



MEMÒRIA EXPLICATIVA DE LA UTILITZACIÓ DEL FÍ DE L'OCUPACIÓ DEL BÉ DE DOMINI PÚBLIC

L'objecte de la concessió és l'ús privatiu d'un edifici de titularitat municipal, anomenat "H4" (o edifici 8A) de l'antiga Caserna d'Infanteria del Turó de Gardeny, per a la seva rehabilitació i explotació d'acord amb els usos urbanístics previstos en el vigent Pla general municipal de Lleida, i descrits en l'informe de data 7 d'abril de 2025 emès pel Servei Tècnic del Departament de Planejament i Gestió (annex 1):

L'Equipament Comunitari de Gardeny existent (clau ECGe), és aquell equipament que actualment ja està desenvolupat o en procés de desenvolupament en el moment de l'aprovació inicial del Pla.

Usos principals:

- Els d'equipament en les tres modalitats de comunitari:
 - o EE – educatiu, sociocultural i esportiu
 - o ES -sanitari-assistencial
 - o EP -público-administratiu, religions i cementiri funerari
- L'ús logístic en la modalitat de serveis tecnològics i d'abastament (excepte la venda a l'engròs), el terciari (limitat al 10% del sostre de l'Equipament Comunitari del PEU) i l'allotjament per a col·lectius específics.

Usos compatibles: l'aparcament, magatzems i serveis tècnics.

Segons preveu l'informe de data 7 d'abril de 2025, les condicions paramètriques per a la implantació i ordenació d'aquest ECG s'hauran d'ajustar al que s'estableix en els plànols d'ordenació i a la normativa edificatòria del Pla especial.

El sostre que li correspon a l'ECG existent (clau ECGe) és el resultat d'aplicar un índex d'edificabilitat màxim de 2 m²st/m²s sobre la unitat de sòl edificable o l'estabert en el plànol d'ordenació "POR.SE.

Les condicions d'ocupació de l'equipament són:

- Ocupació màxima: es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints, de qualsevol tipus.
- Espai no ocupable en PB: és l'espai en el qual no està permès edificar en la planta baixa.
- Espai no ocupable en PB i una PP: és l'espai en el qual no està permès edificar en la planta baixa i una planta pis.
- Espai no ocupable en PB i en totes les PP: és l'espai en el qual no està permès edificar en la planta baixa i en totes les plantes pis.

L'edifici anomenat "H4" de l'antiga Caserna d'Infanteria del Turó de Gardeny, té una superfície de 1.716,98 m², i està compost de PB (1.716,98 m²) + P1 (1.716,98 m²) + P2 (1.716,98 m²) + Sotacoberta (165,06 m²) total edificació: 5.316,00 m².

Dades registrals de la finca: part de la finca inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Lleida, volum 2282, llibre 1445, foli 69, finca registral núm. 84.733.

Dades cadastrals de la finca: part de la referència cadastral 1192901CG0019S0001IX

Naturalesa de la finca: bé de domini públic.





Ajuntament de Lleida

Valoració de l'edificació: 986.691,37 € d'acord amb la valoració emesa pels serveis tècnics de l'Ajuntament en data 4 de juny de 2025.

La finca està inclosa en el Pla especial i catàleg dels elements històrics artístics de Lleida. Fitxa element HA-205, Casernes de Gardeny. Protecció: Bé Cultural d'Interès Local (BCIL).

Serà obligatori un informe favorable de la Comissió municipal de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida per a desenvolupar el projecte executiu d'obres, previ a l'atorgament de la llicència urbanística municipal.

El concessionari ostentarà simultàniament la condició de concessionari de domini públic, en els termes previstos per l'article 93 i següents de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques, i de promotor, en els termes de l'article 9 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (LOE).

Justificació de la creació d'un Hub educatiu en el Turó de Gardeny

El Turó de Gardeny està organitzat en tres grans espais definits per les antigues edificacions militars: artilleria, infanteria i un espai intermedi comú.

En l'espai d'artilleria, fruit de la concessió administrativa al Consorci del Parc Científic i Tecnològic Agroalimentari de Lleida, i un petit espai concessionat a l'Institut de Recerca i Tecnologies Agroalimentàries (IRTA), s'ha convertit en un pol d'innovació, recerca i transferència d'empreses tecnològiques i agroalimentàries.

En l'espai central, on hi havia espais comuns als dos aquarteraments, es troba per definir.

En l'espai d'infanteria s'hi va ubicar s'hi ha ubicat equipaments vinculats a l'Educació i cultura, com el Magical Media, equipament on es realitza la docència d'audiovisuals i cinematografia, tant per estudiants de formació professional, universitaris i de postgrau. També s'hi ha ubicat el GEPA, equipament del Consorci de Serveis Universitaris de Catalunya on s'ubiquen llibres i arxius de les universitats públiques catalanes i del sistema bibliotecari de la Generalitat de Catalunya, i que està en fase de rehabilitació d'un segon edifici. És en aquest sentit que la resta d'equipaments a rehabilitar haurien de ser destinats a ús educatiu i de formació. És públic l'interès de la Universitat de Lleida de disposar de l'edifici de Capitania als efectes de poder ubicar un Campus Audiovisual. Per completar aquest espai educatiu, l'ús de l'H4 un cop rehabilitada, hauria de ser preferent l'educatiu o formatiu.

Proposta de criteris de valoració:

1. - OFERTA ECONÒMICA: MAJOR CÀNON ANUAL FINS A 80 PUNTS

Es valorarà amb un màxim de 80 punts.

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que ofereixi un cànon anual més gran, 0 punts al que s'ajusti al cànon tipus de licitació, i la resta proporcionalment a l'interval.

La fórmula aplicable per a la valoració de les ofertes econòmiques serà la següent:

Es valorarà la millora del **cànon anual** ofert segons la següent fórmula:

$$P_i = P_{\max} * (O_i - L) / (O_{\max} - L)$$

- On:
- P_i = Puntuació final
 - $P_{\max}$ = Puntuació màxima
 - L = cànon mínim anual
 - O_i = cànon anual ofert per l'empresa
 - $O_{\max}$ = el major cànon ofert



Ajuntament de Lleida

Serán exclòses aquelles propostes que ofereixin un cànon anual inferior al tipus de licitació previst al present Plec.

2. Destí de la concessió. Fins a 10 punts.

L'apartat 2.5.9 de l'informe tècnic de data 7 d'abril de 2025, emès pel Servei Tècnic del Departament de Planejament i Gestió, el Turó de Gardeny estableix el règim general d'usos de la finca.

Als efectes d'ampliar i especialitzar l'ús educatiu i formatiu dels antics equipaments d'Infanteria del Turó de Gardeny, s'aplicarà una puntuació de 10 punts si l'ús al que es destini H4 del Turó de Gardeny són EE – Educatiu, socio-cultural i esportiu.

3.Termini per a la rehabilitació i posada en funcionament de l'activitat. Fins a 10 punts.

Es concediran 10 punts si el concessionari es compromet a:

- Sol·licitar la llicència d'obres, amb tota la documentació requerida, per a la rehabilitació de l'H4 en el termini màxim de 6 mesos des de la data de la concessió administrativa.
- Executar les obres de rehabilitació en el termini màxim d'un any i mig des de la data de la concessió de la llicència d'obres.
- Posar en funcionament l'activitat en el termini màxim de dos anys i mig des de la data de la concessió administrativa.

Cas que el concessionari es comprometí als punts anteriors i posteriorment no compleixi els terminis compromesos, s'aplicarà al cànon de la concessió un recàrrec del 20% anual.

Es concediran 5 punts si el concessionari es compromet a:

- Sol·licitar la llicència d'obres, amb tota la documentació requerida, per a la rehabilitació de l'H4 en el termini màxim d'un any, des de la data de la concessió administrativa.
- Executar les obres de rehabilitació en el termini màxim de dos anys des de la data de la concessió de la llicència d'obres.
- Posar en funcionament l'activitat en el termini màxim de tres anys i mig des de la data de la concessió administrativa.

Caràcter de la concessió: Per determinació de l'article 9.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, i atesa la finalitat del present contracte, concessió d'ús privatiu respecte d'un bé de domini públic municipal, es regirà per la seva legislació específica, excloent-se de l'aplicació de la referida Llei de Contractes, llevat dels seus principis amb caràcter supletori (article 4 de la mateixa Llei).

Es formalitzarà un contracte de naturalesa patrimonial, una concessió administrativa de caràcter demanial que faculta i habilita al concessionari per a ocupar i utilitzar de forma privativa una finca municipal de domini públic.

La concessió s'atorga a risc i ventura de la concessionària, salvant els drets de propietat i sens perjudici d'altri (article 61 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals).

La concessionària s'obliga a utilitzar per si mateixa l'immoble existent i a no traspassar la concessió a tercers sense l'autorització prèvia, expressa i per escrit de l'Ajuntament. No es permet a la concessionària la transmissió i/o cessió a tercers del dret individualitzat i



Ajuntament de Lleida

exclusiu de l'ús privatiu d'una o varies porcions del béns demanial concessionat, així com la constitució de cap tipus de dret personal o real sobre aquests, incloses les atorgades a títol de precari, sense la prèvia autorització expressa i per escrit de l'Ajuntament.

Règim econòmic:

S'estableix com a cànon anual mínim de la concessió la quantitat de 59.201,48 €, que serà abonat anualment, d'acord amb la valoració emesa pels serveis tècnics en data 4 de juny de 2025.

El cànon serà meritable anualment i, per tant, pagador a partir del dia 1 de gener de cada exercici i susceptible de prorrateig en el primer i l'últim exercici de la concessió.

L'abonament del cànon no està subjecte a IVA de conformitat amb el que disposa l'article 7.9 de la Llei 37/1992, de 28 de setembre, de l'impost sobre el valor afegit.

Les ofertes es realitzaran a l'alça, i només s'admetran aquelles que igualin o superin el tipus, sent automàticament rebutjades les ofertes que presentin un cànon inferior al assenyalat com a tipus de licitació.

D'acord amb el que disposen els articles 20.1.a) i 24.1.b) del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les Hisendes locals, la prestació patrimonial que satisfaci l'adjudicatari per la utilització privativa del domini públic local té la consideració de taxa, i l'import de la mateixa vindrà determinat pel valor econòmic de la proposició sobre la qual recaigui la adjudicació.

La contraprestació del concessionari per la utilització privativa del domini públic consistirà en el pagament d'un cànon anual per l'import que resulti en l'adjudicació del procediment en la forma que s'indica al present Plec.

El cànon és un ingrés de dret públic. La manca de pagament del cànon donarà lloc a la seva reclamació i cobrament per via executiva, i a l'aplicació al concessionari de la penalitat prevista al respecte en aquest Plec, sense perjudici de la tramitació dels procediments i l'exercici de les accions que procedeixin per l'impagament reiterat del mateix.

S'aplicarà la revisió del cànon a partir del següent any a aquell que hagi començat a abonar-se el cànon ofert. El cànon es revisa anualment, en la quantia que resulti de l'aplicació de l'Índex de Preus al Consum de Catalunya, de l'any corresponent, o de l'Índex i/o Organisme que els substitueixin, prenent com a referència el mes en què es va formalitzar la concessió. La revisió es produirà automàticament.

Garantia:

Per respondre de les obligacions d'aquest Plec, l'adjudicatari, abans de la formalització de la concessió, haurà de constituir una garantia definitiva, per import de 29.600,74 € corresponent al 3% del valor del domini públic ocupat.

La fiança definitiva es podrà constituir en qualsevol de les formes admeses per la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

Quan es facin efectives sobre la garantia les sancions o indemnitzacions exigibles a l'adjudicatari, aquest haurà de reposar o ampliar la garantia, en la quantitat que correspongui, en el termini de 10 dies hàbils des de l'execució.

En el cas que la garantia no es reposi en els supòsits esmentats, l'Ajuntament podrà acordar resoldre la concessió.

La garantia definitiva serà retornada a l'adjudicatari, un cop transcorregut el termini concessional i produïda la reversió del bé concessionat a favor de l'Ajuntament, i sempre hi quan no hi ha deutes pendents per impagament del cànon per part de la concessionària.



Ajuntament de Lleida

Durada del contracte de concessió:

D'acord amb l'article 61 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals, la durada de la present concessió serà de 50 anys, comptats a partir de la data de la seva formalització en document administratiu (article 93.2 LPAP), essent aquest document títol suficient per la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

Lleida, en la data de la signatura electrònica

Josep Maria Sentís Suñé

Director executiu