

CODI DE VERIFICACIÓ	 4B3Q 1U0E 3Q4T 4V29 0ZNO				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2021/70	DOCUMENT NÚM.	PAT17I01X0	DATA	24-07-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concessió de domini de la parcel·la entre el c. Ramon Llull i el c. Joaquim Blume, mitjançant concurs obert.				

INFORME TÈCNIC REFERENT A LA CONCESSIÓ DE DOMINI DEL SOLAR I LES INSTAL·LACIONS DE L'ESTACIÓ DE SERVEI SITUADA ENTRE EL CARRER DE JOAQUIM BLUME I EL CARRER DE RAMÓN LLULL

1. Antecedents de fet

En data 25 d'abril de 2021 va finalitzar la concessió de domini del solar de l'estació de servei situada entre el carrer de Joaquim Blume, carrer de Ramón Llull i carrer de Puig i Cadafalch a l'empresa Repsol comercial de productos petrolíferos SA.

En data 26 d'abril de 2021, es va produir la reversió del solar i de les instal·lacions de l'estació de servei a favor de l'Ajuntament.

L'arquitecte de Patrimoni va emetre informe de valoració del solar que revertia, valorant-lo en 259.133,73 €, i informe de les instal·lacions que s'obtenien per accessió, valorant-les en 202.000,00 euros.

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

- 6 aparells sortidors de recàrrega de carburants, amb les seves canonades corresponents.
- 6 dipòsits d'emmagatzematge de carburants de 30 m3 cada un.
- 1 equip d'aire-aigua.
- 1 edifici d'obra amb espai de venda, lavabos i espai intern. Condicionada amb aigua calenta, aire condicionat i ventilació forçada.
- 1 Marquesina.
- Urbanització dels entorns de l'estació de servei fins als carrers adjacents.

En data 19 de maig de 2021, a petició del Servei de Patrimoni, l'arquitecte de la Secció de Planejament ha emès informe en els següents termes:

"Classificació del sòl"

Sòl urbà consolidat

Qualificació urbanística

L'immoble està qualificat com a sistema d'infraestructures locals de serveis viaris (clau b-3).

Usos admesos

Ús dominant:

Aparcament

Estació de serveis

Usos compatibles:

Aquells estrictament vinculats amb les funcions de serveis viaris.

Condicions d'ordenació i edificació

Tipus d'ordenació: volumetria específica.

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

Les marquesines no compten a efectes d'edificabilitat.

Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats."

En data 23 de juliol de 2021, a petició del Servei de Patrimoni, el Cap de Secció de Mobilitat ha emès informe en els següents termes:

"Es tracta d'un espai que es pot considerar ben situat per la seva utilització com a estació de serveis, on no consten problemes o circumstàncies especials en quant a la solució actual que requereixin d'un nou tractament d'aspectes relacionats amb el trànsit de vehicles, com ara entrades o sortides.

No obstant es detecta com aspecte a millorar la continuïtat dels itineraris dels vianants, que han de de travessar les entrades i sortides com si es tractés de calçades de carrer, per la qual cosa es considera que cal donar continuïtat a les voreres i convertir totes les entrades i sortides de la benzinera en travessades de vorera amb els corresponents guals, d'acord amb els criteris municipals (Servei d'Obres Públiques i Secció d'Intervenció a la Via Pública i Clavegueram), i en conseqüència també reorientar el pas de vianants del carrer de Ramon Llull costat Gran Via.

També es considera oportú integrar a la placeta l'espai contigu a la benzinera que és continuació del carrer d'Horta, i que actualment permet uns moviments de vehicles que tenen com alternativa immediata la rotonda del costat, i per tant és prescindible a efectes de trànsit vehicular".

En data 3 de setembre de 2021, la Regidora de Patrimoni de béns i la Cap del Servei de Patrimoni de béns, han emès informe d'oportunitat en els següents termes:

"Han estat demanats informes urbanístics i d'oportunitat per tal de verificar la conveniència de continuar amb la ocupació d'aquest espai municipal per aquesta activitat, resultant que l'informe urbanístic de data 19 de maig ratifica l'ús com a benzinera com a urbanísticament escaient en aquest indret i l'informe de mobilitat de 23 de juliol de 2021, fent algunes acotacions respecte a la distribució de l'espai, també abona la idoneïtat de l'espai com a benzinera.

Per tant, es proposa iniciar el procés administratiu per tal de posar en concessió com estació de servei, amb els requeriments, condicions i durada que resultin necessaris per la viabilitat del servei que s'hi preveu prestar".

2. Consideracions tècniques

2.1. Informes d'oportunitat

Vist l'informe d'oportunitat de la Regidora de Patrimoni de béns i de la Cap de Servei de Patrimoni de béns, en el sentit d'iniciar el procés administratiu per tal de posar en concessió com a estació de servei l'espai municipal del carrer de Ramón Llull cantonada amb Joaquim Blume, es considera d'interès municipal procedir a iniciar els tràmits per realitzar una concessió de domini de l'estació de servei.

Vistos els informes del Servei de Planejament i de la Secció de Mobilitat, es comprova que la instal·lació d'una estació de servei és compatible amb la qualificació de l'espai definida en el Planejament vigent, i que la ubicació de l'estació de servei en aquest espai és considerat adequat en quan a mobilitat dins de la ciutat, per tant es pot procedir a iniciar el tràmit de concessió de domini de l'espai, per donar continuïtat a aquest servei dins de la ciutat en aquest emplaçament.

CODI DE VERIFICACIÓ	 4B3Q 1U0E 3Q4T 4V29 0ZNO				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2021/70	DOCUMENT NÚM.	PAT17I01X0	DATA	24-07-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concessió de domini de la parcel·la entre el c. Ramon Llull i el c. Joaquim Blume, mitjançant concurs obert.				

2.2. Informes de criteris de l'estació de servei

En data 20 de juliol de 2022, a petició del Servei de Patrimoni, el Cap de la Secció de Mobilitat ha emès informe en els següents termes:

“Es reiteren les consideracions fetes a l'anterior Informe de Mobilitat de 23/07/2021, especialment respecte la necessitat de contemplar la millora de la continuïtat dels itineraris dels vianants, que han de de travessar les entrades i sortides, per la qual cosa es considera que cal donar continuïtat a les voreres i convertir totes les entrades i sortides de la benzinera en travessades de vorera amb els corresponents guals, d'acord amb els criteris municipals (Servei d'Obres Públiques i Secció d'Intervenció a la Via Pública i Clavegueram), i en conseqüència també reorientar el pas de vianants del carrer de Ramon Llull costat Gran Via.

També es confirma la conveniència d'integrar a la placeta l'espai contigu a la benzinera que és continuació del carrer d'Horta, i que actualment permet uns moviments de vehicles que tenen com alternativa immediata la rotonda del costat, i per tant és prescindible a efectes de trànsit vehicular.”

En data 26 de juliol de 2022, complementat posteriorment en data 22 de març de 2023, a petició del Servei de Patrimoni, la Cap del Servei d'obres públiques, parcs i jardins i manteniments ha emès informe en els següents termes:

“En referència a la nova concessió, seria necessari requerir per la nova concessionària un nou projecte d'urbanització de l'entorn així com l'execució de les obres. S'ha d'entendre l'entorn de la benzinera com una illa, en la qual tenen prioritat les voreres i no les calçades. D'aquesta manera, els accessos a la benzinera seria necessari que es poguessin resoldre mitjançant peça de gual. Per altra banda el nou disseny de les voreres haurien de complir tot allò que sigui necessari en matèria d'accessibilitat.

Proposta entorns benzinera carrer de Ramon Llull:

- A- A l'accés a la benzinera al carrer de Joaquim Blume, la vorera s'executarà passant i es col·locaran dos guals 60 per tal de poder remuntar la vorera i poder accedir a la benzinera.*
- B- A l'accés a la benzinera al carrer de Ramon Llull, la vorera s'executarà passant i es col·locaran dos guals 60 per tal de poder remuntar la vorera i poder accedir a la benzinera.*
- C- Es farà un nou accés a la benzinera per la Gran via i es suprimirà l'accés situat a cantonada de la Gran Via amb el carrer de Ramon Llull.*
- D- Es suprimirà l'aparcament en semi bateria existent actualment i es referà la secció del vial del carrer de Ramon Llull, amb dos cordons d'aparcament de 2,5 m d'amplada i dos carrils de circulació de 3 m d'amplada. S'executaran orelles en l'aparcament en la cantonada del carrer de Ramon Llull amb la Gran Via.*
- E- S'eliminarà el tram del carrer d'Horta que passa per l'illa de la benzinera i s'ampliarà la zona verda actualment existent. D'aquesta manera tindrem una vorera contínua al voltant de la benzinera.*

F- Es farà asfaltat en plataforma única, de la illeta amb el Pont Blume amb la cantonada amb la benzinera, per tal de millorar l'accessibilitat dels vianants.

Els materials per tal de millorar la urbanització seran:

- Peça de vorada de formigó prefabricat T-5*
- Peça de vorada de formigó prefabricat gual 60*
- Paviment de panot 4 pastilles, per la superfície de les voreres en general i de 4 ratlles i de 16 punts, pels paviments direccionals i d'advertència situats als passos de vianants*
- Asfaltat de la cruïlla de la Gran Via amb Pont Blume*

Com a criteris específics puntuables per avaluar propostes de les licitadores:

- Incorporació de carregadors per vehicles elèctrics*
- Incorporació d'unitats d'arbrat a l'illa objecte de la concessió*
- Millora en la senyalització vertical i horitzontal així com del panels direccionals en els vials que limiten amb l'illa de la benzinera*
- Millora d'elements d'urbanització establerts en proposta original".*

En data 26 de juliol de 2022, a petició del Servei de Patrimoni, el Tècnic de la Secció d'Infraestructures urbanes ha emès informe en els següents termes:

"Es considera que s'haurien de col·locar les plaques de carrer corresponents al c/ Puig i Cadafalch i c/ Ramon Llull segons nomenclàtor, les quals aniran amb pal a la vorera. Les característiques i ubicació exactes de les plaques s'hauran de demanar via instància genèrica adreçada al departament d'Infraestructures Urbanes."

En data 15 de setembre de 2022, complementat posteriorment en data 18 d'abril de 2023, a petició del Servei de Patrimoni, la Cap del Servei de Transició energètica ha emès informe, en els següents termes:

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

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

(...)

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

1. Requeriments generals

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

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

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

4. Interface amb l'usuari amb pantalla de lectura diürna i protecció solar; indicació lluminosa de l'equip visible a 100m en funció del seu estat per facilitar-ne la

CODI DE VERIFICACIÓ	 4B3Q 1U0E 3Q4T 4V29 0ZNO				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2021/70	DOCUMENT NÚM.	PAT17I01X0	DATA	24-07-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concessió de domini de la parcel·la entre el c. Ramon Llull i el c. Joaquim Blume, mitjançant concurs obert.				

localització per l'usuari, verd (lliure), blau (en ús), vermell (fora de servei o ocupat) i idiomes mínims: català, castellà, anglès i francès.

5. *Cobrament de la recàrrega el terminal admetrà com a mínim: targeta RFID compatible (ISO 14443 A – 13,56MHz) i sistema de codi QR.*
6. *Previsió de poder incorporar altres sistemes de cobrament i el software corresponent si s'escau.*
7. *Condicions ambientals de treball (exterior): Tindrà els elements necessaris per tal de funcionar en condicions òptimes en exteriors sense protecció climatològica. Es preveurà la protecció de totes les parts elèctriques i funcionals, així com la seva construcció amb materials el màxim de resistents a actes vandàlics.*
8. *Proteccions elèctriques segons normativa vigent: IP54 o la que la substitueixi, i protecció antivandàlica IK10 o la que la substitueixi.*
9. *Marcatge CE i altres normatives específiques de Catalunya i companyia distribuïdora*

En data 14 de novembre de 2022, a petició del Servei de Patrimoni, la Cap de la Secció tècnica d'activitats ha emès informe en els següents termes:

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

- *Disposar de llicència ambiental (Annex II) d'acord amb la Llei 20/2009, del 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats.*
- *Realitzar els controls ambientals preceptius per part d'una entitat de control acreditada, per a garantir l'adequació permanent de l'activitat als requeriments legals aplicables, i a les condicions determinades a la llicència ambiental, d'acord amb la Llei 20/2009, del 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats.*
- *Disposar la declaració responsable d'instal·lació de distribució de carburants (IP02/IP04) i realitzar les revisions, proves i inspeccions periòdiques, d'acord amb la Llei d'hidrocarburs, la Llei de seguretat industrial dels establiments, les instal·lacions i els productes, el Reglament tècnic d'instal·lacions petrolíferes i la resta de normativa aplicable en matèria de seguretat industrial i s'ha de comprometre a mantenir-ne el compliment durant la vida útil de la instal·lació.*
- *Disposar de la inscripció de les instal·lacions de l'activitat (baixa tensió, climatització, instal·lacions de seguretat contra incendis, gas, butà...) al registre d'instal·lacions tècniques de seguretat industrial de Catalunya (RITSIC) i les corresponents revisions periòdiques de les instal·lacions.*
- *Disposar del registre de l'informe preliminar del sòl segons allò previst al Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris estàndards per a la declaració de sòls contaminats.*

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

- *Es valorarà preferentment que el règim de funcionament sigui d'operacions assistides o operacions ateses amb la modalitat d'autoservei amb personal afecte a la instal·lació, en lloc del règim de funcionament amb la modalitat d'operacions desateses, on el subministrament es realitza exclusivament per part de l'usuari.*
- *Es valorarà la incorporació de sistemes de generació d'energia elèctrica procedent de fonts renovables.*
- *Es valorarà la incorporació de millores tècniques i/o tecnològiques per a garantir la protecció ambiental, entre elles millores per a prevenir o reduir l'impacte de la contaminació dels sòls per pèrdua accidental de carburants i millores en el sistema de drenatge i depuració d'aigües.*
- *Es valorarà la incorporació de millores tècniques i/o tecnològiques en les instal·lacions de subministrament de combustible (zona de descàrrega, tancs, estació de bombeig, sortidors, canonades,...).*
- *Es valorarà la introducció de millores en l'enllumenat exterior i en els rètols lluminosos de l'activitat d'acord amb els condicionants derivats de la normativa de contaminació lumínica aplicable."*

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

2.3. Finca a concessionar

L'Ajuntament de Sabadell és propietari de la finca número 16.000 del Registre de la propietat número 2, situada entre el carrer Ramon Llull, carrer Joaquim Blume i carrer de Puig i Cadafalch.

La finca es troba recollida dins de l'Inventari de béns i drets municipals sota l'epígraf I2a/5.131.

Finca registral	Epígraf inventari	Qualificació urbanística
16.000	I2a/5.131	b-3 (infraestructura de serveis viaris)

Les operacions registrals per independitzar la finca segons la qualificació urbanística s'ha realitzat mitjançant el Decret número 2033/2022, segregant els vials circumdants respecte de la finca de titularitat municipal número 16.000 per deixar a la finca únicament la part qualificada d'infraestructura de serveis viaris (clau b-3).

Un cop realitzades les operacions registrals la finca municipal objecte de concessió de domini queda amb la següent descripció:

Finca Registral 16.000 del Registre 1: URBANA. PARCEL·LA en el terme municipal de Sabadell, de figura triangular amb els cantells arrodonits, de dos mil noranta-quatre metres quadrats amb quaranta-quatre decímetres quadrats de superfície de sòl destinada a Infraestructura de sistemes viaris (clau b-3), en el carrer de Ramón Llull, el carrer de Joaquim Blume i el carrer de Puig i Cadafalch, on hi ha implantada una estació de servei.

Llinda: al Nord, amb la finca segregada; al Sud, amb la finca segregada; al Est, amb el carrer de Puig i Cadafalch; i a l'Oest, amb la finca segregada.

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

CODI DE VERIFICACIÓ	 4B3Q 1U0E 3Q4T 4V29 0ZNO				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2021/70	DOCUMENT NÚM.	PAT17I01X0	DATA	24-07-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concessió de domini de la parcel·la entre el c. Ramon Llull i el c. Joaquim Blume, mitjançant concurs obert.				

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

2.4. Objecte de la concessió de domini

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

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

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

- 6 aparells sortidors de recàrrega de carburants, amb les seves canonades corresponents.
- 6 dipòsits d'emmagatzematge de carburants de 30 m3 cada un.
- 1 equip d'aire-aigua.
- 1 edifici d'obra amb espai de venda, lavabos i espai intern. Condicionada amb aigua calenta, aire condicionat i ventilació forçada.
- 1 Marquesina.
- Urbanització interna de l'estació de servei.

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

- Estació de servei: Disposarà, com a mínim, de sis (6) assortidors multiproducte, per al subministrament de combustibles i lubricants, als quals es pugui accedir per tots dos marges, obtenint-se així un mínim de dotze (12) llocs o carrers de subministrament simultani. Almenys un assortidor haurà de ser accessible per a vehicles pesats. Els actuals assortidors multiproducte podran ser substituïts per altres més actuals en cas de necessitat, quedant a benefici de l'Ajuntament un cop finalitzi la concessió.

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

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

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

1. Requeriments generals

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

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

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

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

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

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

CODI DE VERIFICACIÓ	 4B3Q 1U0E 3Q4T 4V29 0ZNO				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2021/70	DOCUMENT NÚM.	PAT17I01X0	DATA	24-07-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concessió de domini de la parcel·la entre el c. Ramon Llull i el c. Joaquim Blume, mitjançant concurs obert.				

2.5. Valoració de l'espai a concessionar

La concessió de domini es concreta en la totalitat de la finca de qualificació d'infraestructura de serveis viaris (clau b-3), de 2.094,44 m² situada entre el carrer de Ramón Llull, carrer de Joaquim Blume i carrer de Puig i Cadafalch. Aquesta finca es troba dins de l'Inventari municipal de béns i drets, inventariada en el programa GPA (gestió del patrimoni de les administracions) sota l'epígraf I2a/5.131.

La valoració de l'espai a concessionar segons l'inventari municipal de béns i drets, és de 259.133,73 € pel terreny, mentre que el valor de les instal·lacions és de 202.000,00 €. Per tant el valor total de l'espai a concessionar és de 461.133,73 € sumant el valor del terreny i de les instal·lacions.

2.6. Inversió en els espais a concessionar

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

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

- Disposar de llicència ambiental (Annex II) d'acord amb la Llei 20/2009, del 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats.
- Realitzar els controls ambientals preceptius per part d'una entitat de control acreditada, per a garantir l'adequació permanent de l'activitat als requeriments legals aplicables, i a les condicions determinades a la llicència ambiental, d'acord amb la Llei 20/2009, del 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats.
- Disposar la declaració responsable d'instal·lació de distribució de carburants (IP02/IP04) i realitzar les revisions, proves i inspeccions periòdiques, d'acord amb la Llei d'hidrocarburs, la Llei de seguretat industrial dels establiments, les instal·lacions i els productes, el Reglament tècnic d'instal·lacions petrolíferes i la resta de normativa aplicable en matèria de seguretat industrial i s'ha de comprometre a mantenir-ne el compliment durant la vida útil de la instal·lació.
- Disposar de la inscripció de les instal·lacions de l'activitat (baixa tensió, climatització, instal·lacions de seguretat contra incendis, gas, butà...) al registre d'instal·lacions tècniques de seguretat industrial de Catalunya (RITSIC) i les corresponents revisions periòdiques de les instal·lacions.

- Disposar del registre de l'informe preliminar del sòl segons allò previst al Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris estàndards per a la declaració de sòls contaminats.

Així mateix el concessionari haurà de realitzar obres, prèvia presentació de projecte, als espais adjacents a la concessió, concretament a l'illa delimitada pels carrers Joaquim Blume, Ramon Llull i Puig i Cadafalch, en el sentit de donar prioritat a les voreres respecte a les calçades, i concretament en els següents aspectes:

- Cal millorar la continuïtat dels itineraris dels vianants, que han de travessar les entrades i sortides com si es tractés de calçades de carrer, per la qual cosa cal donar continuïtat a les voreres i convertir totes les entrades i sortides de la benzinera en travessades de vorera amb els corresponents guals, d'acord amb els criteris municipals (Servei d'Obres Públiques i Secció d'Intervenció a la Via Pública i Clavegueram), i en conseqüència també reorientar el pas de vianants del carrer de Ramon Llull costat Gran Via.
 - a. A l'accés pel carrer de Joaquim Blume, la vorera s'executarà passant i es col·locaran dos guals 60 per tal de poder remuntar la vorera i poder accedir a la benzinera.
 - b. A l'accés pel carrer de Ramon Llull, la vorera s'executarà passant i es col·locaran dos guals 60 per tal de poder remuntar la vorera i poder accedir a la benzinera.
 - c. Es farà un nou accés per la Gran via i es suprimirà l'accés situat a cantonada de la Gran Via amb el carrer de Ramon Llull.
 - d. Es suprimirà l'aparcament en semi bateria existent actualment i es referà la secció del vial del carrer de Ramon Llull, amb dos cordons d'aparcament de 2,5 m d'amplada i dos carrils de circulació de 3 m d'amplada. S'executaran orelles en l'aparcament en la cantonada del carrer de Ramon Llull amb la Gran Via.
- Cal integrar a la placeta l'espai contigu que és continuació del carrer d'Horta, i que actualment permet uns moviments de vehicles que tenen com alternativa immediata la rotonda del costat, i per tant és prescindible a efectes de trànsit vehicular.
 - E. S'eliminarà el tram del carrer d'Horta que passa per l'illa de la benzinera i s'ampliarà la zona verda actualment existent. D'aquesta manera tindrem una vorera contínua al voltant de la instal·lació.
- Cal que les voreres i espais interiors de l'estació de servei compleixin l'actual codi d'accessibilitat i altres normes d'accessibilitat.
 - F. Es farà asfaltat en plataforma única, de la illeta amb el Pont Blume amb la cantonada amb la instal·lació, per tal de millorar l'accessibilitat dels vianants.
- Cal col·locar les plaques de carrer corresponents al c/ Puig i Cadafalch, c/ Ramon Llull i c/ Joaquim Blume, les quals aniran amb pal a la vorera. Les característiques i ubicació exactes de les plaques seran indicades pel departament d'Infraestructures Urbanes.

Els materials per tal de millorar la urbanització seran:

- Peça de vorada de formigó prefabricat T-5
- Peça de vorada de formigó prefabricat gual 60
- Paviment de panot 4 pastilles, per la superfície de les voreres en general i de 4 ratlles i de 16 punts, pels paviments direccionals i d'advertència situats als passos de vianants
- Asfalt per la cruïlla de la Gran Via amb Pont Blume

Per tant de garantir que les obres d'urbanització als espais adjacents a la concessió proposades pel licitador s'adaptin a la proposta de l'Ajuntament, haurà de presentar-se

CODI DE VERIFICACIÓ	 4B3Q 1U0E 3Q4T 4V29 0ZNO				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2021/70	DOCUMENT NÚM.	PAT17I01X0	DATA	24-07-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concessió de domini de la parcel·la entre el c. Ramon Llull i el c. Joaquim Blume, mitjançant concurs obert.				

avantprojecte i pressupost detallat en la fase de licitació, que haurà de ser validat pel Servei d'obres públiques, parcs i jardins i manteniments i per la Secció de Mobilitat.

S'adjunta com a annex 2, plànol amb les obres a realitzar pel concessionari en l'entorn immediat de la concessió.

2.7. Oferta tècnica

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

Es valoraran els següents aspectes:

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

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

Respecte a la urbanització immediata:

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

Per tal de valorar els aspectes descrits en aquest punt, els licitadors hauran de presentar avantprojecte de la proposta que pretenen executar, juntament amb pressupost detallat

que reculli totes les inversions a realitzar en l'espai, amb suficient detall per tal que es puguin valorar aquests aspectes. Aquest avantprojecte haurà de contemplar totes les obres a realitzar, apart de les específiques que s'escaiguin en els procediments per a l'obtenció de les llicències d'obres i d'activitats.

2.8. Durada de la concessió de domini

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

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

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

2.9. Dades econòmiques de la concessió de domini

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

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

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

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

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

Terreny		superfície			2		
Superfície	Coeficient corrector	2.094,44		Pb	cat carrer	temps	
Fins a 50 m²	0,6	50,00	30,00				
Excés de 50 fins a 200 m²	0,15	150,00	22,50				
Excés de 200 fins a 1000 m²	0,03	800,00	24,00				
Excés de 1000 fins a 4000 m²	0,02	1.094,44	21,89				
Excés de 4000 fins a 10000 m²	0,018	0,00	0,00				
Superior a 10000 m²	0,017	0,00	0,00				Cànon
			98,39	0,100	2,813	365	10.102,14 €

Per tant $QT = 0,10 \times 98,39 \times 2,813 \times 365 = 10.102,14 \text{ €}$ la part del cànon del terreny

CODI DE VERIFICACIÓ	 4B3Q 1U0E 3Q4T 4V29 0ZNO				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2021/70	DOCUMENT NÚM.	PAT17I01X0	DATA	24-07-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concessió de domini de la parcel·la entre el c. Ramon Llull i el c. Joaquim Blume, mitjançant concurs obert.				

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

Tal i com s'ha explicat en el punt 2.5 d'aquest informe, el valor de les instal·lacions a concessionar a l'Inventari municipal de bens i drets és de 202.000,00 €. Si el valor de referència de l'amortització és del 10% anual, caldria doncs aplicar la següent formula de càlcul del cànon per les instal·lacions:

$$QT = 202.000 \text{ €} / 10 \text{ anys} = 20.200 \text{ € la part del cànon de les instal·lacions.}$$

Cànon concessional total:

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

$$QT = 10.102,14 \text{ €} + 20.200,00 \text{ €} = 30.302,14 \text{ €}$$

Per tant es fixa el tipus mínim de cànon anual a satisfer en TRENTA MIL TRES-CENTS DOS EUROS AMB CATORZE CÈNTIMS D'EURO (30.302,14 €), millorable a l'alça pels licitadors.

2.10. Oferta econòmica

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

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

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

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

2.11. Càlcul de la garantia dels espais a concessionar

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

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

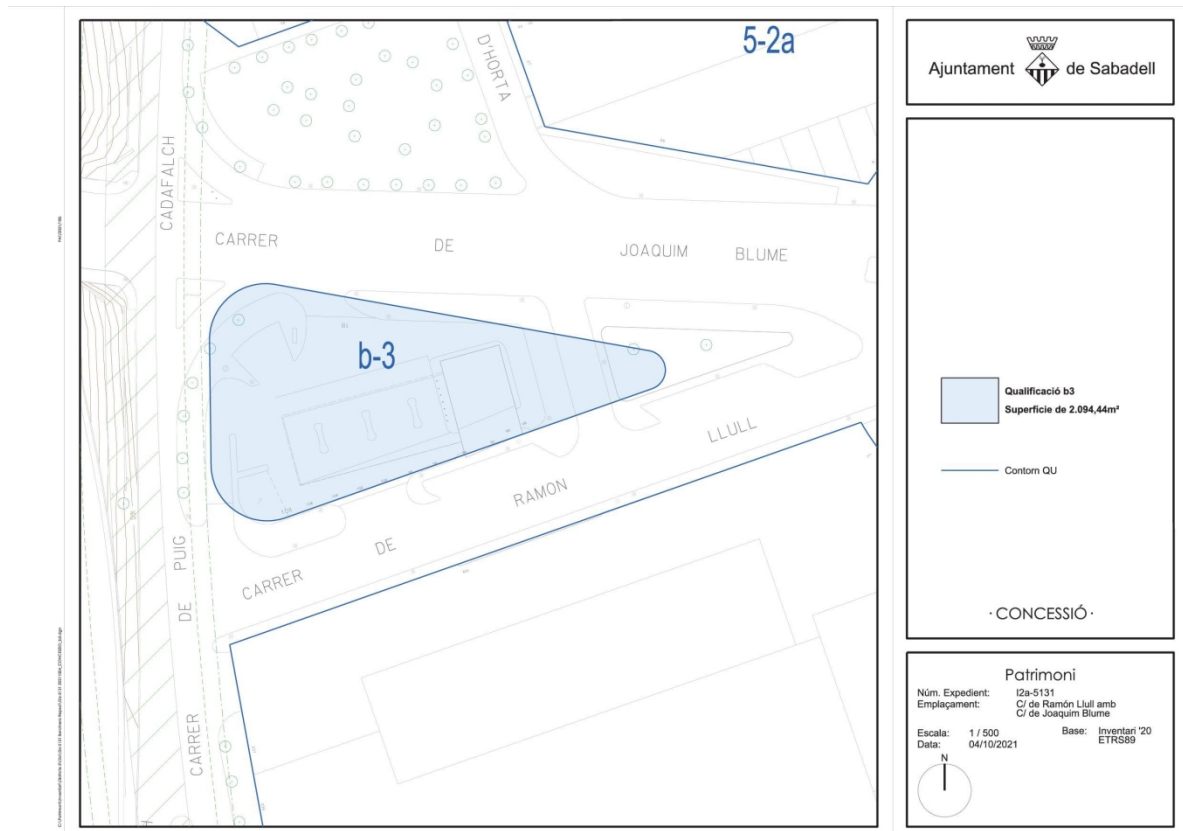
3. Conclusions

Per tot l'exposat, informo favorablement iniciar els tràmits per la concessió de domini de la finca municipal corresponent a l'estació de servei situada entre el carrer de Ramón Llull, carrer de Joaquim Blume i carrer de Puig i Cadafalch, de 2.094,44 m², per un període de 10 anys, segons les condicions exposades en l'apartat expositiu d'aquest informe.

Sabadell, a la data de la signatura electrònica.

CODI DE VERIFICACIÓ	 4B3Q 1U0E 3Q4T 4V29 0ZNO				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2021/70	DOCUMENT NÚM.	PAT17I01X0	DATA	24-07-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPT	Concessió de domini de la parcel·la entre el c. Ramon Llull i el c. Joaquim Blume, mitjançant concurs obert.				

Annex 1: Plànol de la finca a concessionar



Annex 2: Plànol amb les obres a realitzar pel concessionari

