la modalitat de servei personal.

Sempre que es disposi de prou espai i si les instal·lacions ho permeten, totes les parades amb denominacions de sectors alimentaris podran incloure degustació dels productes propis del sector que tenen a la venda, sempre que la normativa vigent ho permeti.

DENOMINACIONS AMB SECTOR ÚNIC NO ALIMENTARI:

m.- **PRODUCTES PER ANIMALS DE COMPANYIA** Tota mena de productes alimentaris i no alimentaris per animals de companyia.

n.- **PLANTES, ADOBS, FLORS I ARTICLES DE JARDINERIA** Els productes químics o tòxics com els insecticides o adobs hauran d'estar convenientment aïllats i separats de la resta d'articles.

o.- **PRODUCTES D'ÚS QUOTIDIÀ NO ALIMENTARI** Productes d'higiene personal, de la llar, perfumeria, drogueria, servei de còpia de claus, arranjaments de sabates, recollida i entrega de roba per rentar o servei de costura, punt de recollida de paquets.

p- **SERVEIS**, amb autorització prèvia per part del servei de comerç i mercats de l'ajuntament. Les parades destinades a productes no alimentaris, hauran d'estar físicament separades de les alimentàries segons exigeixin les normes higièniques i sanitàries.

16.16.- Definició del Mix Comercial del Mercat Municipal de Volpelleres Centre: no es podran superar les següents proporcions de superfície de venda, per a les Denominacions indicades:

- **FRESC BLAU:** 35% de la superfície de venda del Mercat, la qual cosa és equivalent a 11 mòduls.
- **FRESC VERMELL:** 25% de la superfície de venda del Mercat, la qual cosa és equivalent a 8 mòduls.





- **FRESC VERD:** 25% de la superfície de venda del Mercat, la qual cosa és equivalent a 8 mòduls.
- **ALTRES ALIMENTARIS:** 55% de la superfície de venda del Mercat, la qual cosa és equivalent a 18 mòduls.
- **ALTRES NO ALIMENTARIS:** 20% de la superfície de venda del Mercat, la qual cosa és equivalent a 6 mòduls.

16.17.- El Mix Comercial del Mercat només podrà ser modificat per acord de l'alcalde de Sant Cugat, a proposta de PROMUSA.”

Signat digitalment per:
Secretària General
Rosa Castellà Mata
06-02-2024 15:07

Signat digitalment per:
L'Alcaldia
Josep Maria Vallès Navarro
07-02-2024 12:39



ANNEX 4.

NORMES DE FUNCIONAMENT DE LA CENTRALITAT COMERCIAL DE VOLPELLERES - CENTRE

ÍNDEX

I.- NORMES GENERALS.

Pacte Primer.- ÀMBIT I OBLIGATORIETAT DE LES NORMES.

Pacte Segon.- OBJECTE DE LES NORMES

II.- ADMINISTRACIÓ DE LA CENTRALITAT COMERCIAL.

Pacte Tercer.- TITULAR DE L'ADMINISTRACIÓ

Pacte Quart.- ÒRGANS D'ADMINISTRACIÓ.

4.1 Òrgans

4.2 President

4.3 Director

4.4 Consell

III.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS DE LA ZONA COMUNA

Pacte Cinquè.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS.

5.1.- Gestió

5.2.- Ús permès.

5.3.- Estat del local.

5.4.- Activitats insalubres, molestes i/o perilloses.

5.5.- Seguretat.

5.6.- Condicions mínimes de prestació del servei.

5.7.- Manteniment del local.

Pacte Sisè.- NORMES D'ÚS DE LA ZONA COMUNA.

6.1.- Ús de la Zona.

6.2.- Activitats no permeses.



6.3.- Accessos.

6.4.- Seguretat i Vigilància.

Pacte Setè.- MANTENIMENT DE LA ZONA COMUNA.

Pacte Vuitè.- HORARI DE LA CENTRALITAT COMERCIAL.

8.1 Obertura.

8.2 Horari.

8.3 Règims especials.

8.4 Obertures excepcionals.

8.5 Horari de l'aparcament.

Pacte Novè.- TRÀNSIT DE MERCADERIA.

9.1.- Zona de càrrega i descàrrega.

9.2.- Distribució interna.

9.3.- Horari de càrrega i descàrrega.

Pacte Desè.- NETEJA.

10.1.- Neteja dels locals i parades.

10.2.- Neteja de la zona comuna.

Pacte Onzè.- PUBLICITAT I RÈTOLS

11.1.- Promoció.

11.2.- Campanyes publicitàries.

11.2.- Rètols i anuncis del local.

11.3.- Rètols i anuncis a la zona comuna.

11.4.- Indicadors.



Pacte Dotzè.- DESPESES COMUNITÀRIES

12.1.- Concepte.

12.2.- Estimació de despeses.

12.3.- Estimació d'ingressos.

12.4.- Liquidació i pressupost.

IV.- MODIFICACIÓ DE LES NORMES

Pacte Tretzè.- MODIFICACIONS.

13.1.- Obligatòries.

13.2.- Voluntàries.

V.- RÈGIM SANCIONADOR

Pacte Catorzè.- INFRACCIONS I SANCIONS.

14.1.- Infraccions i sancions

14.2.- Procediment sancionador i competències.

VI.- VIGÈNCIA

Pacte Quinzè.- VIGÈNCIA

VII.-DISPOSICIÓ FINAL.

Pacte Setzè.- Jurisdicció.

NORMES DE FUNCIONAMENT DE LA CENTRALITAT COMERCIAL DE VOLPELLERES - CENTRE

I.- NORMES GENERALS.

PACTE PRIMER.- ÀMBIT I OBLIGATORIETAT DE LES NORMES.

Les presents normes seran d'aplicació a tots els espais comercials i zones comunes per accedir-hi, situades dins de l'anomenada Subcomunitat de Zona Comercial Plantes Baixes, constituïda en data 11 de desembre de 2009.





A aquests efectes, les zones comunes són els espais de lliure accés situats dins del complex immobiliari de Volpelleres Centre i que compta amb accessos vials, jardineria i serveis generals, així com els passadissos interiors, cambres de comptadors i serveis i altres zones no integrades dins dels locals i subjectes a un ús comú dels locals, visitants i personal del centre.

Les presents normes obliguen a totes les persones que ostentin la titularitat dels locals en concessió o arrendament, cessió d'ús o qualsevol altre títol en la Centralitat Comercial de Volpelleres Centre, no obstant i respecte les entitats alienades, les presents normes són d'aplicació en tot allò que no sigui contrari al dret de propietat, podent exercir els seus propietaris -exclusivament en la seva entitat- totes les facultats del dret de propietat sense cap altra limitació que les que deriven del règim de propietat horitzontal.

Per això, tots els titulars dels locals ja siguin propietaris, concessionaris, cessionaris o arrendataris s'obliguen a imposar i fer respectar aquestes Normes a qualsevol persona física o jurídica; també a la que en el seu moment cedeixin per qualsevol títol l'ocupació o explotació del seu local fent-t'ho constar expressament al document de cessió; i aquests últims, a la vegada, s'obliguen a fer-lo respectar per les persones d'ells dependents. Així mateix s'obliguen a fer respectar les previsions de les presents Normes als seus clients.

Les presents Normes tindran la consideració de limitacions de domini i facultaran a Promusa per a aplicar als ocupants dels locals (amb la salvedat que en el seu cas es faci constar expressament), la privació immediata de l'ús prohibit o de l'actuació contrària a les Normes.

PACTE SEGON.- OBJECTE DE LES NORMES.

L'objecte de les presents Normes és l'establiment de les regles bàsiques d'explotació dels locals, així com el desenvolupament de les activitats que realitzi cada titular a la Zona Comuna integrada en la Centralitat Comercial, a fi de mantenir unes bones relacions de veïnatge amb els locals confrontants i un adequat ús de la totalitat del complex. És a dir, regular els detalls de la convivència i adequada utilització dels serveis i coses comuns de la Centralitat Comercial, dins de les limitacions legals.

II.- ADMINISTRACIÓ DE LA CENTRALITAT COMERCIAL.

PACTE TERCER .- TITULAR DE L'ADMINISTRACIÓ

L'administració de la Centralitat Comercial serà competència de la Subcomunitat de zona comercial de plantes baixes, definida a l'escriptura d'obra nova en construcció i divisió en règim de propietat horitzontal atorgada en data 5 de març de 2008, i constituïda formalment en data 11 de desembre de 2009, d'ara en endavant, Subcomunitat.

PACTE QUART.- ÒRGANS D'ADMINISTRACIÓ.

4.1 ÒRGANS





Els òrgans d'Administració seran:

- 1.- La Presidència de la Subcomunitat.
- 2.- La Direcció de la Centralitat Comercial.
- 3.- El Consell de titulars amb caràcter consultiu

4.2 LA PRESIDÈNCIA DE LA SUBCOMUNITAT

4.2.1 La Presidència de la Subcomunitat l'ostentarà SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès SA, representada pel seu gerent.

4.2.2 Les funcions de la Presidència són:

- a) Presidir i representar la Subcomunitat.
- b) Nomenar i contractar al Director/a de la Centralitat Comercial.
- c) Contractar el personal laboral.
- d) Aprovar els pressupostos de la Subcomunitat
- e) Aprovar les liquidacions de despeses i ingressos anuals que presenti la Direcció.
- f) Imposar les sancions en cas d'infraccions de les presents Normes.
- g) Aprovar les propostes de modificació de les presents Normes.

4.3 EL/LA DIRECTOR/A

4.3.1. El/la Director/a serà nomenada pel President/a i recaurà en una persona física o jurídica que reuneixi el perfil professional per a desenvolupar la funció d'administració, gestió i funcionament de la Centralitat Comercial.

4.3.2 Les funcions del/a Director/a són:

- a) Assumir les funcions de Secretari de la Subcomunitat.
- b) Elaborar els pressupostos de la Subcomunitat.
- c) Contractar els subministraments, els serveis de neteja i de manteniment, competència de la Subcomunitat.
- d) Portar la comptabilitat de la Subcomunitat i fer totes aquelles actuacions envers el compliment de la legalitat fiscal i comptable.
- e) Emetre i fer les gestions de cobrament pertinents de les quotes de manteniment a tots els titulars de la Centralitat Comercial.
- f) Fer complir els acords de la Subcomunitat o del Consell.
- g) Dur a terme un registre detallat de titulars de les parades i locals per a un millor control d'aquests.
- h) Determinar els horaris de càrrega i descàrrega.
- i) Fixar els horaris i dies d'obertura excepcional.
- j) Vetllar i inspeccionar els serveis i el compliment pels titulars de les obligacions d'acord amb les presents normes i instruccions comunitàries.
- k) Tramitar i proposar sancions en cas d'infraccions de les presents normes.
- l) Vigilar i adoptar les mesures que estimi necessàries per tal que la Centralitat Comercial es trobi en perfecte estat de neteja.
- m) Comunicar totes les deficiències que observi sigui de la naturalesa que siguin i que alterin el normal i ordenat funcionament de la Centralitat Comercial.
- n) Controlar que l'entrada i sortida de mercaderies s'efectuïn dins l'horari assenyalat.





- o) Vetllar pels interessos dels venedors i compradors, restant facultat per a suspendre o proposar la suspensió temporal d'un servei com a mesura cautelar sempre que la naturalesa de la falta ho exigeixi i donant compte immediat del fet a la Presidència de la Subcomunitat.
- p) Requerir l'auxili de l'autoritat quan es produeixin altercats, escàndols i altres actes que afectin l'ordre públic.
- q) Impulsar campanyes de promoció de la Centralitat Comercial.
- r) Rebre les reclamacions i suggeriments dels titulars i compradors.

4.4 EL CONSELL

4.4.1. Composició

El Consell o comissió de vocals estarà compostat pels membres següents:

- El/la Director/a de la Centralitat Comercial, que en serà el President/a
- Un/a vocal en representació del supermercat
- Un/a vocal en representació dels paradistes del mercat
- Un/a vocal en representació dels titulars de locals comercials.

4.4.2. Funcions

- Ser interlocutors i traslladar a la Subcomunitat les qüestions d'ordre, organització i funcionament del seu àmbit concret.
- Proposar alternatives i propostes a les anteriors qüestions
- Proposar millores de les instal·lacions, senyalització, etc.. de la Centralitat Comercial
- Proposar campanyes de promoció o publicitat.
- Fer propostes de modificació de la present Normativa
- I en general, fer suggeriments per al millor funcionament de la Centralitat Comercial.

4.4.3. Règim de convocatòries i funcionament

- Els vocals de paradistes i locals comercials seran elegits pels titulars dels establiments del seu àmbit. Les votacions es realitzaran presencialment davant de la direcció de la centralitat. En cas de no haver-hi candidats, el càrrec serà anomenat per la direcció per ordre ascendent de número del local o parada. El càrrec tindrà una durada d'un any pels locals i de mig any pel mercat.
- El Consell podrà ser convocat per la Presidència de la Subcomunitat, la Direcció de la Centralitat Comercial o per un nombre mínim de dos dels vocals.
- Els acords del Consell tindran caràcter propositiu, no executiu, i s'adoptaran per majoria absoluta.
- La direcció validarà les diferents propostes en funció de la naturalesa de cada una i seguint els següents criteris:

a. SISTEMA DE VOTS per TITULARS: Per l'elecció del representant al Consell de Titulars i per a totes aquelles decisions que no comportin una despesa econòmica, es considerarà que un titular té un vot. El pes de cada vot serà el mateix per a cada titular independentment dels metres quadrats de la parada o local.

b. SISTEMA DE VOTS per m₂ (coeficients): Per aquelles qüestions que comportin despesa al titular, s'utilitzarà el coeficient de despesa de la parada magatzem o local, per a determinar els percentatges de vots de cada proposta.

c. En cas de discrepància en l'aplicació d'un dels sistemes anteriors, serà el President de la Subcomunitat i/o la direcció de la centralitat qui decidirà en darrera instància.





d. Les votacions que presenti a la direcció el representant del Consell de Titulars es consideraran vàlides sense necessitat de que els vots es validin per la direcció, no obstant això, si el representat ho considera oportú, les votacions es poden coordinar des de la direcció per a aquells temes més rellevants.

III.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS I DE LA ZONA COMUNA.

PACTE CINQUÈ.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS.

5.1.- Gestió. La gestió, administració i explotació de cada establiment correspondrà al seu titular contractual.

5.2.- Ús permès. Els titulars destinaran el local única i exclusivament a l'ús permès previst en el respectiu contracte d'arrendament o de concessió o títol d'adquisició o cessió d'us.

5.3.- Estat del local. Els titulars mantindran el local, durant tota la vigència del seu contracte, en perfectes condicions de neteja, d'higiene i de presentació segons requereixi l'ús permès de la seva activitat, estant subjectes al compliment del previst en la normativa estatal i/o autonòmica i local existent en la matèria.

5.4.- Activitats insalubres, molestes i/o perilloses. En atenció a una òptima explotació dels locals, es prohibeix de forma expressa l'emmagatzematge de materials perillosos o susceptibles de ser-ho en conjunció amb altres materials i els titulars hauran de respectar durant la vigència de tot el contracte la legislació d'aplicació.

Així mateix, es prohibeix l'emissió de males olors, les interferències elèctriques i la tinència d'animals dins dels locals.

Els nivells acústics de cada local estaran subjectes als nivells màxims autoritzats segons la normativa vigent, i els titulars d'aquests hauran de respectar la legislació d'aplicació durant la vigència de tot el seu contracte.

5.5.- Seguretat. Els titulars es comprometen a respectar la legislació existent en matèria de seguretat dins dels locals, especialment la relativa a la seva capacitat màxima prevista a la llicència d'activitat corresponent i la relativa a la manipulació, conservació i presentació dels productes potencialment perillosos l'ús dels quals, exposició o venda estigui legalment autoritzat en l'explotació dels locals.

A tals efectes, l'emmagatzematge, conservació i manipulació de qualsevol classe de béns, gèneres o elements s'efectuarà sempre en màximes condicions de seguretat tant pel titular contractual com pel personal al seu càrrec.

Els titulars hauran de permetre l'entrada de la Direcció o del personal al servei de la Centralitat Comercial en els locals, per efectuar les operacions necessàries de control i manteniment de la instal·lació elèctrica i/o qualsevol altre subministrament, així com



permetre la seva inspecció en els casos en què s'apreciés que incompleixen les presents normes quant a seguretat, salubritat i higiene, entre d'altres.

Qualsevol indici raonable de posada en perill de persones o producció de danys materials tant en els locals propis com en els locals de la resta dels titulars, haurà de ser posat immediatament en coneixement de la Direcció de la Centralitat, a l'efecte de prendre les mesures oportunes per eliminar el referit risc.

Sense perjudici del previst en el Pacte relatiu a la contractació d'un equip de vigilància de la Centralitat Comercial, els titulars podran contractar, al seu únic càrrec, serveis de vigilància privada pel seu propi local contractat, sempre que tals vigilants privats no interfereixin de cap manera en el desenvolupament de la tasca professional l'equip de seguretat i vigilància de la Centralitat Comercial, en el cas d'ésser contractat.

La contractació d'aquest servei de vigilància privat de cap manera eximirà al titular d'abonar la partida de despeses corresponents a la seguretat de la Centralitat Comercial.

5.6.- Condicions mínimes de prestació del servei: A l'efecte de mantenir el nivell de prestació de serveis global de màxima qualitat en la totalitat del centre, els titulars es comprometen a mantenir en els seus locals contractats el personal mínim necessari per a la prestació d'un servei ràpid i eficaç, així com mantenir una bona imatge i un bon tracte al client.

5.7.- Manteniment del local: Els treballs de manteniment dels locals s'efectuaran de conformitat amb el previst en el respectiu contracte procurant crear el menor perjudici a la resta de locals i fora dels horaris d'obertura al públic.

La decoració i instal·lacions de cada local arrendat i/o concessionat haurà de ser conforme amb els projectes, plànols i documentació tècnica de les obres privatives de conformitat amb el respectiu contracte que a l'efecte se signi.

PACTE SISÈ.- NORMES D'ÚS DE LA ZONA COMUNA.

6.1.- Ús de la Zona. La Zona comuna és de lliure pas i circulació per al públic en general, d'acord amb allò especificat a aquestes Normes

En particular, cap titular de local podrà modificar o reduir la Zona Comuna mitjançant la col·locació de cap tipus d'instal·lació, sigui permanent o mòbil, objectes, contenidors o qualsevol altre element que limiti o impedeixi els accessos a la Zona, excepte dels espais delimitats d'ús privatiu determinats per la Direcció de la Centralitat, per a determinats arrendataris o concessionaris, en funció de l'activitat econòmica que desenvolupin.

Les ocupacions de les zones comunes per part de titulars o tercers, es formalitzaran mitjançant un contracte de cessió d'espai comú atorgat per la Subcomunitat al concessionari.

Sense perjudici de tot això, la Direcció la Centralitat es reserva la facultat de disposar de la zona comuna per a la realització d'activitats de caràcter lúdic, cultural, festiu, així com per a l'establiment en aquesta de determinades estructures mòbils tendents a allotjar algun tipus





d'activitat comercial, amb l'única finalitat de potenciar la Centralitat, afavorint amb això l'afluència de públic i, conseqüentment, als seus titulars.

6.2.- Activitats no permeses. Es prohibeix de forma expressa a tots els titulars de locals desenvolupar la venda de productes fora dels locals i de forma ambulat.

6.3.- Accessos. Cap titular podrà obstaculitzar parcial o totalment les vies d'accés i circulació.

La Direcció es reserva la facultat de retirar i dipositar, per qualsevol mitjà a la seva elecció, vehicles i materials o mercaderies que entorpeixin els accessos, en el cas que qualsevol titular desatengui l'advertiment de retirada notificat, sent les despeses que aquesta comportin a càrrec del titular que ho contravingués.

6.4.- Seguretat i vigilància. La Direcció, si ho estima convenient, regularà l'existència d'un equip de seguretat i vigilància per a la Zona Comuna, bé contractant directament el personal adequat ben contractant el servei amb una empresa especialitzada.

Això, sense perjudici de la possibilitat que cada titular contracti un equip de vigilància privada de conformitat amb el previst en el Pacte corresponent referent al seu local.

Cap titular o persones al seu càrrec, i si escau els serveis de vigilància privada contractats pels titulars, no podran impedir o dificultar el compliment de les tasques de l'esmentat equip, permetent en qualsevol cas l'entrada en els seus locals.

La vies de trànsit i accés d'evacuació hauran de romandre en tot moment lliures d'obstacles.

PACTE SETÈ.- MANTENIMENT DE LA ZONA COMUNA

Tots els titulars hauran de suportar l'execució d'obres i treballs de manteniment, conservació i reparació a la Zona Comuna, i permetre el pas de les persones i materials necessaris per realitzar qualsevol reparació, modificació o comprovació en aquestes.

La Direcció podrà tancar en qualsevol moment la part de la Zona Comuna que sigui estrictament necessària per efectuar treballs de reparació o millores, després d'haver-ho advertit als titulars afectats amb una setmana d'antelació excepte en casos d'extrema urgència en aquest cas no pertocarà a la notificació prèvia. La Direcció si escau, haurà d'efectuar els treballs que es tracti com més aviat millor.

Cap titular podrà exigir cap indemnització pels perjudicis que pogués sofrir durant modificacions o reparacions de la Zona Comuna, sempre que aquestes es facin amb la màxima cura i amb el menor dany possible als titulars afectats per la realització de l'obra.

La reparació de la Zona Comuna que hagi de fer-se per avaria o obstrucció causada per algun titular serà a càrrec de qui la causi.

Si cap dels locals requerís de determinades reparacions, o no es mantingués en condicions adequades, la Direcció estarà facultada per procedir a contractar la realització dels treballs





pertinents, si el titular desatengués les indicacions sobre aquest tema, sent aquestes reparacions a compte del titular.

PACTE VUITÈ.- OBERTURA I HORARI DE LA CENTRALITAT COMERCIAL

8.1.- Obertura. Amb l'objecte de mantenir obert al públic el major període possible la Centralitat Comercial, amb les úniques limitacions que es derivin de les disposicions legals, s'estableix que els locals hauran d'estar oberts al públic tots els dies de l'any feiners, de dilluns a dissabte.

8.2.- Horari. Com a norma general pels locals comercials, l'horari serà de 9:00h. a 21:30h del mes de juny a octubre i per la resta de l'any de 9:00 a 21:00, havent de mantenir obert un mínim de deu hores dins d'aquest horari.

Com a norma general, tots els locals comercials poden obrir els festius d'obertura autoritzats. En aquest cas, s'haurà de comunicar a la gerència la intenció d'obrir amb una antelació mínima de 30 dies naturals.

8.3.- Règims especials. El supermercat, els establiments de restauració, farmàcia, premsa entitats bancàries i serveis especialitzats, tindran el seu horari ordinari i festiu específic, sempre d'acord amb la normativa sectorial aplicable per a aquells locals si en tenen i segons el previst en el seu cas als contractes d'arrendament o concessió corresponent. En quant a l'obertura en festius, s'haurà de notificar prèviament i de forma fefaent a la Direcció.

8.4.- Obertures excepcionals. Sense perjudici de l'anterior, la Direcció es reserva la facultat d'ampliar excepcionalment l'horari un o diversos dies com d'obertura obligatòria, preferentment vespres de festius, quan resulti convenient al seu criteri per les expectatives reals de negoci per a aquells locals susceptibles d'ampliació.

En aquests casos, la Direcció notificarà als titulars les obertures extraordinàries amb una antelació mínima dues setmanes.

Les parades del mercat i el local seguiran el mateix horari que es defineixi per al Supermercat, considerat el principal operador. L'horari actualment definit per a aquest operador es de 09:00h a 21:30h del mes de juny a octubre i per la resta de l'any de 09:00 a 21:00, tot i que els paradistes podran mantenir l'horari fins a les 21:00 tot l'any.

Aquesta obligació, inclou els festius d'obertura autoritzats en els que el Supermercat decideixi obrir, el qual ho comunicarà a gerència amb dos mesos d'antelació. Les obertures extraordinàries es comunicaran a les parades amb dos mesos d'antelació per tal de garantir l'organització interna de cada parada o local.

En cas de que per part de la Gerència no és produeixi la comunicació amb l'antelació prevista de dos mesos, els titulars de les parades no tindran l'obligació d'obrir el seu establiment en el festiu d'obertura en concret i, per tant, el fet de no obrir en aquella data no és considerat incompliment normatiu i no serà causa de sanció de cap mena.





Es considerarà formalment comunicat per part de la Gerència quan hi hagi comunicació escrita del festiu d'obertura, ja sigui mitjançant una circular interna, un correu electrònic o una nota en el tauler d'anuncis del Mercat de Volpelleres.

Una vegada la Centralitat es posi en funcionament, la Direcció i/o la propietat es reserven la facultat de modificar les normes d'horaris amb l'objectiu de buscar l'equilibri entre els interessos dels operadors i dels clients, tenint en compte el benefici de la Centralitat en el seu conjunt.

8.5.-L'horari de l'aparcament. Es defineix, inicialment, de dilluns a dissabte i pels festius d'obertura de 07:00 a 22:00 hores, essent potestat de la gerència o la propietat modificar-lo en benefici de la Centralitat.

PACTE NOVÈ.- TRÀNSIT DE MERCADERIES.

9.1.- Zones de càrrega i descàrrega. Totes les operacions de càrrega i descàrrega del supermercat i de les parades del mercat es faran a través del moll de càrrega i descàrrega habilitat a tal efecte. Els locals comercials hauran de realitzar, obligatòriament, la càrrega i descàrrega a les àrees senyalitzades i destinades a tal fi als carrers de l'entorn i fora de l'horari d'obertura oficial.

En qualsevol cas, aquestes operacions hauran de realitzar-se de manera que no s'entorpeixi l'accés del públic ni la circulació dels vehicles a la Zona Comuna, emprant la major celeritat i neteja possible.

9.2.- Distribució interna. Per a la distribució interna, cada local o parada haurà de posseir els mitjans adequats segons el tipus de mercaderia que es tracti de manera que el seu transport no danyi els paviments ni es provoquin degotejos, bolcades etc., que poguessin embrutar o obstaculitzar el trànsit per la zona comuna.

9.3.- Horaris de càrrega i descàrrega. Els horaris de càrrega seran fixats per la Direcció de la Centralitat, en concordança amb les ordenances municipals vigents.

PACTE DESÈ.- NETEJA.

10.1.- Neteja dels locals i parades. Els titulars hauran de mantenir els seus establiments en perfectes condicions de neteja i salubritat.

Els titulars hauran de realitzar la neteja interior i exterior dels locals al seu càrrec, així com la de les terrasses sobre les que ostentin l'ús privatiu, realitzant-ne els citats treballs de neteja fora dels horaris d'obertura al públic, excepte per circumstàncies de força major que aconsellin altres horaris i que hauran de ser autoritzades per la Direcció.

10.2.- Neteja de la zona comuna. La neteja de la zona comuna serà responsabilitat de la Direcció, si bé cada titular contribuirà a sufragar les despeses que se'n derivin, en proporció al què els pertoqui.





PACTE ONZÈ.- PUBLICITAT I RÈTOLS.

11.1.- Promoció. La Direcció durà a terme la promoció i publicitat de la Centralitat Comercial, d'acord amb la normativa municipal i amb l'autorització de l'òrgan competent de l'Ajuntament, si s'escau, als efectes de donar a conèixer aquesta Centralitat Comercial i els seus establiments com a reclam al públic.

A tals efectes, els titulars de tots els locals i establiments es comprometen a sufragar les partides de despeses que per aquest concepte es proposin anualment per la Direcció, en la proporció que els pertorqui.

11.2.- Campanyes publicitàries. Les campanyes publicitàries de la Centralitat i/o dels locals o parades podran ser:

- D'iniciativa de la Direcció de la Centralitat i desenvolupades per aquesta.
- Propostes del Consell i desenvolupades per la Direcció prèvia autorització, si s'escau, al projecte publicitari.
- D'iniciativa i desenvolupament pels titulars dels locals o establiments, prèvia autorització expressa del Director/a de la Centralitat al projecte publicitari, sent a càrrec del titular que ho proposi totes les despeses de la referida campanya.

En qualsevol cas, en la publicitat i promoció sempre s'haurà d'esmentar el nom de la centralitat comercial, seguint els paràmetres que la Direcció defineixi.

11.3.- Rètols i anuncis del local. Els rètols, ensenyes i anuncis estaran col·locats a la superfície vidriada per la part interior dels locals.

En cap cas, es permetrà la utilització d'emblemes de paper, adhesius ni pintades en les façanes o exteriors dels locals ni rètols lluminosos o amb banderola. Per les parades del Mercat es definirà un reglament específic.

11.4.- Rètols i anuncis a la Zona Comuna. La Direcció es reserva la facultat d'autoritzar la presència de rètols o eines de senyalització de publicitat permanent que no perjudiqui en cap cas la visibilitat general, ni indueixi a confusions al client visitant.

11.5.- Indicadors. A efectes merament informatius, es col·locarà panells indicadors de la situació dels locals, assenyalant la seva especialitat, localització i nombre d'identificació.

PACTE DOTZÈ.- DESPESES COMUNITÀRIES

12.1.- Concepte.- Totes les despeses que, pressupostades, finalment es produeixin a la Subcomunitat, així com totes aquelles despeses previstes en el contracte d'arrendament o concessió corresponent, seran satisfets pels titulars en funció del seu coeficient de contribució, de conformitat amb el previst en els referits contractes. Amb el mateix criteri es comptabilitzaran els ingressos.





12.2.- Estimació de Despeses. En particular, i sense caràcter limitatiu, les principals partides de despeses que es pressupostin seran les següents:

- Manteniment i reparació d'instal·lacions.
- Neteja.
- Equip de seguretat i vigilància.
- Consum d'aigua i electricitat.
- Jardineria.
- Assegurances.
- Despeses i honoraris del/la Director/a i administrador i altre personal
- Provisions per a despeses urgents.
- Aparcament gratuït de dues hores per als clients
- Provisions per a reposicions i millores.

Amb l'objectiu de definir les repercussions de les despeses de forma més concreta, el pressupost es dividirà en quatre centres de cost; zones exteriors, mercat, aparcament i aparcament exterior

12.3.- Estimació d'ingressos. Sense caràcter limitatiu, les principals partides d'ingressos previstos són:

- Taxes d'ocupació de zona comuna per a ús privatiu
- Imports de les sancions
- Subvencions
- Ingressos financers

12.4.- Liquidació i pressupost. Anualment, la Presidència aprovarà el tancament de l'exercici i la corresponent liquidació econòmica de les despeses i ingressos reals de la Subcomunitat, als efectes de liquidar, si s'escau, les quotes de derrama o abonar els imports excedents i aprovar el pressupost per a l'exercici següent.

IV.- MODIFICACIONS DE LES NORMES

PACTE TRETZÈ.- MODIFICACIONS.

13.1.- Obligatòries. Els titulars queden obligats a respectar totes les modificacions que es realitzin de les presents normes per part de la Junta de la Subcomunitat.

La Direcció notificarà als titulars l'objecte de la modificació així com els motius al·legats a tals efectes.

13.2.- Voluntàries. La Direcció a iniciativa pròpia o a petició raonada del Consell té la facultat de modificar, en allò que no és substancial, el contingut de les presents Normes, quan al seu criteri, suposi una millora de l'optimització de la gestió i organització de la Centralitat Comercial, sent aquesta modificació ratificada posteriorment per acord de la Subcomunitat.



V.- RÈGIM SANCIONADOR**PACTE CATORZÈ.- INFRACCIONS I SANCIONS.**

14.1.- Als efectes d'aquestes Normes s'estableixen les següents infraccions i sancions:

a) Per a infraccions molt greus: la sanció serà de 601 euros a 1.200 euros. A l'efecte, es consideraran infraccions molt greus aquelles que suposen una molt greu pertorbació del servei que posi en perill la gestió adequada o lesioni els interessos dels usuaris les següents:

- Incompliment total o parcial del calendari obligatori d'obertura general i extraordinàries així com de l'horari.
- Càrrega i descàrrega fora de les àrees i horaris establerts a aquest efecte.
- Incompliment de les disposicions relatives als rètols.
- La reiteració de faltes greus de qualsevol naturalesa
- El traspàs o cessió de la parada o local arrendat o concessionat sense autorització.
- La comissió d'actes que comportin alteració d'ordre públic.
- La manca de pagament de les quotes comunitàries durant dos mesos consecutius o quatre alterns en el termini d'un any.
- La manca de pagament del cànon o lloguer de forma reiterada.
- L'abandonament injustificat del servei durant dos mesos consecutius o quatre alterns en el termini d'un any i abandonament del lloc de venda durant sis mesos o 150 dies en el de tota la concessió.
- La realització d'obres que afectin a l'estructura del lloc de venda sense permís.
- Causar dolosament danys a les entitats, instal·lacions i a la resta dels béns de la Centralitat.

En cas de reincidència o reiteració en la comissió d'infraccions molt greus, la sanció pecuniària portarà adherida la de la resolució contractual corresponent i/o la intervenció del servei o activitat fins que la causa d'infracció desaparegui totalment.

b) Per a infraccions greus: la sanció serà de 301 Euros a 600 euros. A l'efecte es consideraran infraccions greus:

- Aquelles actuacions o omissions que suposen una greu pertorbació en la prestació del servei que posi en perill la gestió adequada o lesioni els interessos dels usuaris.
- Desobediència greu en les obligacions de manteniment, conservació, neteja.
- Desobediència greu en les obligacions de seguretat o salubritat.
- Impagament de les quotes comunitàries durant 2 mesos.
- L'abandonament injustificat del servei durant 15 dies en el termini d'un mes, o de dos mesos en el termini d'un any, sense autorització.
- en general la realització de qualsevol acte prohibit en les presents normes sempre que no se li assigni altra qualificació.
- La reiteració de falta lleu de la mateixa naturalesa en un any.
- La comissió de la tercera falta lleu en un any.
- La comissió d'actes que alterin l'ordre intern de la Centralitat.
- La realització d'obres que no afectin a l'estructura del lloc de venda o de les instal·lacions sense permís.





En cas de reincidència en la comissió d'infraccions greus, la sanció pecuniària pot portar adherida la de la resolució contractual corresponent i/o la intervenció del servei o activitat fins que la causa d'infracció desaparegui totalment.

c) Per infraccions lleus: la multa serà de 100 euros i 300 euros. A l'efecte es consideraran infraccions lleus:

- L'abandonament injustificat del servei durant 3 dies consecutius o sis alterns en el termini d'un mes o vint alterns en el termini d'un any sense autorització.
- La desobediència lleu en les obligacions de manteniment, conservació, neteja.
- La desobediència lleu en les obligacions de seguretat, salubritat.
- La inobservança lleu de les indicacions de la Direcció.
- En general la realització de qualsevol acte prohibit en les presents normes sempre que no se li assigni altra qualificació.

Amb independència i sense perjudici de les sancions i multa anteriorment exposades, tota infracció implicarà per sí mateixa la facultat del Director de restablir, si fos possible, pels mitjans que consideri oportuns, l'ordre vulnerat, sent les despeses que s'originin a càrrec exclusivament de l'infractor.

Els imports que s'ingressin per sancions s'aplicarà en benefici de la Subcomunitat, per a reduir les despeses corrents.

Als efectes del disposat en aquest article, s'entén per abandonament del lloc el següent:

a) Que el lloc de venda no ha estat obert al públic quan ho sigui per temps inferior a les dues terceres parts del corresponent a la jornada normal.

b) Que el lloc ha estat abandonat durant un mes quan malgrat d'estar obert algun dia del mes respectiu no s'aconsegueixi amb allò cobrir un mínim de dies oberts igual a la tercera part del dies hàbils o de venda de que consti el mes. Si a l'esmentada tercera part, es cobris o superés el temps d'abandonament es contarà per dies en lloc de per mesos.

c) Que el lloc està abandonat quan, encara estant obert al públic, estigués en tals condicions de manca de subministres, personal, etc. que impliquin la no utilització d'aquest pels compradors.

S'entén que no existeix abandonament quan el lloc deixés d'obrir al públic o funcionar correctament, per causes no imputables al concessionari o de força major, degudament acreditada durant els deu dies següents.

Respecte d'aquelles entitats alienades, no es consideren infraccions la seva transmissió i/o traspàs o cessió per qualsevol títol sense autorització del centre; així com tampoc es consideren infraccions l'abandonament injustificat del servei i/o del lloc de venda i la realització d'obres sense permís de la direcció de la centralitat.

14.2.- Procediment sancionador i competències.





La imposició de penalitats anteriors exigirà la instrucció d'un procediment contradictori, amb audiència del titular. El procediment s'iniciarà d'ofici o per denúncia de part per escrit.

A la resolució d'iniciació acordada per l'òrgan competent, es nomenarà instructor -i en el seu cas, un secretari-. Aquell formularà un plec de càrrecs, que descriurà el fet imputat i la proposta de penalitat a aplicar, el qual, serà degudament notificat al titular, concedint-li un termini de 10 dies per a presentar les al·legacions i proposar les proves oportunes.

Contestat el plec de càrrecs o transcorregut el termini de contestació, l'instructor, -si s'escau- obrirà període probatori als efectes de practicar la prova proposada i amb el resultat d'aquesta, aixecarà la corresponent proposta de resolució que serà notificada al titular concedint-li un termini de 10 dies per a presentar les al·legacions.

Còpia de tots els tràmits anteriors, seran elevats a l'òrgan competent per a la seva resolució. L'òrgan competent dictarà la resolució que haurà de ser motivada i es notificarà al titular. Serà competent per a imposar les sancions previstes la Presidència de la Subcomunitat.

Sense perjudici de l'executivitat immediata de les sancions, el titular sancionat podrà recórrer la resolució sancionadora davant de la Junta General de la Subcomunitat. L'import de les sancions o multes a imposar s'actualitzarà anualment de forma automàtica, amb l'aplicació de l'IPC referit a Catalunya.

VI.- VIGÈNCIA

PACTE QUINZÈ.- VIGÈNCIA.

Aquestes normes són vigents des de l'aprovació de les mateixes en Junta de Propietaris de la Subcomunitat tant pel contingut actual com per a les possibles modificacions futures aprovades en posteriors Juntes de propietaris de la Subcomunitat.

VII.- DISPOSICIÓ FINAL.

PACTE SETZÈ.- JURISDICCIO.

Els titulars, per a quantes decisions es plantegin en relació amb la interpretació i compliment de les normes, es sotmeten a la competència de la Junta General de la Subcomunitat Zona Comercial de plantes baixes.



**APROXIMACIÓ ORIENTATIVA IMPORTS DE LES DESPESES MENSUALS PER PARADA
D'APLICACIÓ EN EL MOMENT D'APROVACIÓ DE LA NOVA ORDENANÇA**

Parades	Superfície construïda	IMPORTS MENSUALS DE LES DESPESES														
		ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7 (*)	ANY 8	ANY 9	ANY 10	ANY 11	ANY 12	ANY 13	ANY 14	ANY 15
P3 (*)	23,94 m ²	172,37 €	172,37 €	258,55 €	344,74 €	387,83 €	454,86 €	454,86 €	482,63 €	496,99 €	511,84 €	527,40 €	543,20 €	559,48 €	576,24 €	593,47 €
P7	34,88 m ²	251,14 €	251,14 €	376,70 €	502,27 €	565,06 €	662,72 €	662,72 €	703,18 €	724,11 €	745,73 €	768,41 €	791,43 €	815,15 €	839,56 €	864,68 €
P8 i	35,90 m ²	258,48 €	258,48 €	387,72 €	516,96 €	581,58 €	682,10 €	682,10 €	723,74 €	745,28 €	767,54 €	790,88 €	814,57 €	838,98 €	864,11 €	889,96 €
P9 (*)	47,03 m ²	338,62 €	338,62 €	507,92 €	677,23 €	761,89 €	893,57 €	893,57 €	948,12 €	976,34 €	1.005,50 €	1.036,07 €	1.067,11 €	1.099,09 €	1.132,01 €	1.165,87 €
P10	31,47 m ²	226,58 €	226,58 €	339,88 €	453,17 €	509,81 €	597,93 €	597,93 €	634,44 €	653,32 €	672,83 €	693,28 €	714,05 €	735,45 €	757,48 €	780,14 €
P11 (**)	29,83 m ²	214,78 €	214,78 €	322,16 €	429,55 €	483,25 €	566,77 €	566,77 €	601,37 €	619,27 €	637,77 €	657,15 €	676,84 €	697,13 €	718,01 €	739,49 €
P12	30,69 m ²	220,97 €	220,97 €	331,45 €	441,94 €	497,18 €	583,11 €	583,11 €	618,71 €	637,12 €	656,15 €	676,10 €	696,36 €	717,23 €	738,71 €	760,81 €
P13	29,73 m ²	214,06 €	214,06 €	321,08 €	428,11 €	481,63 €	564,87 €	564,87 €	599,36 €	617,19 €	635,63 €	654,95 €	674,57 €	694,79 €	715,60 €	737,01 €
P14	25,82 m ²	185,90 €	185,90 €	278,86 €	371,81 €	418,28 €	490,58 €	490,58 €	520,53 €	536,02 €	552,03 €	568,81 €	585,86 €	603,41 €	621,49 €	640,08 €
P15 (**)	19,50 m ²	140,40 €	140,40 €	210,60 €	280,80 €	315,90 €	370,50 €	370,50 €	393,12 €	404,82 €	416,91 €	429,59 €	442,46 €	455,72 €	469,37 €	483,41 €
P19 (**)	19,50 m ²	140,40 €	140,40 €	210,60 €	280,80 €	315,90 €	370,50 €	370,50 €	393,12 €	404,82 €	416,91 €	429,59 €	442,46 €	455,72 €	469,37 €	483,41 €

IVA 21% NO INCLÒS

EN ELS 6 PRIMERS ANYS DE CONTRACTE ES PREVEU UNA REDUCCIÓ DE L'IMPORT DE LES DESPESES, DEL 60% PELS DOS PRIMERS ANYS, DEL 40% EL TERCER ANY, DEL 20% EL QUART I DEL 10% EL CINQUÈ. PENDENT PUBLICACIÓ ORDENANÇA A PARTIR DEL 7è ANY S'ACTUALITZARAN LES DESPESES AL SEU COST REAL, EN EL QUADRE ORIENTATIU S'APLICAT INCREMENT IPC ANUAL

P8 i P9 es comercialitzen juntes.

(*) parada amb sortida de fums

(**) parada amb desguàs al paviment, apta per "fresc blau"

Codi Validació: 34MXKXK7ZGKEL272ARMMQLSA
Verificació: <https://promusa.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 125 de 177



AVALUACIÓ CRITERI D'ADJUDICACIÓ: ADEQUACIÓ A LES NECESSITATS DEL BARRI I INNOVACIÓ

Amb l'objectiu de verificar el criteri d'adjudicació recollida a l'art 12.10 de la licitació, **Adequació a les Necessitats del Barri i innovació**, que estableix que es valoraran fins a un màxim de 50 punts les propostes que aportin noves tipologies de productes o serveis no disponibles actualment al barri de Volpelleres, així com aquelles que cobreixin mancances identificades en l'oferta comercial existent al barri, es detallen els següents punts a tenir en compte per la presentació de les propostes comercials:

1. Activitats presents al barri registrada a l'Ajuntament de Sant Cugat.

Llistat d'activitats que consta a la base de dades de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, corresponent a les altes de llicències d'activitats al barri de Volpelleres, basada en la Classificació catalana d'activitats econòmiques 2009, CCAE-09, recollida al decret 137/2008, de 8 de juliol.

ACTIVITATS AMB ALTA DE LICÈNCIA D'ACTIVITATS AL BARRI DE VOLPELLERES

Ambientals / industrials - ACTIVITATS AGROINDUSTRIALS I RAMADERES

Ambientals / industrials - ALTRES

Ambientals / industrials - GESTIÓ DE RESIDUS

Ambientals / industrials - HÍPIQUES

Ambientals / industrials - INDÚSTRIA ALIMENTÀRIA

Ambientals / industrials - INDÚSTRIA QUÍMICA

Ambientals / industrials - TALLERS MECÀNICS

Antenes - TELEFONIA

Aparcament - EXTERIOR

Aparcament - PRIVAT

Aparcament - PUBLIC

Comerç i serveis - ALIMENTS, BEGUDES I TABAC

Comerç i serveis - ALTRES ARTICLES

Comerç i serveis - ARTICLES CULTURALS I RECREATIUS

Comerç i serveis - ARTICLES LLAR

Comerç i serveis - BUGADERIA

Comerç i serveis - CENTRES COMERCIALS I SUPERMERCATS

Comerç i serveis - ESTÈTICA I PERRUQUERIA

Comerç i serveis - FARMÀCIA, ORTOPEDIA

Comerç i serveis - ROBA I COMPLEMENTS

Comerç i serveis - TECNOLOGIES I PRODUCTES ELECTRÒNICS

Comerç i serveis - VENDA A L'ENGRÒS

Comerç i serveis -TATUATGES, PEARCING, MICROPIGMENTACIO....

Educatives /culturals - ACADÈMIES

Educatives /culturals - ALTRES ACTIVITATS EDUCATIVES/CULTURALS

Educatives /culturals - CENTRE DE SUPORT FAMILIAR

Educatives /culturals - CENTRE D'ENSENYAMENT REGLAT

Educatives /culturals - MUSEUS/EXPOSICIONS

Esportives - DANSA

Esportives - GIMNÀS/ CLUB ESPORTIU

Esportives - IOGA/PILATES

Hospitals i centres sanitaris – ALTRES



Hospitals i centres sanitaris - CENTRE VETERINARI
Hospitals i centres sanitaris - CLINIQUES DENTALS
Hospitals i centres sanitaris - CONSULTA DE PSICOLOGIA
Hospitals i centres sanitaris - HOSPITALS I CLÍNiques
Hotels i allotjaments - CASES DE COLÒNIES
Hotels i allotjaments - HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC- HUT
Hotels i allotjaments - HOTEL/APARTHOTEL
Hotels i allotjaments - RESIDÈNCIES
Oficines i activitats administratives - DESPATXOS
Recreatives - BAR MUSICAL
Recreatives - CAFE CONCERT, Restauració - BAR, Restauració - RESTAURANT
Recreatives - CAFE TEATRE, Recreatives - ESPECTACLES TEATRALS
Recreatives - ESPECTACLES CINEMATOGRAFICS
Recreatives - ESPECTACLES TEATRALS,
Recreatives - JOCS INFANTILS
Restauració - BAR
Restauració - CAFETERIES SENSE SORTIDA DE FUMS
Restauració - RESTAURANT

2. Tipologies de productes o serveis no disponibles actualment al barri de Volpelleres identificats l'Estudi d'Opinió i Intenció de compra sobre la demanda del Mercat Municipal de Volpelleres.

Durant els mesos de novembre i desembre de 2023 l'ajuntament de Sant Cugat de Vallès va encarregar a l'empresa FICA'T un estudi d'hàbits de consum i opinió sobre el mercat de Volpelleres. La metodologia integral de l'estudi, va combinar tècniques quantitatives i qualitatives. Això va permetre obtenir una anàlisi de l'opinió de la ciutadania respecte al mercat municipal, comprenent tant aspectes quantificables com matisos i percepcions subjacents. Les tècniques quantitatives van incloure enquestes a clients actuals i no clients del mercat, mentre que les tècniques qualitatives van consistir en focus group amb clients habituals i no clients i entrevistes en profunditat amb agents i col·lectius del barri.

Tant a les enquestes, com a les entrevistes i al focus group, es van identificar que el veïnatge definia molt clarament carències comercials i de serveis al barri, que es destaquen les següents:

ACTIVITATS INNOVACIÓ COMERCIAL IDENTIFICADES A L'ESTUDI D'OPINIÓ VOLPELLERES

Comerç d'articles de papereria i fotocòpies
Còpia de claus i reparació de calçat
Arranjaments de roba
Comerç de dolços i llaminadures

3. Noves tipologies de productes o serveis no identificades.

Es valoraran fins a 50 punts aquelles propostes comercials que demostrin de manera fefaent i mitjançant altres mitjans de prova, la innovació de l'oferta al barri i que no estiguin incloses en els apartats anteriors.





Necessites
SOLUCIONS
pel teu Mercat?

fica't



Necessites
SOLUCIONS
pel teu Mercat?

Professionalitzem el teu Mercat!

ficat



ESTUDI D'OPINIÓ I INTENCIÓ DE COMPRA SOBRE LA DEMANDA MERCAT MUNICIPAL DE VOLPELLERES SANT CUGAT DEL VALLES



AJUNTAMENT DE
SantCugat

Esther Madrona
Regidora d'infància, joventut, gent gran, turisme, fires i mercats i memòria històrica,
AJUNTAMENT DE SANT CUGAT DEL VALLÈS

T. 935 657 000

www.santcugat.cat

Barberà del Vallès, 18 de desembre de 2023

✉ info@ficat.cat

☎ 664 587 562

www.ficat.cat

Segueix-nos:  @ficatmercats  @ficatme  @ficat



Necessites
SOLUCIONS
pel teu Mercat?

Professionalitzem el teu Mercat!

ficat

CRÈDITS

EQUIP REDACTOR: Un projecte de Fica't, Comerç i Mercats, S.L.

Drets d'autor: Fica't, Comerç i Mercats, S.L.

- **Equip d'enquestador:** Varis
- **Edita:** Lídia Pinyol i Tomàs
- **Administra:** Laura Espinazo Ruano
- **Autors:**
 - Emma Draper, Dinamitzadora de Mercats Municipals
 - Sergio Murillo, Sociòleg, responsable de projectes i Expert en M.M.
 - Manel Rodríguez, Director del projecte i Expert en Mercats M.



INDEX:

0. PREÀMBUL

1. METODOLOGIA GENERALS DE L'ESTUDI

2. ENQUESTES PRESENCIALS

a. Aspectes metodològics del treball de camp

b. Anàlisi

i. Perfil

ii. Hàbit de compra

iii. Mercats de Sant Cugat del Vallès

iv. Compra al Mercat

v. Transport

vi. Motius de compra

vii. No compra al Mercat

c. Conclusions del resultat de les enquestes

3. ENTREVISTES EN PROFUNDITAT

4. FOCUS GROUP

5. CONCLUSIONS GENÈRIQUES I PROPOSTA DE PLA ESTRATÈGIC (IDEES CONCEPTUALS)

6. ANNEXOS



0. PREÀMBUL

El Mercat Municipal de Volpelleres, situat al complex de “Volpelleres Centre” a Sant Cugat, va ser inaugurat amb grans expectatives al maig del 2019, convertint-se en el més recent dels quatre mercats municipals de la ciutat. Amb una superfície de 1.000 metres quadrats, va néixer amb l'objectiu de ser un referent de compra de proximitat al barri, reforçant la seva atractivitat i afavorint el comerç local.

Malauradament, malgrat les bones intencions i les esperances del consistori, el Mercat de Volpelleres no va aconseguir les expectatives inicials. Amb 19 establiments disponibles, el nivell d'ocupació va quedar molt per sota del desitjat, i la falta d'afluència de clients va afectar directament els operadors comercials que hi operaven.

Conscients d'aquesta situació, la Regidora d'infància, joventut, gent gran, turisme, fires i mercats i memòria històrica, Esther Madrona, amb l'objectiu de conèixer l'opinió del veïnat, així com els seus hàbits de consum, respecte del Mercat Municipal de Volpelleres, va decidir encarregar un estudi d'opinió per comprendre les causes de la poca atractivitat del mercat.

L'objectiu del present estudi és el d'identificar els factors que han influït en la manca d'interès dels consumidors i, per tant, de nous operadors que podrien generar més flux de clients. A partir d'aquestes conclusions, es podran implementar estratègies per millorar la percepció i el funcionament del mercat. L'objectiu final és obtenir la informació necessària per satisfer les necessitats dels clients de les diferents zones d'influència i convertir el mercat en un espai acollidor i dinàmic per a residents, visitants i nous operadors. Amb aquesta missió en ment, el mercat aspirarà a convertir-se en l'àgora del barri, adoptant un paper de protagonista per aconseguir el suport i la confiança dels veïns en la seva oferta de productes frescos i de qualitat.

Els objectius de l'estudi inclouen la comprensió de les raons per les quals els consumidors de la zona d'influència no visitaven el Mercat de Volpelleres, la identificació de factors que portaven els consumidors a preferir altres opcions de compra, i la recollida d'expectatives i demandes dels consumidors per millorar la seva satisfacció i fidelitat. També s'ha volgut generar opinió per explorar maneres creatives d'atraure nous clients mentre es reforçaven les relacions amb els actuals, obrint debat per plantejar estratègies innovadores per millorar la competitivitat del mercat i crear una experiència més atractiva per a tothom.



A l'estudi d'opinió del Mercat de Volpelleres, s'ha fet servir una metodologia integral que combinava tècniques quantitatives i qualitatives. Això ha permès obtenir una anàlisi de l'opinió dels ciutadans i ciutadanes del barri respecte al mercat municipal, comprenent tant aspectes quantificables com matisos i percepcions subjacents. Les tècniques quantitatives han inclòs enquestes a clients actuals i no clients del mercat, mentre que les tècniques qualitatives han consistit en un focus group amb clients habituals i entrevistes en profunditat amb agents i col·lectius del barri.

Una vegada recopilades les dades quantitatives i qualitatives, s'ha procedit a l'anàlisi i interpretació utilitzant tècniques estadístiques i eines d'anàlisi per identificar patrons, tendències i correlacions significatives. En definitiva, un panorama clar i comprensible de la situació actual del Mercat de Volpelleres

Finalment, en base als resultats de l'estudi, el present informe inclou una sèrie de conclusions i recomanacions basades en els resultats obtinguts, destacant àrees de millora i oportunitats per impulsar el seu creixement i atractivitat. Es fan **propostes (idees conceptuals) per al futur pla director/estratègic**, amb l'objectiu de millorar l'atractivitat i el funcionament del Mercat de Volpelleres, que abastaran aspectes com la promoció, el posicionament, la millora de serveis, la diversificació de productes...



1. METODOLOGIA GENERALS DE L'ESTUDI

El treball de camp s'ha obtingut mitjançant enquestes presencials en zones properes al Mercat de Volpelleres, com són les escoles infantils o bé supermercats, com ara Esclat, Lidl, etc.

Es comptabilitzen un total de N=361 per una població coneguda, amb un nivell de confiança del 95% i una probabilitat d'encert-error ($p=q=50\%$) el que suposa un marge d'error del $\pm 6,63\%$.

Fitxa tècnica de la investigació:

Univers	Veïns i veïnes del Barri de Volpelleres així com persones que es situen als punts del barri on s'ha realitzat l'enquesta.
Dimensió mostra	361 persones majors de 16 anys
Error mostral	$\pm 6,63\%$ per una població coneguda, un nivell de confiança del 95% i una probabilitat d'encert-error ($p=q=50\%$)
Dates del treball de camp	Del 9 al 24 de novembre de 2023



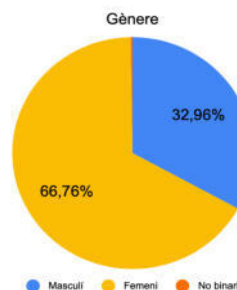
2. ENQUESTES PRESENCIALS

a. Aspectes metodològics del treball de camp

b. Anàlisi

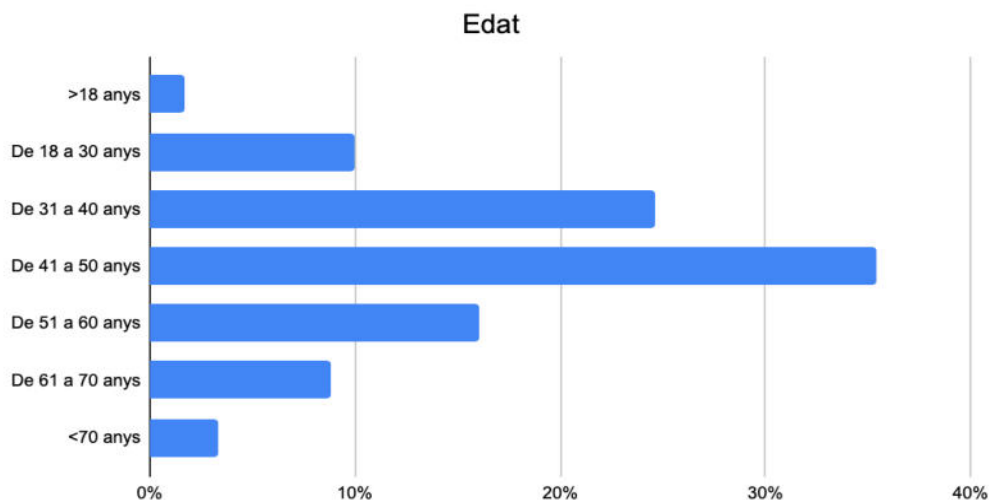
i. Perfil

La majoria de les persones enquestades tenen el seu domicili a Sant Cugat, concretament fins al 71,5%. A la mostra també hi ha presència representativa de residents de Barcelona i en grau més baix de Rubí, Hospitalet de Llobregat, Terrassa o Matadepera. Respecte al gènere de les persones enquestades podem veure que el 66,76% és femení, el 32,96% és masculí i un 0,28 es descriu com a persona no binària.



Gràfic 1

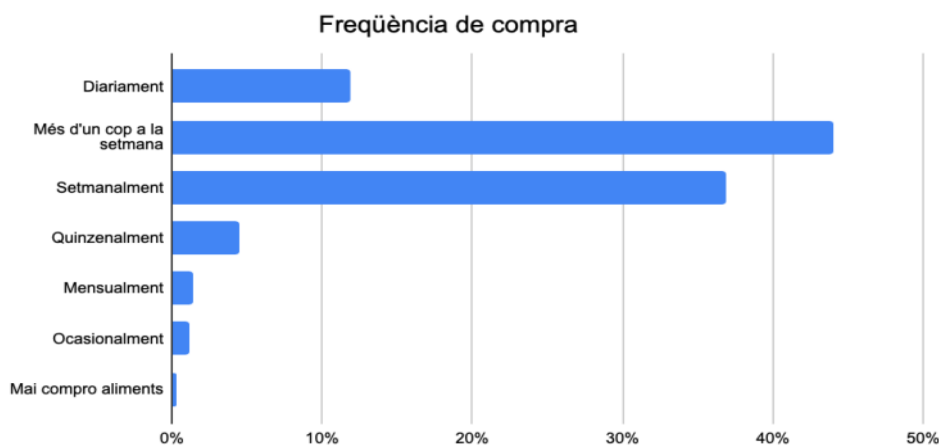
Pel que fa a l'edat, més del 35% de les persones enquestades tenen entre 41 i 50 anys, un 24,65% tenen entre 31 i 40 anys, un 16,07% tenen entre 51 i 60 anys, gairebé un 10% tenen entre 18 i 30 anys, de 61 a 70 anys hi ha un 8,86% de les persones enquestades, un 3,32% de persones majors de 70 anys i, per contra, un 1,66% de menors de 18 anys.



Gràfic 2



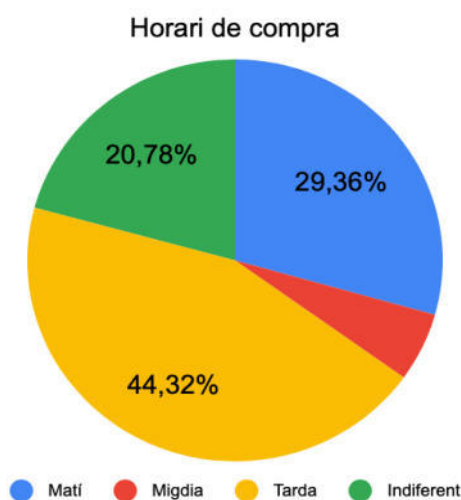
ii. Hàbit de compra



Gràfic 3

Gairebé la meitat de les persones enquestades fan les seves compres d'aliments més d'un cop a la setmana (44,04%), i un 36,84% la fan setmanalment. En grau més baix hi ha un 11,91% de les persones que fan la compra diàriament i altres valors menys representatius són les persones que la fan quinzenalment (4,43%), mensualment (1,39%), ocasionalment (1,11%) i amb un 0,28% persones que no compren mai aliments.

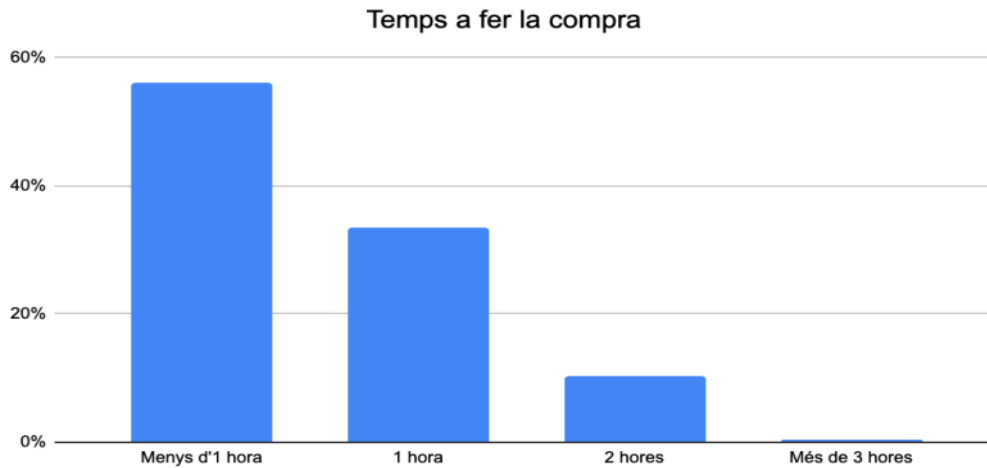
És significatiu com més del 92% de les persones enquestades fan la seva compra d'aliments en el transcurs de menys d'una setmana.



Gràfic 4



La preferència de franja horària per anar a comprar que tenen les persones enquestades és per la tarda (44,32%). L'horari de matí també té un gruix important en la decisió de compra, amb un 29,36%, i després hi ha un 20,78% que els hi és indiferent.



Gràfic 5

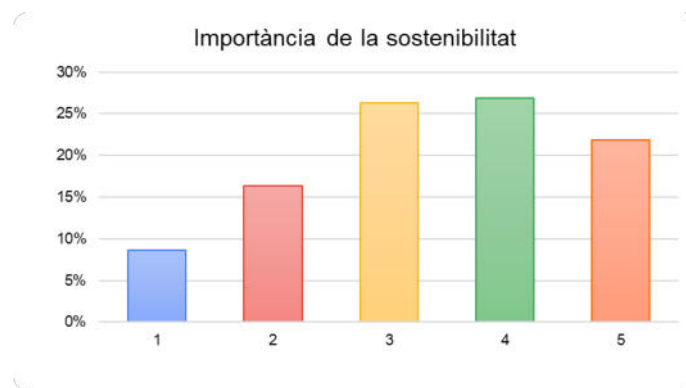
Més de la meitat de persones enquestades (55,96%) dediquen menys d'1 hora del seu temps en realitzar la seva compra, mentre que un 33,52% argumenten fer la compra en una hora. En menor mesura, un 10,25% de les persones realitzen les seves compres en dos hores i menys d'un 1% trigen més de 3 hores.



Gràfic 6

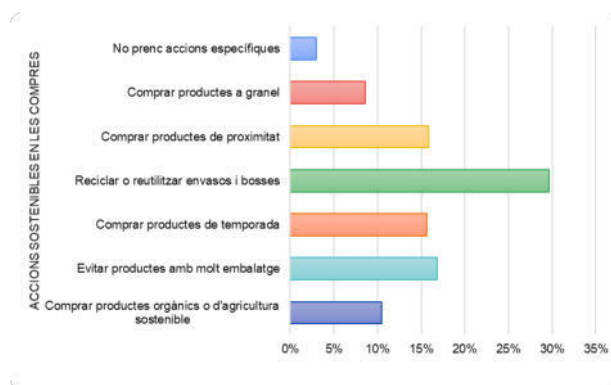


El temps del qual disposen les persones, si que condiona la decisió de compra (55,68%), mentre que hi ha altres persones que no valoren tant el temps, si no la qualitat del producte (22,99%), la confiança que l'hi transmet la botiga (12,47%), la proximitat que hi ha de la seva llar al comerç (4,43%), el preu dels productes (3,36%) o bé la sostenibilitat dels productes (0,83%).



Gràfic 7

La importància que li donen les persones enquestades a la sostenibilitat és elevada, sent així que un 48,75% l'hi donen entre 4 i 5 punts de 5. La resta de persones ho tenen present però no és la seva prioritat (26,32%), i un 24,93% asseguren no donar-li gens d'importància.



Gràfic 8

Hem vist que gairebé la meitat de les persones enquestades li donen molta importància a la sostenibilitat, però en contra, les accions a les quals es refereixen són bàsiques, com pot ser reciclar o reutilitzar envasos i bosses (29,36%).

Entre el 15 i el 16% prenen accions com poden ser comprar productes de proximitat, de temporada o evitar comprar productes amb molt embalatge. Comprar productes orgànics o d'agricultura sostenible només està present en el 10,48% de



les persones enquestades. Seguidament, trobem un 8,57% de persones que argumenten comprar productes a granel i així evitar l'embalatge o gairebé un 3% que no prenen cap mena d'acció sostenible.

Referent als canvis en els hàbits de compra d'aliments a causa de consideracions de sostenibilitat en els últims anys, trobem que aquesta pregunta proporciona una visió interessant i les observacions i tendències que podríem destacar són les següents:

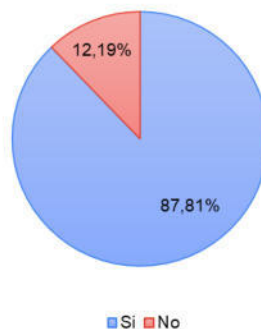
- Reducció de bosses de plàstic
 - Moltes persones destaquen que porten bossa reutilitzable i eviten l'ús de les bosses de plàstic.
 - Hi ha un interès en la reducció del plàstic, sigui optant per bosses reciclables o evitant-les del tot
- Enfocament en la proximitat
 - Algunes respostes indiquen que les persones estan parant atenció a la proximitat que compren
- Interès en la sostenibilitat i la salut
 - Moltes persones destaquen la seva consciència ambiental i la preocupació per la salut a l'hora de prendre decisions de compra.
- Increment en l'ús de productes orgànics i de temporada
 - Algunes persones han canviat cap a productes orgànics i de temporada.
- Reciclatge
 - S'observa que hi ha persones que tenen pràctiques de reciclatge, sigui amb bosses o altres maneres d'envasat.
- Impacte econòmic
 - Algunes persones destaquen que els canvis en els seus hàbits de compra podrien estar relacionats en aspectes econòmics, com l'increment de preus.
- Millora de la qualitat dels aliments
 - Hi ha comentaris sobre la percepció de la millora de la qualitat dels aliments, especialment quan es tracta de productes menys elaborats.
- Cura de la salut
 - Alguns enquestats mencionen que han experimentat canvis en els seus hàbits de compra per raons de salut.
- Manca d'informació
 - Algunes persones assenyalen que encara hi ha manca d'informació sobre el tema, cosa que pot ser un obstacle per als canvis.
- Actitud activa cap a la sostenibilitat



- S'expressa una actitud activa i compromesa amb la sostenibilitat, com ara reciclar i prendre decisions basades en la preocupació pel medi ambient.

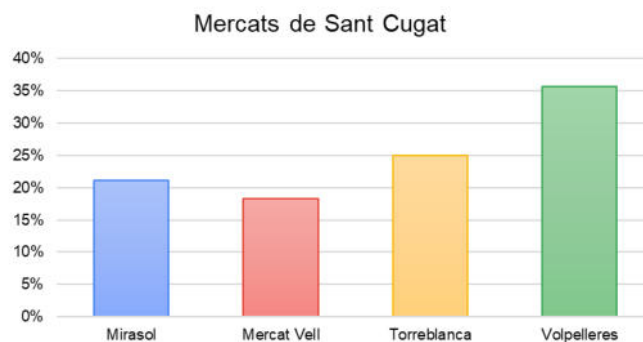
iii. Mercats de Sant Cugat del Vallès

coneixedor/a dels Mercats Municipals de Sant Cugat



Gràfic 9

La majoria de les persones enquestades (87,8%) coneixen algun Mercat Municipal de Sant Cugat del Vallès, mentre que el 12,2% no coneixen cap.



Gràfic 10

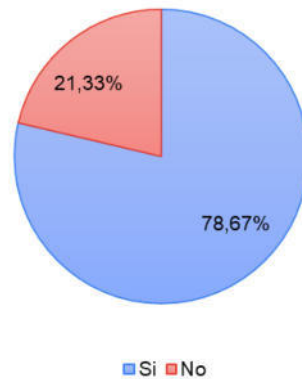
El Mercat més conegut per les persones enquestades es el Mercat de Volpelleres, però hem de tenir en compte que es una resposta esbiaixada, ja que el treball de camp es feia al propi Mercat o bé als voltants d'aquest, per tant, probablement no sigui la mateixa resposta en un altre punt de la ciutat.

Gairebé un quart de les persones enquestades coneixen el Mercat de Torreblanca (24,97%), seguidament del Mercat de Mirasol (21,14%). El Mercat menys conegut es el Mercat Vell amb un 18,23%.



iv. Compra al Mercat

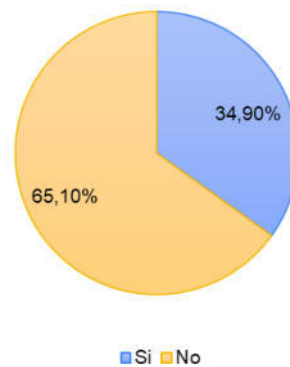
Client del Mercadona del Mercat de Volpelleres



Gràfic 11

Més d'un 78% de les persones enquestades són clientes del Mercadona del Mercat de Volpelleres, mentre que un 21% no ho són. Si el Mercat que més coneixen és el de Volpelleres, ja que està situat on s'han realitzat moltes enquestes, aquí passa el mateix, la resposta està esbiaixada.

Client del Mercat de Volpelleres



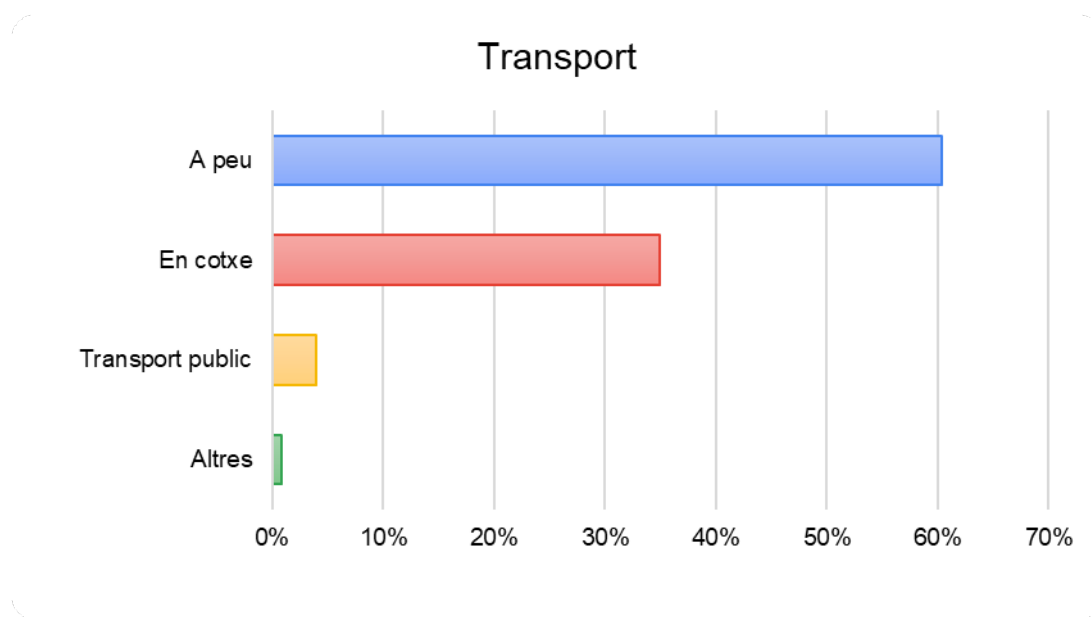
Gràfic 12

Però tenim un indicador, que és el que més del 65% de les persones enquestades, no són clientes del Mercat de Volpelleres, i tal i com s'ha referit, gran part de les enquestes eren a l'entorn del Mercat, per tant, els visitants van a Mercadona però no entren al Mercat. És cert que un 34,90% afirmen ser clients del Mercat de Volpelleres, però insistim que en les



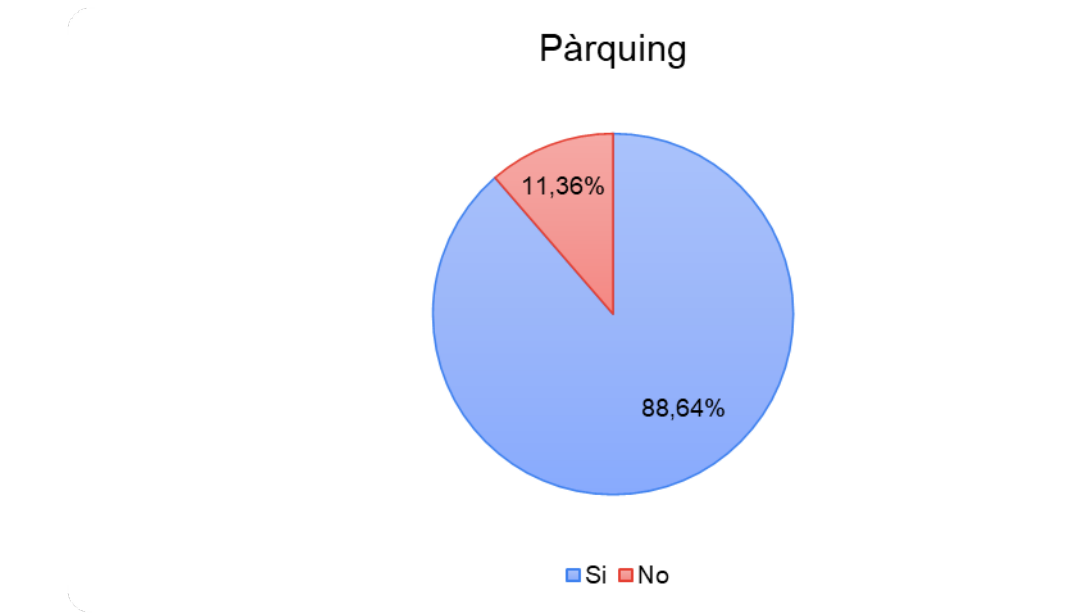
immediacions en les que s'ha realitzat el treball de camp es una xifra molt baixa, hauria de ser similar al 78% del Mercadona.

v. Transport



Gràfic 13

Referent a com les persones enquestades han arribat fins a l'entorn del Mercat, el 60% ho fan a peu, mentre que el 34,92% ho fan en cotxe, el 3,97% en transport públic i el 0,79% en altres vehicles, com patinets o bicicletes.

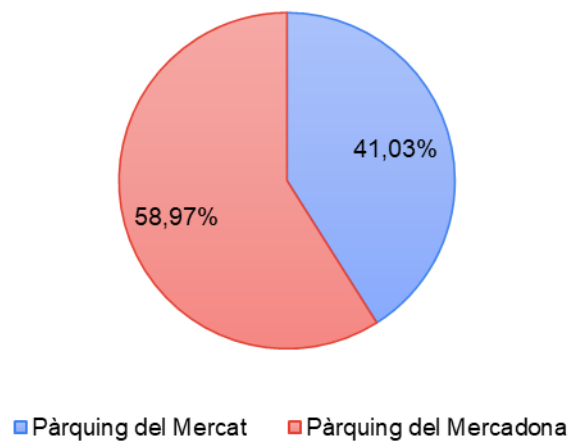


Gràfic 14



Del 34,92% de persones que van al Mercat i/o Mercadona de Volpelleres, el 88,6% aparquen al pàrquing, mentre que 11,4% aparquen al carrer.

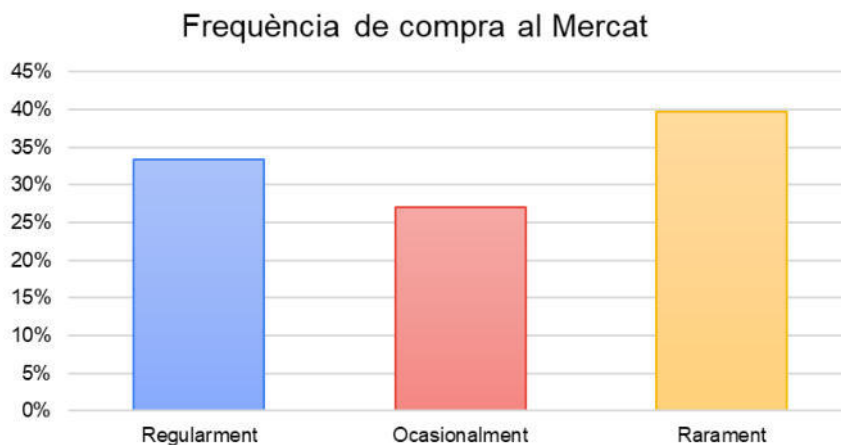
Pàrquing



Gràfic 15

Del 88,6% que aparquen al pàrquing per realitzar les seves compres, el 59% deixen el seu vehicle al pàrquing del Mercadona i el 41% al pàrquing del Mercat.

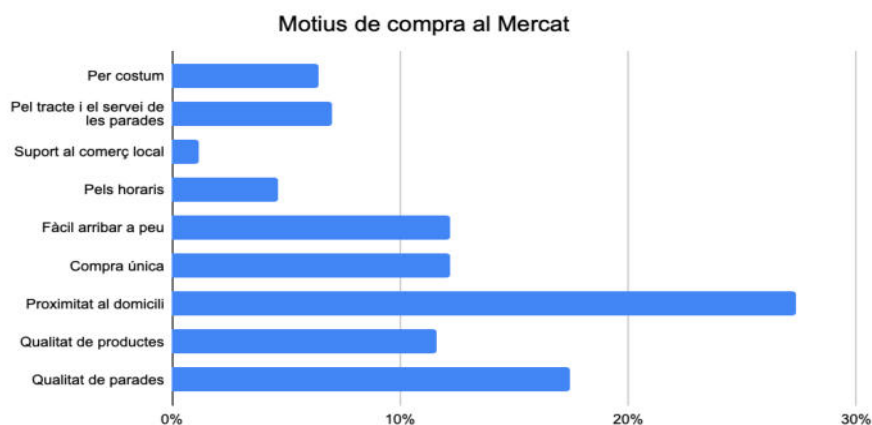
vi. Motius de compra



Gràfic 16



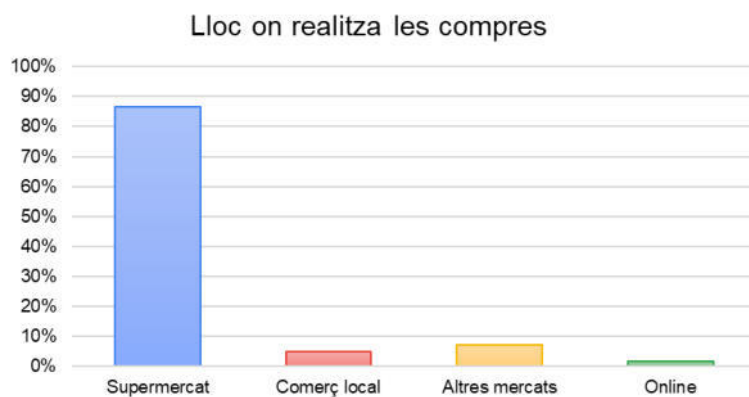
Respecte al 34,90% de persones que afirmen ser clients del Mercat de Volpelleres, la freqüència de compra d'aquestes és de menys d'un cop al mes, un 33,33% regularment que és almenys un cop a la setmana i un 26,98% que ho fan almenys un cop al mes. El percentatge més alt de freqüència de compra es menys d'un cop al mes, perquè podem veure com no és un client fidel, on estigui el Mercat de Volpelleres en la seva decisió de compra.



Gràfic 17

Els motius pels quals compren al Mercat Municipal, són per la proximitat al domicili (27,33%), la qualitat de les parades (17,44%), la compra única (12,21%), la facilitat per arribar a peu (12,21%) o bé per la qualitat dels productes (11,63%).

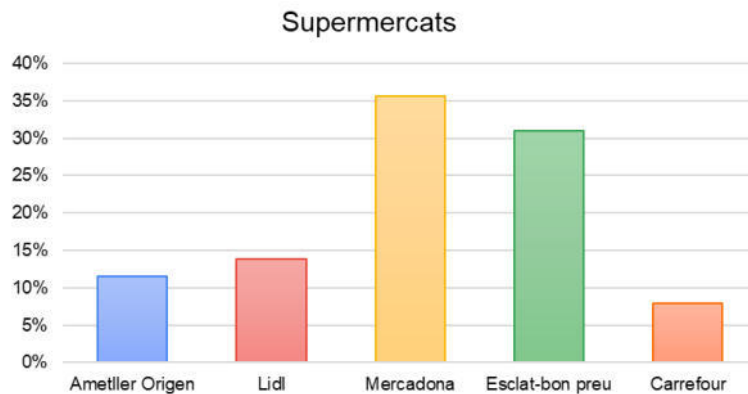
Altres motius pels quals decideixen realitzar les seves compres al Mercat, són pels horaris, pel tracte i el servei que ofereixen les parades, per costum o pel suport al comerç local, encara que en menor mesura.



Gràfic 18

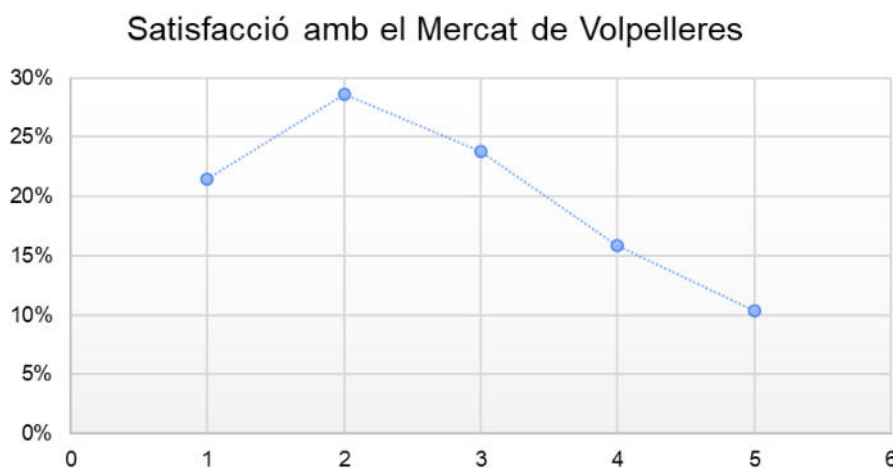


A més del Mercat de Volpelleres, també realitzen les seves compres en major mesura en el supermercat (86,51%), encara que hi ha persones que la complementen amb altres Mercats (7,14%), amb el comerç local (4,76%) o bé de forma online (1,59%).



Gràfic 19

Del 86,51% de les persones que han afirmat complementar les seves compres de Mercat amb el Supermercat, el 35,65% d'aquestes ho fan al Mercadona, mentre que el Esclat també té un pes important en la decisió de compra amb un 31,02%. Altres supermercats on realitzen les seves compres és al Lidl (13,89%), al Ametller Origen (11,57%), o bé al Carrefour (7,87%).



Gràfic 20



Finalment, la satisfacció general que tenen els clients i les clientes amb el Mercat de Volpelleres és de dos punts sobre cinc (28,57%), un 23,81% és de tres punts, un 21,43% afirmen que no estan gens satisfets, mentre que un 15,87% estan bastant contents i un 10,32% molt satisfets amb el Mercat.

Una dada prou important, és que un 73,81% han donat una valoració de menys de 3 punts a la satisfacció general amb el Mercat, i per això podríem afirmar que la gent no està contenta amb el Mercat actual.

Referent als suggeriments específics que es podrien realitzar al Mercat per millorar l'experiència com a client, destaquen algunes tendències i suggeriments claus:

- Més parades i varietat de productes: La majoria de les persones destaquen la necessitat de tenir més parades al Mercat, amb una varietat més àmplia de productes, incloent-hi verdura, fruita, peix, carn, forn de pa i altres productes de consum.

- Preus assequibles i ajuts econòmics: La baixada de preus, tant en lloguers com en els productes, és una preocupació recurrent. Algunes persones també suggereixen que l'Ajuntament podria oferir ajuts als paradistes per mantenir preus raonables.

- Millora de la visibilitat i accessibilitat: Algunes respostes destaquen la necessitat d'una millora en la visibilitat del Mercat i facilitar l'accés a les parades. Això inclou la possibilitat que Mercadona estigui dins del Mercat o una millor promoció per atreure clients.

- Més vida i activitats: Algunes persones proposen augmentar la vida i l'atractiu del Mercat mitjançant activitats, esdeveniments o ofertes especials. Això pot contribuir a crear un ambient més animat i atractiu.

- Desenvolupament de negocis i promoció: Algunes persones proposen incentivar el desenvolupament de negocis amb una varietat més àmplia de parades, com ara botigues de roba, productes diferenciadors, papereria, entre altres. La promoció i publicitat també es destaca com a factor important.

- Horaris i rotació de productes: Algunes respostes indiquen que els horaris actuals podrien ser millorats, oferint una rotació de productes més àmplia especialment en el cas de la verdura.



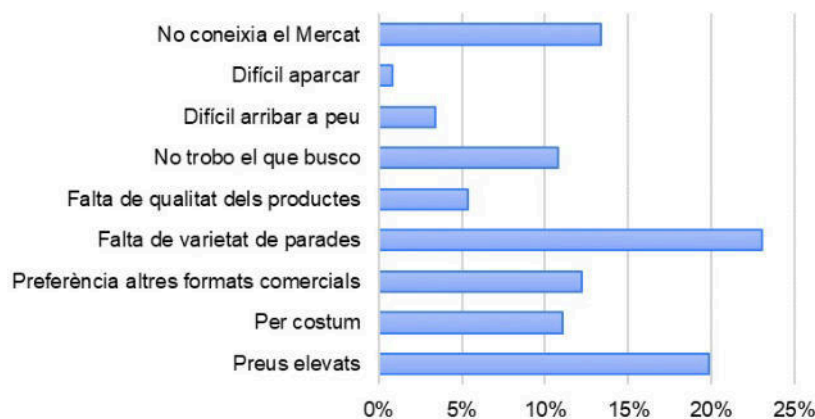
- Col·laboració entre Mercadona i Mercat: Algunes persones recomanen una col·laboració més estreta amb Mercadona o la incorporació de productes més assequibles i diferenciats per competir amb l'oferta del supermercat.

- Serveis addicionals: Es destaca la necessitat de serveis addicionals com peixateria, i altres serveis que complementin l'oferta del Mercat.

En general, les opinions indiquen que hi ha una oportunitat per millorar l'atractiu del Mercat, mitjançant una combinació de més parades, preus competitiu, millora de la visibilitat, més activitats de dinamització i diversificació del tipus de botigues.

vii. No compra al Mercat

Motius de no compra al Mercat



Gràfic 21

Les raons per les quals les persones no compren habitualment al Mercat de Volpelleres són les següents:

- Un dels principals motius pels quals els ciutadans no compra al mercat de Volpelleres està directament relacionat amb l'oferta comercial. Aspectes com els preus elevats, la qualitat del producte i la manca de parades o productes representen aproximadament el 60% dels motius de no compra.



- Falta de varietat de parades (Aproximadament el 23%): La disponibilitat limitada de productes pot afectar a la decisió de compra.
- Preus elevats (Aproximadament el 20%): Els preus elevats són una preocupació recurrent. Algunes persones perceben que els preus del Mercat són més alts en comparació amb altres opcions de compra, d'altres creuen que aquests preus elevats poden estar directament relacionats amb els preus de les concessions.
- Aproximadament l'11% dels enquestats no compra al Mercat del Volpelleres perquè no troben el que cerquen.
- La falta de qualitat dels productes (Aproximadament el 6%): Algunes persones perceben una falta de qualitat en els productes del Mercat (que podria estar relacionat amb la manca d'oferta), els que els porta a preferir altres opcions de compra.
- Per costum (Aproximadament l'11%): Moltes persones indiquen que no compren al Mercat perquè estan acostumades a altres formats de compra (12%), com supermercats o fins i tot, compres en línia. Aquesta és una barrera basada en els hàbits establerts de compra.
- Desconeixement del Mercat (Aproximadament el 14%): Algunes persones no compren al Mercat perquè no el coneixen prèviament. Això destaca la importància de la promoció i la visibilitat del Mercat a la ciutadania.
- Falta d'accessibilitat (Aglutinem la dificultat d'aparcar i d'arribar a peu amb un total del quasi el 5%): Aquest és un factor que inhibeix algunes persones de comprar al Mercat.
- Horaris (dada recollida a altres preguntes, també de caràcter obert): Algunes persones indiquen que els horaris del Mercat no s'ajusten a les seves necessitats o hàbits de compra.
- Proximitat als supermercats (dada recollida a altres preguntes, també de caràcter obert): La proximitat a supermercats o altres formats comercials és una raó per la qual algunes persones prefereixen altres opcions per a les seves compres habituals.
- Pèrdua de parades prèvies (dada recollida a altres preguntes, també de caràcter obert): Algunes persones esmenten la pèrdua de parades prèvies, com ara una peixateria, i com una raó per la qual ja no compren al Mercat.

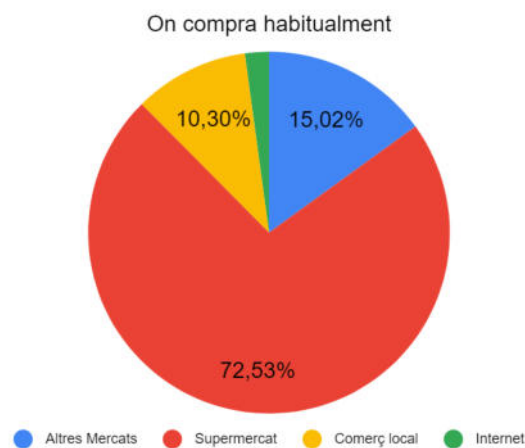


- Falta de temps (dada recollida a altres preguntes, també de caràcter obert): La manca de temps també es cita com a factor que influeix en la decisió de no comprar al Mercat.

- Restriccions de llenguatge (dada recollida a altres preguntes, també de caràcter obert): Algunes persones, per al seu origen (principalment persones estrangeres) o per la seva ideologia (de forma excepcional) indiquen restriccions de llenguatge(per part dels dependents) com a raó per la qual no compren al Mercat, potser perquè no es senten còmodes amb la comunicació en cert idioma. Caldria considerar garantir una dependència bilingüe(català/castellà) i valorar la introducció de dependència que es pugues comunicar en anglès.

- Falta d'ofertes i promocions (dada recollida a altres preguntes, també de caràcter obert): La falta d'ofertes i promocions és citada com una raó per la qual algunes persones prefereixen altres opcions comercials.

En resum, la falta de costum, preus elevats, manca de varietat, desconeixement del Mercat, accessibilitat limitada i altres opcions comercials més convenientes són factors comuns que afecten la decisió de les persones de no comprar al Mercat de manera usual. Millorar aquests aspectes podria incrementar l'atractiu del Mercat per als consumidors.

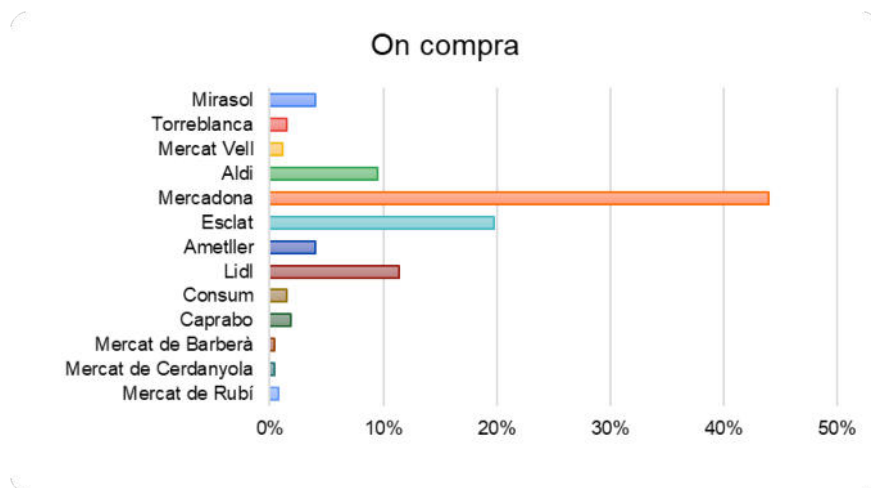


Gràfic 22

Les persones enquestades que no compren al Mercat de Volpelleres, la majoria manifesten la seva preferència per comprar al supermercat (72,53%). També hi ha persones que



prefereixen comprar a altres mercats (15,02%), o bé al comerç local (10,30%) o, fins i tot, per internet (2,15%).



Gràfic 23

Gairebé la meitat d'aquestes persones prefereixen el Mercadona com a lloc on realitzar les seves compres (43,96%), seguit de l'Esclat (19,78%) i Lidl (11,36%). En grau més baix, també es fan compres al supermercat Aldi, a l'Ametller Origen, o inclús a altres mercats com pot ser el de Mirasol (4,03%).

Les preferències dels potencials clients respecte als serveis i parades que les persones desitjarien veure incorporades al Mercat, es basen en algunes tendències i patrons notables com són:

- **Varietat de productes:** Hi ha una demanda general de més varietat de productes, incloent-hi verdura, peix, carns, forn de pa, fruiteria, cosmètica vegana, *delicatessen*, entre d'altres.
- **Preus assequibles:** Moltes persones destaquen la importància de preus més assequibles. Aquesta és una preocupació recurrent, indicant que l'accessibilitat econòmica és crucial per als clients potencials.
- **Proximitat i accessibilitat:** La manca de visibilitat, il·luminació i accessibilitat podrien ser obstacles.
- **Més parades:** Moltes persones suggereixen que més oferta de parades podrien millorar l'atractiu del Mercat, i això es relaciona amb la manca de vida o activitat que té actualment.



- **Serveis addicionals:** Algunes respostes mencionen la possibilitat d'incloure serveis com ara servei a domicili, servei de compra online, o fins i tot restaurants *Take away*.
- **Botigues no alimentaries:** Algunes persones expressen el desig de veure més botigues no alimentàries, com botigues de roba o papereries.
- **Opinions desconegudes:** Hi ha algunes respostes que són indecises o no coneixen la resposta. Això pot indicar manca d'interès o manca de coneixement sobre el Mercat.
- **Disconformitat amb l'estat actual del Mercat:** Algunes persones enquestades reflecteixen un certa insatisfacció amb l'estat actual del Mercat, com ara la manca de parades obertes, la poca varietat o els preus elevats.

En resum, la clau per millorar l'atractiu del Mercat pot ser una combinació de més varietat de productes, preus assequibles, millora de la visibilitat i accessibilitat, així com la incorporació de serveis addicionals que puguin satisfer les necessitats i preferències dels clients i les clientes potencials.

Les persones enquestades tenen diverses idees sobre com podria ser utilitzar l'espai del Mercat si es tanqués, i algunes de les idees més destacades són:

- **Oci i activitats culturals:** Algunes persones suggereixen convertir l'espai en un centre cultural amb opcions com una biblioteca, espai de cinema, o activitats recreatives per a tota la família. Aquestes propostes destaquen la importància de l'entreteniment i les opcions culturals al barri de Volpelleres.
- **Gimnàs i piscines:** Algunes persones proposen convertir l'espai en un gimnàs amb piscina i altres instal·lacions esportives, posant de manifest la necessitat de facilitats per a la pràctica d'exercici físic.
- **Restauració i hosteleria:** Algunes persones proposen mantenir l'espai com a zona de restauració amb bars, restaurants i establiments similars. Això pot contribuir a crear un ambient social i gastronòmic.
- **Biblioteca i espais infantils:** Algunes persones destaquen la importància d'espais educatius, com biblioteques i llocs dedicats als infants amb parcs, ludoteques o tallers.



- Centres cívics: La idea de convertir l'espai en un centre cívic o comunitari és recurrent. Aquesta proposta abasta diversos usos, com reunions comunitàries, activitats per a la tercera edat i serveis socials.
- Activitats esportives: Algunes persones suggereixen convertir l'espai en una instal·lació esportiva en camps de pàdel, ampliar el gimnàs, i altres activitats relacionades amb l'esport.
- Botigues i comerços: Algunes persones expressen la preferència per mantenir l'espai com a Mercat o incorporar més botigues i comerços, millorant la varietat d'opcions comercials.
- Pàrquing: Algunes persones recomanen utilitzar l'espai com a pàrquing, ja que les zones d'aparcament són sempre necessàries.
- Espais verds: Proposen convertir el Mercat en espais verds o parcs públics per a l'oci i el lleure.
- Espais comunitaris: Destaquen la necessitat d'espais comunitaris, com centres de formació, espais d'ús comunitari i serveis socials per a la comunitat.

En general, les respostes reflecteixen la diversitat d'opcions que la comunitat considera valuoses i desitjables per a l'espai del Mercat. Les preferències varien segons les necessitats i els interessos individuals, destacant la importància d'involucrar la comunitat en la presa de decisions sobre el futur ús de l'espai.

Referent als suggeriments específics per millorar el Mercat són:

- **Més parades i varietat de productes:** Hi ha demanda clara per augmentar la quantitat de parades al Mercat i oferir una major varietat de productes, incloent-hi fruiteries, peixateries, xarcuteries i altres.
- **Abaixar preus:** Moltes persones destaquen la necessitat de reduir els preus tant per als lloguers de parades com per als productes oferts. Això podria fer que el Mercat sigui més atractiu pels clients i paradistes potencials.
- **Millorar la visibilitat i la comunicació:** Algunes persones suggereixen millorar la visibilitat del Mercat i la comunicació sobre les seves ofertes. Això pot incloure millorar els cartells, fer més promoció i utilitzar estratègies de màrqueting.



- **Accessibilitat:** Algunes persones destaquen la importància de millorar l'accessibilitat, fent més fàcil trobar i accedir al Mercat des de l'exterior, fins i tot plantejant que l'entrada al Mercadona es faci a través del Mercat.
- **Centrar-se en la comunitat:** Algunes propostes destaquen la importància de les activitats comunitàries, tastos de vins, dinamització infantil i altres esdeveniments per involucrar la comunitat i augmentar l'atractiu del Mercat.
- **Emprenedoria i facilitats:** Algunes persones destaquen la necessitat de proporcionar més facilitats als emprenedors i les emprenedores, com baixar els preus dels lloguers i així fomentar la incorporació de noves parades i negocis.
- **Horaris més amplis:** Proposen ampliar els horaris del Mercat, incloent-hi horaris de tarda, per fer-lo més convenient per als clients (aquests tipus de comentari és un símptoma del desconeixement de mercat, donat que, precisament els horaris, no son el problema).
- **Més màrqueting i publicitat:** La idea de fer més màrqueting i publicitat del mercat és present en diverses respostes, amb l'objectiu de donar-lo a conèixer i augmentar la seva visibilitat.
- **Conservar les característiques positives:** Algunes persones destaquen que el disseny del Mercat és atractiu i que conservar les característiques positives mentre es millora la varietat de productes i els preus podria ser una estratègia eficaç.
- **Ofertes i promocions:** Destaquen la importància de les ofertes i promocions per atreure clients, especialment aquells que podrien preferir altres opcions de compra com el Mercadona.

En resum, les respostes mostren una varietat de suggeriments que podrien ajudar a revitalitzar el mercat, des de millorar la varietat i els preus fins a estratègies de màrqueting i activitats comunitàries. La inclusió de la comunitat i la resposta a les seves necessitats i preferències sembla ser clau per a l'èxit continuat del mercat.



d. Conclusions del resultat de les enquestes

Un cop analitzades les respostes de les enquestes realitzades, s'han identificat diversos temes i patrons que ofereixen una visió completa sobre les opinions i percepcions dels residents envers el Mercat:

1. Visibilitat i consciència

- La visibilitat del Mercat és un tema recurrent. Moltes persones enquestades destaquen la manca de promoció i consciència pública sobre l'existència i els productes oferts pel Mercat. Les recomanacions inclouen millorar la publicitat i les estratègies de màrqueting per atreure més clients.

2. Varietat i qualitat de les parades

- La majoria de les persones enquestades expressen un desig per una major varietat de parades amb productes frescos, especialitats locals i ofertes úniques. També es destaca la necessitat de millorar la qualitat dels productes oferts, incloent-hi la possibilitat de reintroduir parades com la peixateria.

3. Preus competitius i accessibles

- Una preocupació comuna és la percepció que els preus als mercats són elevats. Els ciutadans i les ciutadanes demanen una revisió de la política de lloguers per permetre preus més assequibles pels paradistes, i per tant preus més competitius per als consumidors.

4. Accessibilitat

- La facilitat d'accés és un altre aspecte destacat. Algunes persones enquestades suggereixen millorar la visibilitat de l'entrada i fins i tot esmenten la possibilitat d'establir una ruta que passi pel Mercat abans d'arribar al Mercadona.



5. Activitats i dinamització

- Els i les enquestades desitgen veure més activitats de dinamització, incloent-hi oferta cultura, tallers per als infants, esdeveniments i altres iniciatives que puguin fer del Mercat un lloc més atractiu per a totes les edats.

6. Col·laboració amb Mercadona

- Alguns ciutadans veuen l'oportunitat d'establir una millor relació amb el Mercadona proper, com ara la possibilitat de crear una ruta que passi pel Mercat abans d'arribar a la cadena de supermercats.

7. Consulta a la comunitat

- La importància de consultar a la comunitat i involucrar-la en la presa de decisions és un element recurrent. La idea de recopilar opinions i suggeriments de la comunitat pot ser clau per a les futures millores.

8. Suggeriments específics

- Diversos suggeriments específics inclouen la necessitat d'obrir nous tipus de parades, com ara una peixateria, millorar els horaris per adaptar-se a les necessitats dels consumidors i crear més oportunitats per a les persones emprenedores.

9. Mantenir el caràcter local

- Hi ha una preocupació sobre la preservació de l'esperit local del Mercat, destacant la importància de mantenir petites botigues i establiments locals i no ser substituïts per grans cadenes.

Aquestes conclusions podrien servir com a base per al desenvolupament de futurs plans estratègics i iniciatives per revitalitzar i millorar la imatge i la funció del Mercat de Volpelleres.



3. ENTREVISTES EN PROFUNDITAT

L'estudi ha inclòs una sèrie d'entrevistes en profunditat amb agents i col·lectius del barri a mode de líders d'opinió. Aquestes han estat sessions detallades i aprofundides amb membres clau de la comunitat local. La tècnica ha implicat converses estructurades per comprendre a fons les opinions, les necessitats i les dinàmiques socials del barri envers el Mercat, proporcionant perspectives significatives. Per aquestes entrevistes hem comptat amb 4 persones referents al barri com han estat:

- Sílvia Vallès, Presidenta de l'AVBV (Associació de veïns/es del Barri Volpelleres).
- Alberto Valcarce, Ex-President de l'AVBV.
- Marc Gilabert, President de l'AFA de l'escola La Mirada
- Jordi Abel, President de l'AFA de l'escola L'Olivera

Els problemes que identifiquem de la conversa creada a través d'aquesta tècnica qualitativa són els següents:

1. Preus alts de les concessions: Es destaca la preocupació pels preus elevats de les parades del Mercat.
2. Sense suport per part de l'Ajuntament: La percepció que tenen els assistents i les assistentes és que el Mercat manca de suport i recursos.
3. Sense dinamització: Falten activitats que dinamitzin el Mercat i el converteixin en un espai atractiu.
4. Manca de Restauració: No hi ha opcions de restauració, cosa que podria atreure més visitants.
5. Sense accions de màrqueting: Hi ha una necessitat d'iniciatives de fer campanyes de màrqueting per augmentar la visibilitat del Mercat.



Les solucions o propostes que proposen són:

1. Més dinamització: Experiències exitoses com la batucada i el túnel del terror que es va fer en Halloween. Aquestes s'han d'implementar de forma regular.
2. Reducció dels preus de les concessions: Cal considerar la reducció dels preus de les parades per fer-les més accessibles.
3. Atraure marques conegudes: Destacar casos d'èxit com Andreu i promoure col·laboracions amb botigues com la seva.
4. Publicitat i màrqueting: Implementar estratègies de publicitat i màrqueting per augmentar la visibilitat del Mercat.
5. Col·laboracions amb altres comerços: Oferir concessions o llicències gratuïtes a altres comerços per augmentar la varietat de parades.
6. Mercadona dins del Mercat: Explorar la possibilitat d'integrar el Mercadona fins del Mercat (com és el cas del Mercat de Mirasol).
7. Fira d'entitats: Donar l'oportunitat als comerciants de participar en esdeveniments locals com la fira d'entitats.
8. Comunicació i col·laboració: Fomentar la comunicació entre l'associació de veïns, el Mercat i l'Ajuntament, mitjançant taules de treball.

Altres consideracions:

1. Atractius per emprenedors: Fer el Mercat més atractiu per als nous emprenedors, estudiant models de negoci exitosos com Ametller.
2. Diferenciació del Mercat: Destacar la importància de la diferenciació mitjançant productes de temporada, locals, sostenibles i ecològics.
3. Visites escolars: Fomentar les visites escolars per educar les generacions més joves sobre la importància del Mercat local.

4. Adaptació a les estacions: Estudiar com altres comerços, com Ametller s'adapten a les diferents estacions de l'any.
5. Escola de música i activitats: Considerar instal·lar una escola de música o altres activitats per atreure un públic més ampli.
6. Mobilitat en cotxe: Adreçar els problemes de mobilitat en cotxe per facilitar l'accés al Mercat.

Com a conclusió final podem dir que, la millora del Mercat Municipal de Volpelleres requereix una estratègia integral que abordi les preocupacions dels veïns, inclogui iniciatives de màrqueting, dinamització i col·laboració amb altres comerços.

La comunicació i la col·laboració entre els diferents actors també són essencials per aconseguir un mercat vibrant i sostenible.



4. FOCUS GROUP

L'estudi ha inclòs un focus grup amb clients del Mercat i NO clients, moderats per un especialista en dinàmiques de grups que ha cercat identificar patrons comuns i oportunitats de millora.

Per a l'execució del Focus Group la Regidoria de fires i mercats de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès ha fet una crida a la participació del veïnat mitjançant xarxes socials així com el grup de Telegram del Consell de Barri. Aquesta ha tingut una rebuda molt positiva, amb l'interès de 43 persones que es van inscriure voluntàriament. Per tal d'aconseguir arribar a l'objectiu de comptar amb entre 6 i 12 participants, finalment se va fer una selecció de 12 persones amb perfils molt diversos: representants de diferents edats, d'ambdós sexes, de diferents nivells d'estudis, socioeconòmic i cultural, representants de clients i no clients, ...

S'ha dut a terme en un ambient relaxat i confidencial, propiciant la interacció i l'intercanvi d'idees entre totes les persones participants:

- Percepció sobre el Mercat i el seu paper en el barri.
- Expectatives i necessitats en relació al Mercat.
- Possibles accions de col·laboració i millora de l'entorn.
- Barreres o desafiaments que puguin afectar la participació al Mercat.

S'han esbrinat les seves experiències, expectatives, valors i percepcions més profundes respecte al Mercat. Aquesta sessió ha permès captar matisos i aspectes que no poden ser recollits mitjançant enquestes, brindant una perspectiva més àmplia i diversa sobre la percepció del Mercat i la seva integració amb la comunitat local. Al involucrar a diferents actors, s'han identificat oportunitats de sinergies i col·laboració que podran beneficiar al Mercat i al barri en el seu conjunt. A més, ha ajudat a establir possibles accions coordinades per a millorar l'oferta de serveis, promoure el sentit de comunitat i fomentar l'interès dels residents locals al Mercat.

Analitzant les intervencions de les persones convidades al Focus Group realitzat el 14 de novembre a les oficines del Mercat de Volpelleres, podem concloure amb les dificultats que es troben a l'obrir una parada.



Pel que fa als aspectes positius del Mercat, podem trobar, en primer lloc, la proximitat al transport públic, l'oferta d'aparcament i la ubicació, per tant, un punt fort del Mercat podria ser que es troba en un lloc ben escollit.

El fet de tenir un gran operador, com és Mercadona, també es valora positivament, tenint l'opció de poder fer la compra única (és a dir, complementar la compra de productes frescos, amb conserves, productes de neteja, d'higiene personal, etc.). El potencial que té el Mercat de Volpelleres també és un ítem molt positiu de cara al futur d'aquest.

També es valora l'horari del Mercat, que és ampli, sobretot tenint l'oportunitat de fer compres a la tarda, que és el que més es sol·licita per poder compaginar-ho amb la feina. La manifestació que el barri té il·lusió per tenir un Mercat potent, és un valor positiu si el Mercat s'adapta a les necessitats dels veïns i veïnes, donada la voluntat d'aquests.

Altres ítems com l'esplanada exterior o que el Mercat és un refugi climàtic, també es valora positivament.

Respecte als aspectes negatius, totes les persones assistents coincideixen en els preus elevats de les concessions de les parades, fent això una barrera cap als emprenedors a l'hora d'obrir parades noves.

Que convisqui amb un Mercadona no es veu prou positiu, bastant contradictori amb els aspectes positius on es manifesta que es vol fer la compra única. Els preus elevats de les parades que hi ha obertes actualment, també es posa de manifest, sent això un motiu pel qual no anar a comprar.

La manca de serveis complementaris, com per exemple, papereria, ferreteria, fotocòpies, llaminadures, etc. fa que no sigui prou atractiu el Mercat. També es valora positivament la incorporació d'aquests serveis, donada la poca o nul·la oferta d'aquestes activitats al barri de Volpelleres.

L'excés de grans operadors a la zona, la poca visibilitat que té arquitectònicament el Mercat, la manca de socialització que té el barri i la falta de restauració fa que el Mercat no sigui el principal espai on els veïns puguin escollir per dur a terme les seves compres quotidianes.

Que el supermercat tingui entrada independent tampoc es valora positivament, ja que no porta afluència a les parades del Mercat, per tant, la solució és l'accés al supermercat per l'interior del Mercat, sense porta exterior.



En el torn de participació obert, les conclusions generals es basen a facilitar les concessions de les parades per part de l'Ajuntament, agilitzant els processos i posant facilitats als emprenedors com pot ser, donant un període de 6 meses o 1 any sense cost per promoure la comercialització de parades.

La dinamització del Mercat és bàsica perquè aquest funcioni, encara que hi hagi poques parades no ens hem d'aturar.

Per fer-ho més atractiu, es proposa anar a buscar operadors de qualitat, com pot ser Turris o Sagarra, que els ciutadans i les ciutadanes de Sant Cugat ho busquen.

Oferir un pla de negoci gratuït a emprenedors que s'interessen per muntar una parada al Mercat Municipal també es veu com una solució per tirar endavant aquest.

Per això, com a conclusió final, podem afirmar que els veïns i veïnes volen un Mercat Municipal i que no volen el tancament d'aquest per muntar un altra cosa, i això és positiu pel futur del Mercat, perquè sense la voluntat o bé sense la il·lusió per apostar per aquest tipus d'establiment per realitzar les seves compres, no tindria sentit continuar destinant esforços i recursos en mantenir-ho viu.

També està clar, que el problema més gran per aconseguir parades noves es troba en les concessions, en les dificultats econòmiques i poc àgils que tenen ara aquestes, i això fa que no hi hagi interessos per apostar per aquest Mercat.

Seria interessant fer una remodelació del Mercat, fent que per accedir al supermercat (que té moltíssima afluència) s'hagi de passar pel Mercat, com és el cas del Mercat de Mirasol, ja que això garantiria el pas de molta gent per davant de les parades.

En resum de les opinions extreïtes del Focus Group, és que hi ha molta feina a fer, però es vol un Mercat, amb varietat de parades, amb qualitat i ben dinamitzat.



5. CONCLUSIONS GENÈRIQUES I PROPOSTA DE PLA ESTRATÈGIC (IDEES CONCEPTUALS)

El perfil de comprador d'alimentació quotidiana (el que hauria de ser el principal producte d'un mercat) és una dona treballadora d'entre 31 i 60 (per tant en edat laboral) que va a comprar, principalment a peu (per tant és veïna que valora la proximitat) una o més vegades a la setmana i ho fa principalment a les tardes. És una persona que valora la qualitat del producte i el seu temps d'oci o amb la família, per tant, el fet de no poder fer la compra completa de productes quotidians en un sol acte l'incomoda. Com a persona compradora valora la sostenibilitat, un valor més important als mercats municipals i que encara té recorregut com a avantatge competitiva respecte a altres formats comercials ... Aquest tipus de clients coneix el Mercat M. de Volpelleres i fins i tot es client del Mercadona, però o no compra o compra de forma molt ocasional al mercat municipal principalment per percepcions cada cop més importants:

- Falta de temps destinat a la compra de quotidians.
- Falta de productes alimentaris bàsics (Peix, pa, ...).
- Falta de varietat de parades.
- Falta de varietat, amplitud i profunditat de productes.
- Tot i que es una persona que no pateix necessitats econòmiques, un col·lectiu important considera que els preus del mercat son cars.
- De les preguntes obertes, el focus group i les entrevistes en profunditat també s'extrau que:
 - El Mercat té oportunitats de futur i viabilitat amb uns horaris molt bons per atendre els nous hàbits de comprar del veïnat i una ubicació acceptable, malgrat l'influència tractora que té la Plaça dels Rabassaires.
 - Malgrat això, si el Mercat ha de ser un **"Centre Comercial de proximitat i conveniència"** necessita una millora "bestial" d'oferta molt "bestia" (varietat, amplitud i profunditat d'oferta, manca de peix i pa, ...) així com una sèrie de serveis complementaris i de conveniència que son necessaris al barri (exemple, papereria, ferreteria, fotocopies, llaminadures, ...).
 - S'han d'eliminar obstacles per l'obertura de Parades i fer-li les coses més fàcils als actuals



- Els Entrevistats precedeixen que els preus elevats de les concessions de parades es destaquen com a una possible barrera significativa per als emprenedors i fins i tot que condiona la viabilitat i els preus finals de venda dels seus productes.
- Els entrevistats proposen una remodelació que forci l'entrada pel Mercat per accedir al supermercat, similar al model del Mercat de Mirasol, amb l'objectiu d'assegurar el pas constant de clients davant de les parades... El disseny de l'edifici no és el més adient per afavorir als operadors menors.
- La Dinamització on i off line deixa molt a desitjar
- ...

Prova de tot això és que el Mercat suspèn (4 sobre 10) amb una baixa nota en la satisfacció general. Malgrat els desafiaments, es destaca la demanda d'un Mercat amb diversitat de parades, qualitat i una gestió dinàmica. Hi ha una clara voluntat dels veïns i veïnes de mantenir un Mercat Municipal i una resistència al tancament per altres alternatives. Això proporciona una base positiva pel futur del Mercat.

En definitiva, la millora del Mercat Municipal de Volpelleres requereix una estratègia integral que abordi les preocupacions dels veïns, inclogui iniciatives de màrqueting, dinamització i col·laboracions amb altres comerços. La comunicació i la col·laboració entre els diferents actors també són essencials per aconseguir un mercat vibrant i sostenible.



PROPOSTA DE PLA ESTRATÈGIC (IDEES CONCEPTUALS)

Objectiu:

“PROVOCAR QUE EL MERCAT DE VOLPELLES ESDEVINGUI L’AGORA DEL BARRI”

Un cop revisades les diferents conclusions estretes de la consulta a través del treball de cap, el focus grup i les entrevistes en profunditat, es donen pinzellades/propostes a mode d’idees conceptuals (BRAINSTORMING) del que podria ser la base d’un Pla Estratègic per la Revitalització del Mercat Municipal de Volpelleres a Sant Cugat del Vallès. Basant-nos en les inquietuds de la comunitat local, les propostes aborden qüestions com la visibilitat del Mercat, l’accessibilitat física i humana, la varietat de parades, la dinamització del Mercat... Inspirades en mercats de característiques similars i considerant la consulta comunitària, aquestes iniciatives aspiren a transformar el Mercat en un pol vital i sostenible per als residents i visitants. Aquestes idees busca abordar les necessitats locals, millorar l’experiència dels visitants i assegurar la sostenibilitat a llarg termini del Mercat Municipal de Volpelleres.

1. AUGMENTAR VARIEDAT I QUALITAT:

- a. Incentivar nous paradistes amb preus de concessió més assequibles.
- b. Promoure parades especialitzades en productes frescos i locals.
- c. Explorar acords amb peixateries locals, forns de pa, ... per re-introduir aquest servei.
- d. Serveis complementaris com papereria, ferreteria i altres opcions per fer el Mercat més complet.
- e. Atraure marques conegudes per augmentar la diversitat d’ofertes i elevar la imatge del Mercat.
- f. Oferir pla de negoci gratuït i facilitar el procés per a nous emprenedors interessats en obrir una parada.
- g. Fomentar petites botigues locals i establiments únics.
- h. Treballar estretament amb l’Ajuntament per agilitzar processos i proporcionar suport als emprenedors.
- i. Destinar zones especials per marques conegudes per millorar la seva visibilitat.
- j. Oferir incentius als paradistes per oferir productes únics i de qualitat.
- k. Prioritzar paradistes de productes locals i artesanals.
- l. Programa d’Acompanyament: Proporcionar mentors i suport continuat per als nous paradistes.
- m. Centre de Recursos: Establir un centre de recursos amb assistència tècnica i orientació per als nous emprenedors



- n. Programa de Desenvolupament de Nous Negocis: Oferir suport per a nous emprenedors, incloent períodes sense càrrec inicial.
- o. Un cop aconseguit això, comunicar de forma destacada la importància de la diversitat de productes locals i artesanals.
- p. ...

2. COL-LABORACIÓ AMB MERCADONA:

- a. Explorar acords amb el Mercadona per millorar la relació i afavorir la interconnexió.
- b. Crear una ruta atractiva que connecti els clients entre els dos establiments (Mercat-Mercadona)... Especialment una ruta per que el client passi pel Mercat (per davant de les parades) abans d'arribar al supermercat.
- c. Estudiar una remodelació (reforma dels accessos i rutes dels diferents fluxos) per afavorir la interconnexió amb el Mercadona i augmentar la visibilitat.
- d. Promocions Conjunes: Col·laborar en promocions conjuntes per incentivar clients a visitar ambdós establiments.
- e. ...

3. MILLORAR ACCESSIBILITAT:

- a. Millorar la senyalització i visibilitat de l'entrada del Mercat.
- b. Senyalització Millorada: Millorar la senyalització per atraure l'atenció dels vianants.
- c. Col·laboració amb Transport Públic: Col·laborar amb serveis de transport públic per facilitar l'accés al mercat.
- d. Estudi d'Arquitectura: Col·laborar amb arquitectes per dissenyar una remodelació que millori la circulació dels clients (fluxos cap a les parades).
- e. Ruta Integrada: Coordinar amb el Mercadona per establir una ruta integrada que beneficiï ambdues empreses.
- f. ...

4. MILLORAR LA VISIBILITAT:

- a. Implementar campanyes publicitàries locals i generalistes.
- b. Desenvolupar una estratègia de màrqueting digital per augmentar la presència OnLine (especialment web i diferents XXSS).
- c. Col·laborar amb mitjans de comunicació locals i generalistes per cobrir esdeveniments i iniciatives del Mercat.
- d. ...



5. INCREMENTAR ACTIVITATS DE DINAMITZACIÓ:

- a. Programa de Dinamització: Planificar un programa detallat d'activitats per a tot l'any... elaboració d'un **PLA DE DINAMITZACIÓ ESTRATÈGICA** a curt, mig i llarg termini.
- b. Organitzar esdeveniments setmanals com concerts, tallers i activitats per a totes les edats.
- c. Col·laborar amb associacions locals i escoles per oferir programes educatius i culturals.
- d. Dinamització Continuada:
 - i. Mantenir esdeveniments regulars amb èmfasi en l'atractiu per a les famílies.
 - ii. Campanyes Multicanal: Desenvolupar campanyes de màrqueting integrades que abastin mitjans en línia i tradicionals.
 - iii. Programa de Fidelitat: Establir un programa de recompenses per a clients habituals.
 - iv. Col·laboració amb Influencers Locals: Associar-se amb persones influents locals per promoure el mercat a través de les xarxes socials.
 - v. Col·laboració amb Escoles: Establir programes educatius i visites d'estudi per les escoles locals.
 - vi. Col·laboració amb Artistes Locals: Incorporar artistes locals i grups de música per proporcionar entreteniment regular.
 - vii. Esdeveniments Temàtics: Organitzar esdeveniments temàtics mensuals per mantenir l'interès del públic.
 - viii. Coordinar amb empreses conegudes per oferir promocions especials als clients del Mercat.
- e. ...

6. POLÍTICA DE PREUS COMPETITIU:

- a. Revisar la política de lloguers per assegurar preus competitiu, reduint els costos del concessionari per que aquest garanteixi la seva viabilitat mantenint uns preus competitiu de venda del seu producte.
- b. Establir una comunicació transparent amb els paradistes sobre els canvis en les tarifes.
- c. Establir una política de fiscalització de preus de venda del producte de mercat per assegurar preus competitiu.
- d. Realitzar revisions anuals de les tarifes de lloguer en col·laboració amb paradistes i l'Ajuntament.



- e. Suport Financer: Investigar la possibilitat de subvencions o ajuts per als paradistes que compleixin amb criteris específics.
- f. ...

7. CONSULTA COMUNITÀRIA:

- a. Establir taules de treball amb la comunitat per recopilar opinions i suggeriments.
- b. Impulsar enquestes i reunions per involucrar els residents en la presa de decisions.
- c. Fòrums Comunitaris: Organitzar fòrums regulars per a la comunitat per recopilar suggeriments i preocupacions.
- d. ...

8. PRESERVAR L'ESPERIT LOCAL:

- a. Compromís amb Empreses Locals: Fomentar acords amb petites empreses locals per mantenir l'esperit autèntic del mercat.
- b. Premis a la Tradició: Reconèixer i premiar les parades que mantenen la tradició i l'autenticitat.
- c. ...

9. COL·LABORACIÓ AMB L'AJUNTAMENT:

- a. Taules de Treball Permanent: Establir taules de treball permanent amb representants de l'Ajuntament, paradistes i comunitat.
- b. Fons de Desenvolupament: Buscar fons especials per al desenvolupament del Mercat i altres iniciatives locals.
- c. ...

10. ESTABLIR UN SISTEMA D'INDICADORS PER ACONSEGUIR LA MILLORA CONTINUA

- Feedback Continu: Establir un sistema regular de retroalimentació amb clients per avaluar la qualitat dels productes.
- Feedback Actiu: Recollir feedback actiu dels clients durant i després de una hipotètica remodelació.
- Enquestes Continues: Mantenir enquestes en línia i físiques per avaluar la satisfacció dels ciutadans.
- ...



ALTRES PROPOSTA DE MILLORA QUE PODEN SER ACTIVABLES:

11. S'han de **POTENCIAR ELS VALORS DELS MERCATS MUNICIPALS**

- EXCEL·LENCIA DEL PRODUCTE: Qualitat, varietat, exclusivitat, de proximitat i temporada, a granel, l'slow-food, el km0, el real fooding, els productes eco...
- COMPRA HUMANA: compra de proximitat amb una relació propera amb el paradista, de confiança, aconsellats pels professionals i amb la preparació del producte segons petició, l'empatia, la humanitat, la confiança, l'honestedat, el compromís, l'artesanía o la proximitat
- COMPROMÍS SOCIAL: El Mercat forma part EL COR D'UN BARRI i de la seva cultura popular, és el PUNT DE TROBADA, la sostenibilitat, l'ecologia, la reducció de residus
- UNA TRADICIÓ ARRELADA: un emblema per a moltes famílies, formen part de la rutina de moltes llars, DE GENERACIÓ EN GENERACIÓ: un hàbit que s'hereda de grans a petits

12. Altres **BARRERES CONTEXTUALS** que s'ha de salvar:

- Conviure amb els diferents tempos vitals de la ciutadania, en oferta, horaris, preus, ...
- El Mercat ha d'evolucionar igual que ho fa la societat (Veïns i Veïnes). El Mercat ha d'oferir una experiència de compra connectada a la realitat dels ciutadans. El Mercat necessita oferir una forma moderna, àgil i adaptada als temps actuals, també una compra més completa i lúdica.
- S'ha de comunicar millor: La ciutadania no està al corrent del que estan oferint els mercats (Producte i dinamització)
- No perdre de vista l'ADN dels Mercats Municipals (punt 11: Potenciar els valors dels MM)

13. Resoldre certes **MANCANCES**:

- FALTA DE LIDERATGE
- MANCA DE FORMACIÓ EMPRESARIAL PELS PARADISTES
- IMMOBILISME GENERALITZAT
- FALTA DE COMPONENT DIGITAL

14. PROPOSTES CLAUS - BLOC **OPERATIVITAT**:

- Taquilles refrigerades per guardar la compra
- 4a i 5a. Gamma + servei: producte de mercat, "cuinat al mercat"
- Servei de guarderia / lleure per als infants
- Servei assessor: "t'ensenyem a comprar i cuinar"
- Potenciar la compra única de quotidians
- Diferents alternatives i modalitats de comanda i recollida de la compra global (en diferents parades)



- i. Comanda online i recollida al mercat / comanda online i servei a domicili / comanda físicament al mercat i servei a domicili (per les persones grans principalment)
- ii. Oferir packs o lots de productes de diferents parades, tipus "cistelles"
- g. Un espai per deixar-hi les mascotes
- h. Posar bancs al llarg del Mercat per les persones que necessitin esperar o reposar
- i. Valorar caixa única i, per la seva facilitat, el torn únic: www.myturn-app.com
- j. Assegurar que tots els productes estan etiquetats amb el seu preu

15. PROPOSTES CLAUS - BLOC MOBILITZACIÓ

- a. Un Mercat més atractiu: oferta de serveis, instal·lacions, etc.
- b. Evitar que hi hagi parades buides, sense cap negoci, ja que resta al mercat
- c. Incloure propostes gastronòmiques: Presència de restauració a l'interior del mercat: les olors de menjar cuinat, atreuen a la gent del carrer, també propostes interculturals amb espais amb taules i cadires per poder consumir els productes que has adquirit al Mercat.
- d. Situar parades atractives i vistoses a l'entrada dels mercats per tal que des de l'exterior convidi a entrar-hi (per exemple, parades de flors, llocs de degustació) amb espais de taules i cadires.
- e. Modernitzar l'aparença de les parades per fer-les més atractives
- f. Zona lúdica per als infants
- g. Periòdicament el mercat es converteix en un estil de street food market amb concerts i parades oferint diferents plats preparats amb el seu producte fresc habitual
- h. Realització de tallers, tastets, degustacions, xerrades, ...: de cuina, de nutrició, gastronòmics, tastets, degustacions i mostres de productes de forma freqüent
- i. Activitats lúdiques i culturals
- j. Activitats per a infants: animació infantil de forma puntual, activitats per apropar-los al mercat...
- k. Sistema de fidelització, estalvi, obsequis, ...

16. PROPOSTES CLAUS - BLOC COMUNICACIÓ

- a. Informació al mateix mercat:
 - i. Informació sobre tots els serveis que ofereix el mercat d'una manera clara i vistosa.
 - ii. Pantalles a l'entrar al mercat i en punts concrets del recorregut amb: les ofertes del dia, el producte de temporada, els preus de les diferents parades, etc.
 - iii. Incloure un plànol modern amb la distribució de les parades de tot el mercat
- b. DIFUSIÓ ONLINE



- i. Emprar les xarxes socials per tal d'arribar a un públic jove, sobretot Instagram
- ii. Agenda d'activitats

17. 5 CLAUS PER UNA PROPOSTA DE VALOR per als Mercats Municipals de Catalunya

- a. 1.- **IDENTITAT:** el mercat necessita reafirmar-se
 - i. Treballar la marca Mercats: es detecta una necessitat latent d'una comunicació general dels mercats unificada.
 - ii. Treballar un posicionament de marca: la pluralitat, la diversitat i les peculiaritats dels diferents mercats converteixen la institució en una marca singular.
 - iii. Reivindicar i treure profit dels valors tradicionalment associats al mercat: es tracta de valors preuats, molt consolidats i diferenciats respecte altres propostes comercials.
- b. 2.- **ESTRATÈGIA COMERCIAL SÒLIDA:** una línia de treball ferma
 - i. Liderar el territori del producte fresc de qualitat com a motor del mercat, alhora que treballar per construir una experiència de compra còmoda, completa i atractiva per als ciutadans.
 - ii. Un negoci col·laboratiu: un mercat amb diferents petits negocis que van a una i que remen en una mateixa direcció requereix de formació empresarial per als paradistes que els involucri a formar part d'accions col·lectives, els empenyi a teixir sinergies entre paradistes com per exemple plans de transport i logística compartits.
 - iii. Una estratègia comunicativa, de difusió i conscienciació indispensable
- c. 3.- **IN & OUT:** han de passar coses dins i fora
 - i. El cor d'un barri: un mercat viu, que dona vida fent bategar la sang d'allò que passa dins però també fora, és a dir, l'entorn on es troba circumscrit, el barri, amb qui té la responsabilitat social d'involucrar-se.
 - ii. El mercat ha d'estar en constant moviment: cal escapar de l'immobilisme.
- d. 4.- **REGENERACIÓ:** el mercat ha d'actualitzar-se
 - i. Cal un canvi de mentalitat: el mercat ha envellit.
 - ii. Efectuar una digitalització bàsica i acompanyada:
 - iii. Promoure un relleu generacional:
 1. De clients
 2. De paradistes professionals de l'alimentació, nutrició i gastronomia
- e. 5.- **RESINTONITZACIÓ:** reconnectar amb la ciutadania
 - i. Els Mercats Municipals no estan sent capaços de connectar amb les noves generacions i els seus tempos vitals.



- ii. Per fer-ho cal realitzar una segmentació acurada, és a dir, re-conèixer als clients i potencials clients que connecten amb els valors del mercat i adaptar-se al seu estil de vida i a les seves necessitats per oferir-los una proposta de valor amb la qual s'identifiquin.

(Font: Estudi de necessitats de consum i renovació de la proposta de valor dels Mercats Municipals de Catalunya)
CCAM – Generalitat de Catalunya. *S'han escollit les més rellevants – Veure Informe complet a www.elsmercats.cat:

6. ANNEXOS

- A. Model de qüestionari (11 pag.)
- B. Respostes en brut – Gràfics (46 pag.)
- C. Actes de les Entrevistes en profunditat (8 pag.)
- D. Crida de participació al Focus Group (1 pag.)
- E. Acta del Focus Group (11 pag.)
- F. Respostes en brut – Excel (1 pag. Excel)





CONTRACTE DE CESSIÓ PARCIAL DE CONCESSIÓ DE DOMINI PÚBLIC I D'EXPLOTACIÓ DE LES PARADES I MAGATZEMS DEL MERCAT MUNICIPAL DE VOLPELLERES A SANT CUGAT DEL VALLÈS.

REUNITS

D'una part el Sr. JORDI NÚÑEZ MARTÍNEZ, amb DNI núm. 33.862.099G i domicili a Avinguda Torre Blanca 2-8, oficina 3D, de Sant Cugat del Vallès.

I d'altra el Sr., amb NIF núm., i domicili a C/ núm., de

INTERVENEN

El Sr. JORDI NÚÑEZ MARTÍNEZ, en nom i representació de PROMUSA, en la seva condició de Gerent de SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLÈS (en endavant PROMUSA), amb CIF núm. A-58618968 i en ús de les facultats que resulten de l'escriptura de poders autoritzada pel Notari de Sant Cugat Sra. M^a Concepción Alonso Vasallo, en data 27 de novembre de 2019, protocol 1065, inscrits en el Registre Mercantil de Barcelona en el volum 45.119, foli 120, full B-22.692, inscripció 99. El Sr. Núñez Martínez manifesta que la seva representació no li ha estat revocada ni limitada.

El Sr., en nom i representació de, amb CIF (en endavant, el contractista), en la seva condició de de la companyia i en ús de les facultats que resulten de l'escriptura autoritzada pel Notari de, Sr., a dede 20....., sota el núm..... de Protocol, inscrita en el Registre mercantil de en data.... de de 20....., Tom, Foli, Full, inscripció^a. El Sr. manifesta que la seva representació no li ha estat revocada ni limitada.

EXPOSEN

1.- Que, per Acord de l'Òrgan de Contractació de Promusa de data de de 2024, es va acordar l'inici del procediment d'adjudicació del contracte de cessió parcial de concessió de domini públic i d'exploració de les parades i magatzems situats al mercat municipal de Volpelleres a Sant Cugat del Vallès així com l'aprovació del Plec de clàusules administratives particulars, que l'ha de registrar.

2.- Que, mitjançant els Anuncis corresponents a la Plataforma de Contractació, al BOPB, a un diari local i al Web de Promusa es va publicar, la convocatòria per a la presentació de proposicions per part dels licitadors que poguessin estar interessats en l'adjudicació del contracte d'exploració de les parades i magatzems del mercat municipal de Volpelleres.





3.- Que en temps i forma, el contractista presenta oferta per a optar a la parada del mercat, la qual, segons el Plec de Clàusules Administratives Particulars, s'ha de destinar al sector de i té com a restricció segons el capítol XVI del Reglament dels mercats municipals, és una parada, definida a la lletra “.....””.

El licitador també formula proposició, la qual, prèvia la ponderació global i d'acord amb els criteris d'adjudicació del clausulat del Plec de Clàusules Particulars, va ser proposada com l'oferta econòmicament més avantatjosa. En data de de 2024, la Mesa de contractació emetre la corresponent proposta d'adjudicació que va elevar l'endemà a l'òrgan de contractació de Promusa.

4.- Que, mitjançant notificació de l'òrgan de contractació, de data de de 2024, es va resoldre adjudicar provisionalment el contracte d'explotació a l'adjudicatari, restant condicionada l'adjudicació a la presentació en termini i validesa dels documents requerits d'acord amb el Plec de clàusules administratives particulars.

5.- Consta que el contractista va aportar la documentació requerida a la notificació de l'adjudicació, la qual va ser considerada vàlida, així com va dipositar la garantia definitiva, esdevenint l'adjudicació definitiva mitjançant Resolució de l'òrgan de contractació de Promusa de data de de 2024.

Per tot l'anterior, ambdues parts, de mutu i comú acord, i reconeixent-se plena capacitat per a aquest acte, formalitzen aquest contracte, que es registrarà per les següents

CLÀUSULES

PRIMERA.- OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte és l'explotació de la parada número i magatzem número del mercat municipal de Volpelleres a Sant Cugat del Vallès, -integrat en l'anomenada Centralitat comercial que és gestionada per Promusa-, amb plena submissió al Plec de Clàusules Administratives Particulars que ha regit el procediment d'adjudicació amb els seus annexos, documents que tot i que no s'adjunten a aquest contracte, formen part integrant d'aquest en tot el que no resulti modificat pel present i vinculen a les parts.

En conseqüència, aquest contracte comporta l'atorgament d'un dret real d'ús exclusiu dels espais, resultant de la cessió parcial de la concessió de domini sobre el mercat de Volpelleres, atorgada pel ple municipal a favor de Promusa, la qual s'ha de destinar al sector de, a l'activitat de..... amb la restricció de, i té la consideració de denominació, lletra del capítol XVI del Reglament Mercats.

Mitjançant la formalització del present contracte, Promusa lliura els anteriors espais en les condicions i estat actual que s'esmenten a la Memòria de Qualitats adjuntat al Plec de Clàusules Administratives Particulars com a Annex núm....., que les parts donen per reproduïda i els hi vincula.





El contractista des del moment de l'entrega de la possessió dels espais anteriors, (si és el cas) s'obliga a executar les obres i instal·lacions necessàries per convertir aquells en una parada, de conformitat amb la proposta tècnica de les obres d'adequació segons i d'acord amb el contingut de la proposta tècnica de la parada presentada -sobre núm. 2 del Plec de Clàusules Administratives Particulars, que tot i que no s'adjunta, forma part integrant d'aquest en tot el que no resulti modificat per aquest i vinculen a les parts.

Es fa constar que qualsevol canvi o modificació parcial o total respecte del previst en els documents anteriors, es plasmarà en addenda corresponent, la qual s'annexarà al present contracte.

El contractista s'obliga a sol·licitar tots els permisos necessaris per a l'explotació de la parada, incloses les llicències municipals i altres autoritzacions administratives que puguin resultar legalment exigibles. Concretament, sol·licitar la llicència d'obres i/o l'assabentat, la llicència d'activitats i/o de qualsevol altra llicència necessària per a la implantació i posada en funcionament de la parada així com a posar en funcionament aquesta en el termini màxim de dos mesos des de l'obtenció de la llicència i com a màxim als 4 mesos des de signatura del contracte.

SEGONA.- DURADA DEL CONTRACTE

La durada del present contracte de cessió parcial de concessió de domini públic i d'explotació de la parada número i magatzem número emplaçat al mercat municipal de Volpelleres serà de 15 anys des de la signatura del present.

TERCERA.- RÈGIM ECONÓMIC DEL CONTRACTE

El contractista s'obliga a abonar a Promusa, atenent l'oferta econòmica presentada, les quantitats següents:

Els imports progressius cada any que consten al plec de clàusules tant per l'ocupació de l'espai i explotació de la parada i magatzem del mercat de Volpelleres com per les despeses generades pels conceptes que en aquell s'esmenten, les quals seran repercutides mensualment en els 7 primers dies de cada mes i s'actualitzarà anualment amb l'IPC referit a Catalunya. // *Els imports progressius per cada any ofertats que milloren els que consten al plec de clàusules tant per l'ocupació de l'espai i explotació de la parada i magatzem del mercat de Volpelleres com per les despeses generades pels conceptes que en aquell s'esmenten, les quals seran repercutides mensualment en els 7 primers dies de cada mes i s'actualitzarà anualment amb l'IPC referit a Catalunya.*

Així mateix, (si és el cas) serà a càrrec del contractista les instal·lacions necessàries i els subministraments del serveis d'aigua, gas, electricitat, telèfon i qualsevol altre que es pogués instal·lar, així com qualsevulla taxa o tribut associats a la titularitat de la parada i magatzem o el funcionament de l'activitat.

A tots els imports (imports per l'ocupació de l'espai, despeses comunes i derrames negatives), els serà d'aplicació, al moment de la seva liquidació, l'IVA o impost corresponent.





El retard en el pagament de qualsevol dels imports esmentats en el Plec generarà l'obertura de la via de constrenyiment per a procedir al seu cobrament; sense perjudici de comportar la resolució del contracte de cessió, de conformitat amb el previst en el Plec.

L'incompliment total i/o parcial de l'obligació de pagament, implica la pèrdua del dret de la cessió parcial de la concessió de domini públic, de l'import/s ja abonat/s i de la garantia, d'acord amb el que estableix el Plec de Clàusules Administratives Particulars.

QUARTA.- HIPOTECA SOBRE EL DRET REAL CONSTITUÏT

El contractista no podrà constituir cap hipoteca sobre els drets reals que se li concedeixen, sense prèvia autorització de Promusa. En qualsevol cas, la hipoteca només podria garantir el finançament necessari per a la implantació inicial de la parada o la seva modificació.

CINQUENA.- POSADA EN FUNCIONAMENT DE LA PARADA

El contractista assumeix l'obligació de posar en funcionament la parada en el termini màxim de dos mesos des de l'obtenció de la llicència i com a màxim als 4 mesos des de signatura del contracte.

SISENA.- DRETS I OBLIGACIONS DEL CONTRACTISTA I DE PROMUSA.

A més dels reconeguts expressament en aquest contracte, els drets i obligacions del contractista i de Promusa són els expressament previstos al Plec de Clàusules Administratives Particulars (que es donen per reproduïts), així com a la legislació vigent aplicable.

SETENA.- PENALITZACIONS

En el marc d'aquest contracte i sense perjudici de l'exercici del poder sancionador que correspongui a l'Ajuntament de Sant Cugat en aplicació del Reglament del mercat de Volpelleres, Promusa podrà aplicar les penalitzacions establertes al Plec de Clàusules Administratives Particulars al contractista en el cas que incorri en els incompliments en aquell descrits, i que es donen per reproduïts.

VUITENA.- CAUSES D'EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

Seràn causes d'extinció del present contracte les següents:

- Per manca de pagament dels imports establerts i/o de les despeses derivades de les actuacions necessàries per a la conservació i el manteniment de les instal·lacions dels mercats, que es liquidi per Promusa
- Per transcurs del termini
- Per renúncia del/de la cessionari/a
- Per rescat del servei
- Per sanció que impliqui la revocació dels drets del/de la cessionari/a.

NOVENA.- REVERSIÓ





Al final de la cessió, sigui quina sigui la seva causa, revertiran a Promusa, en bon estat d'ús i de conservació **i a plena satisfacció de Promusa** la/les parada/es, magatzem/s i instal·lacions així com els elements de caràcter fix incorporats sense que això comporti el dret a indemnització o compensació econòmica.

En conseqüència, les ofertes hauran de formular-se de manera que amb una adequada explotació de l'activitat de venda puguin restar amortitzats, durant el període de vigència de la cessió- els actius revertibles i els elements de caràcter fix incorporats plenament a la/les parada/es i/o magatzem/s, sense indemnització o compensació de cap mena.

S'exclouen de la reversió el mobiliari, útils, estris, aparells, existències i, en general, els béns mobles susceptibles d'utilització independent i que poden ésser extrets i traslladats sense perjudicar o deteriorar les instal·lacions fixes municipals.

A aquest efecte, i prèviament a l'aixecament de l'Acta d'inspecció i Reversió, amb una antelació mínima de 2 mesos abans de finalitzar el termini de la cessió, Promusa inspeccionarà l'estat en que es troben les parades, magatzems, instal·lacions i serveis.

Si existissin deterioraments imputables al/s adjudicatari/s, s'aixecarà una Acta d'Inspecció que servirà de base per tal d'instruir el corresponent expedient, en el que es concretarà l'import de les reparacions necessàries que se li exigiran. Aquest/s haurà/n de realitzar i executar totes les obres i treballs de reparació o reposició esmentades en el termini que s'especificarà en l'Acta d'Inspecció.

En cas que l'/els adjudicatari/s no efectui/n les reparacions, aquestes podran ser realitzades per Promusa repercutint els imports a l'/als adjudicatari/s.

A aquests efectes, s'aplicarà l'import de les reparacions a la garantia definitiva i, una vegada esgotada aquesta, es practicarà la corresponent liquidació a l'/als adjudicatari/s i/o es reclamarà la corresponent indemnització. Promusa ha de recuperar les parades i magatzems en condicions de cost zero per a la següent adjudicació, és a dir, a plena satisfacció de Promusa.

Un cop s'hagin dut a terme les reparacions i obres de les parades, magatzems i instal·lacions, Promusa i l'/els adjudicatari/s procediran a l'extinció del dret d'ús privatiu dels béns de domini públic necessaris i dret d'explotació per al compliment del contracte. A partir d'aquest moment l'/els adjudicatari/s, restarà/an alliberat/s de qualsevol altra obligació.

Durant la vigència del contracte, Promusa en cas que fos necessari, exercirà el deure de vigilància mitjançant les visites d'inspecció que cregui necessàries pel fi de garantir l'estat correcte del funcionament d'instal·lacions, tenint l'/els adjudicatari/s l'obligació de complir les ordres particulars que li exigeixi el millor compliment del servei.

A la finalització de la cessió, l'adjudicatari/els adjudicataris tindrà/n l'obligació de deixar lliure i buida (a excepció dels elements fix anteriorment esmentats si és a satisfacció de Promusa) la/les parada/es i/o magatzem/s en un període de deu (10) dies naturals següents, quedant a





disposició de Promusa. En cas contrari, Promusa podrà acordar i executar el llançament auxiliant-se per l'Ajuntament.

Per altra banda, s'entén que l'/els adjudicatari/s, pel simple fet d'haver participat en el procediment de licitació, reconeix/en i acata/en la facultat de Promusa (auxiliada per l'Ajuntament de Sant Cugat, titular del servei públic del mercat) per acordar i executar el desallotjament deixant les obres, les instal·lacions, la/les parada/es i/o magatzem/ss totalment lliures, en qualsevol cas d'extinció, si l'/els adjudicatari/s no ho fa/n voluntàriament

Sant Cugat del Vallès, a de de 2024

PROMUSA
Jordi Núñez Martínez

CONTRACTISTA
.....

