



INFORME TÈCNIC

PROPOSTA PER A APROVAR L'INICI DE L'EXPEDIENT LICITATORI I ELS PLECS DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES I DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS QUE HAN DE REGIR L'EXPEDIENT NÚM. 25/01I DE CONCESSIÓ DEMANIAL PER A L'OCUPACIÓ I EXPLOTACIÓ DELS DOS BARS SITUATS AL RECINTE DE ROCA UMBERT, FÀBRICA DE LES ARTS, S.L. (LOT 1: CONCESSIÓ DEMANIAL PER A L'OCUPACIÓ I EXPLOTACIÓ DEL BAR DE ROCA UMBERT, FÀBRICA DE LES ARTS, S.L.; I LOT 2: CONCESSIÓ DEMANIAL PER A L'OCUPACIÓ I EXPLOTACIÓ DEL BAR UBICAT A LA SALA DE CONCERTS NAU B1 DE ROCA UMBERT), A ATORGAR PER PROCEDIMENT OBERT, AMB VARIS CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I TRAMITACIÓ ORDINÀRIA.

Fets:

1. La societat municipal Roca Umbert, Fàbrica de les Arts, S.L. és titular i gestora de dos bars que es troben situats en els espais públics del recinte de la fàbrica i que formen part del domini públic municipal:

1. El bar de Roca Umbert, Fàbrica de les Arts, S.L., ubicat al Centre de Cultura Popular i Tradicional, La Troca, amb un horari d'obertura al públic (ciutadania en general i usuaris de les instal·lacions de Roca Umbert) que s'estén de diumenge a dijous, de les 09:00 h. a les 22:00 h, i divendres i dissabtes, de les 09:00 h. a les 00:00 hores.

Aquest bar constitueix un element integrat en la dinàmica habitual del recinte cultural, freqüentat anualment per un volum molt significatiu d'usuaris. Per tal d'assegurar-ne l'obertura, la funcionalitat i la disponibilitat en horaris coherents amb l'activitat general del recinte, resulta necessari atribuir el seu ús privatiu mitjançant una concessió demanial que en reguli l'explotació econòmica i els condicionants d'ús.

2. El bar ubicat a la sala de concerts Nau B1 de Roca Umbert, operatiu principalment quan es porten a terme les activitats musicals programades en aquest equipament.

Aquest espai forma part de l'equipament i requereix una gestió específica vinculada a la celebració d'activitats musicals programades per la societat municipal. L'existència d'infraestructures internes per a ús de bar i la necessitat de disposar d'aquest espai durant els esdeveniments fa imprescindible regular-ne l'ús privatiu, establint alhora un règim de disponibilitat parcial a favor de la societat municipal per a determinades activitats internes fins a un màxim de sis vegades l'any.

Atesa la necessitat de garantir el correcte funcionament dels dos bars, així com d'assegurar-ne un funcionament eficient, continuat i adequat a les necessitats dels usuaris i al conjunt de la ciutadania, es considera imprescindible iniciar un procediment de selecció d'un/s concessionari/s que assumeixi/n l'ús privatiu i l'explotació econòmica dels esmentats espais.

Per tal de garantir una explotació d'aquests espais adequada, ordenada i compatible amb l'interès general, així com el fet que els dos bars es destinen a la finalitat que els és pròpia i es mantenen en ple funcionament, es considera necessari atorgar-ne l'ús privatiu i exclusiu mitjançant una concessió demanial, d'acord amb la normativa aplicable i amb les condicions fixades en els plecs corresponents.

Els espais afectats —el bar de Roca Umbert i el bar de la sala de concerts Nau B1— formen part del domini públic municipal i estan gestionats per la societat municipal Roca Umbert, Fàbrica de les Arts, S.L. L'ús i aprofitament d'aquests espais requereix una regulació específica que permeti garantir la seva utilització correcta, la compatibilitat amb les activitats culturals que s'hi desenvolupen i la percepció del corresponent cànon demanial.

En conseqüència, i per tal de garantir un ús adequat, coherent i econòmicament ordenat dels espais indicats, es considera justificada la tramitació d'una concessió demanial que n'estableixi les condicions d'ocupació, aprofitament i funcionament, tot assegurant la selecció de la proposta més avantatjosa d'acord amb criteris de transparència i concurrència.

2. Atesa la insuficiència de mitjans per a poder portar a terme l'objecte de la concessió des de la Societat, es proposa iniciar l'expedient licitatori per a procedir a la concessió demanial, conforme a les característiques que figuren en el Plec de Prescripcions Tècniques Particulars, de l'ús privatiu del domini



públic per a l'ocupació i explotació del bar de Roca Umbert i del bar de la sala de concerts Nau B1, ambdós ubicats dins del recinte de Roca Umbert, de titularitat municipal i gestionat per la societat mercantil de capital íntegrament municipal Roca Umbert, Fàbrica de les Arts, S.L., per a un període de CINC (5) ANYS (per cada lot), a comptar des de la formalització del títol concessional, amb possibilitat de pròrroga, mitjançant acord exprés de l'òrgan concedent, sempre que es mantinguin inalterables les condicions essencials de la concessió, fins a un màxim total de deu (10) anys, incloses les pròrrogues.

3. La concessió es desglossa en dos lots:

1. LOT 1 – Concessió demanial per a l'ocupació i explotació del bar de Roca Umbert, Fàbrica de les Arts, S.L.
2. LOT 2 – Concessió demanial per a l'ocupació i explotació del bar ubicat a la sala de concerts Nau B1 de Roca Umbert.

Les empreses podran licitar a un lot o a tots dos lots.

Mitjançant aquesta concessió demanial, s'atorgarà a l'empresa concessionària el dret d'ús exclusiu d'un d'aquests espais, o ambdós, per a desenvolupar-hi una activitat de servei gastronòmic i de bar, en règim de gestió pròpia i risc econòmic a càrrec del concessionari, amb la contraprestació d'un cànon anual a favor de la societat municipal.

4. Aquestes concessions constitueixen una autorització d'ús privatiu d'un bé de domini públic, sotmesa al dret administratiu patrimonial i, per tant, exclosa de l'àmbit d'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. L'empresa concessionària assumirà el risc i ventura de l'activitat i exercirà l'ús en les condicions establertes en els plecs corresponents.

5. La codificació orientativa de l'activitat econòmica que s'autoritzarà a desenvolupar en els espais objecte de la concessió demanial, d'acord amb la nomenclatura del Vocabulari Comú de Contractes (CPV) aprovada pel Reglament (CE) 213/2008 de la Comissió, és el codi 55330000-2 (Serveis de cafeteria). Aquesta referència té una finalitat merament descriptiva i classificatòria, i no suposa l'aplicació del règim jurídic dels contractes del sector públic.

6. En referència al cànon de la concessió:

- Pel que fa al LOT 1, la persona física o jurídica concessionària ha d'abonar a Roca Umbert un cànon anual mínim de 12.000,00 euros, més IVA, per l'ús i explotació del bar objecte de la concessió.

Aquest import constitueix el tipus mínim de licitació. Les persones licitadores hauran de presentar les seves ofertes incrementant aquest import. No s'admetran ofertes per sota del cànon mínim establert.

A l'efecte de facilitar la formulació d'ofertes, s'estima que l'empresa concessionària obtindrà uns ingressos bruts anuals de 300.000,00 euros per l'ocupació i explotació del bar de Roca Umbert, Fàbrica de les Arts, S.L. Aquesta estimació no genera cap dret a favor del concessionari ni obliga l'òrgan concedent, i té únicament efectes orientatius.

Els consums d'aigua i llum seran a càrrec de la persona física o jurídica concessionària i seran liquidats amb periodicitat trimestral a través de Roca Umbert.

El cànon s'ha de fer efectiu de manera mensual, l'import del qual resultarà de dividir entre 12 el cànon anual proposat, i mitjançant transferència bancària al compte bancari de Roca Umbert, prèvia presentació de factura per part de l'òrgan concedent.

Durant els primers cinc anys d'aquesta concessió no es podrà revisar el cànon. Es procedirà a la seva actualització anual amb IPC, en cas d'aprovar-se la pròrroga a partir del cinquè any i successius. La primera revisió serà per al sisè any i d'acord amb l'índex IPC de l'any anterior.

- Pel que fa al LOT 2, la persona física o jurídica concessionària ha d'abonar a Roca Umbert un cànon anual mínim del 15 % sobre els ingressos bruts anuals, més IVA, que obtingui per l'ús i explotació del bar objecte de la concessió.



El cànon inclou l'import dels subministraments d'aigua i d'energia.

Aquest import constitueix el tipus mínim de licitació. Les persones licitadores hauran de presentar les seves ofertes incrementant aquest percentatge. No s'admetran ofertes per sota del cànon mínim establert.

A l'efecte de facilitar la formulació d'ofertes, s'estima que l'empresa concessionària obtindrà uns ingressos bruts anuals de 30.000,00 euros per l'ocupació i explotació de la sala de concerts de la Nau B1 de la Societat Roca Umbert, Fàbrica de les Arts, S.L. Aquesta estimació no genera cap dret a favor del concessionari ni obliga l'òrgan concedent, i té únicament efectes orientatius.

Aquesta estimació no genera cap dret a favor del concessionari ni obliga l'òrgan concedent, i té únicament efectes orientatius.

El cànon s'haurà d'abonar amb periodicitat anual, dins els tres mesos següents a la finalització de cada període de dotze mesos comptats des de la data d'inici de la concessió. L'abonament es farà mitjançant transferència bancària al compte designat per Roca Umbert, prèvia emissió de la factura corresponent per part de l'òrgan concedent, sobre la base de la liquidació anual dels ingressos bruts presentada pel concessionari.

Durant els primers cinc anys d'aquesta concessió, el percentatge aplicable per a la determinació del cànon no podrà ser objecte de revisió. En cas d'aprovar-se la pròrroga prevista en la clàusula IX.5 del present plec, el mateix percentatge continuarà essent aplicable durant el període prorrogat.

8. L'empresa concessionària pot subcontractar amb tercers la realització parcial de la prestació amb el compliment dels requisits i obligacions establerts en els articles 215 i 216 de la LCSP.

9. Els drets i deures dimanants de la concessió poden ser cedits a un tercer sempre que les qualitats tècniques o personals del cedent no hagin estat raó determinant de l'atorgament de la concessió, amb autorització prèvia i expressa de l'òrgan contractant i amb el compliment dels requisits legalment establerts, i sempre que la cessió no comporti una restricció de la competència en el mercat i es compleixin els requisits establerts a l'apartat 2 de l'article 214 LCSP.

10. Un cop perfeccionat el títol concessional, l'òrgan de contractació podrà introduir-hi modificacions que no afectin a les seves condicions essencials, sempre que ho faci per raons d'interès públic, per a atendre causes imprevistes o per acord entre les parts, d'acord amb el que estableix la normativa de patrimoni aplicable.

11. La concessió s'atorgarà mitjançant procediment obert, amb tramitació ordinària i l'aplicació de diversos criteris de valoració, d'acord amb els principis de publicitat, pública concurrència, objectivitat, transparència i no discriminació, de conformitat amb la normativa patrimonial aplicable i en virtut d'allò que estableixen els articles 145 i 156 a 158 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

12. S'han redactat els Plecs de Clàusules Administratives i de Prescripcions Tècniques Particulars corresponents per a atorgar aquesta concessió mitjançant procediment obert i tramitació ordinària, d'acord amb els articles 122, 123 a 126 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

13. La persona responsable del seguiment de la concessió, d'acord amb l'article 62 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, serà el Sr. Pere Coma Valls, coordinador de programes de Roca Umbert, Fàbrica de les Arts, S.L.

14. Aquesta concessió té la naturalesa jurídica de concessió demanial d'ús privatiu de domini públic, i el seu règim jurídic ve determinat per les següents normes:

- El Plec de Clàusules Administratives Particulars annex al present expedient.
- El Plec de Prescripcions Tècniques Particulars annex al present expedient.
- La Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.
- La Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.



- El Reglament de la Llei de Patrimoni, aprovat per Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost.
- El Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre.
- La Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per a resoldre dubtes i il·lacunes; pel que fa a la preparació i adjudicació de contractes; en allò que sigui procedent i quan ho determini la normativa patrimonial.
- La normativa específica pròpia de l'ens licitant i altres normes de dret administratiu que siguin d'aplicació.
- Subsidiàriament, les normes de dret privat aplicables a la interpretació, execució i extinció de la concessió, quan la naturalesa jurídica de l'acte així ho exigeixi.
- Qualsevol altra normativa estatal, autonòmica o local aplicable.
- Les normes que substitueixin o deroguin les anteriors.

Als fets anteriors li són d'aplicació els següents

Fonaments de dret

- Article 26 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, pel que fa la qualificació del contracte privat de serveis.
- Articles 28, 116 i 117 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, pel que fa a la necessitat i justificació de la contractació a realitzar.
- Article 62 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, pel que fa a la designació del responsable del contracte.
- Article 117 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, pel que fa a l'aprovació de l'expedient de contractació.
- Articles 156, 157 i 158 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, pel que fa a les prescripcions a aplicar en el procediment obert.

Per tot allò exposat, **proposo:**

Primer.- Aprovar l'inici de l'expedient licitatori per a la *concessió demanial per a l'ocupació i explotació dels dos bars situats al recinte de Roca Umbert, Fàbrica de les Arts, S.L. (lot 1: concessió demanial per a l'ocupació i explotació del bar de Roca Umbert, Fàbrica de les Arts, S.L.; i lot 2: concessió demanial per a l'ocupació i explotació del bar ubicat a la sala de concerts nau b1 de Roca Umbert)*, amb núm. d'expedient 25/011, per a un període de CINC (5) ANYS (per cada lot), a comptar des de la formalització del títol concessional, amb possibilitat de pròrroga, mitjançant acord exprés de l'òrgan concedent, sempre que es mantinguin inalterables les condicions essencials de la concessió, fins a un màxim total de deu (10) anys, incloses les pròrrogues; mitjançant procediment obert amb varis criteris d'adjudicació i tramitació ordinària, d'acord amb els fets i fonaments de dret invocats.

Segon.- Establir, per al LOT 1 – *Concessió demanial per a l'ocupació i explotació del bar de Roca Umbert, Fàbrica de les Arts, S.L.*, un cànon anual mínim de 12.000,00 euros, més IVA, per l'ús i explotació del bar objecte de la concessió, import que constitueix el tipus mínim de licitació que les empreses licitadores hauran d'incrementar en la seva oferta.

Tercer.- Establir, per al LOT 2 – *Concessió demanial per a l'ocupació i explotació del bar ubicat a la sala de concerts Nau B1 de Roca Umbert*, un cànon anual mínim del 15 % sobre els ingressos bruts anuals, més IVA, que obtingui per l'ús i explotació del bar objecte de la concessió, percentatge que constitueix el tipus mínim de licitació que les empreses licitadores hauran d'incrementar en la seva oferta.

Quart.- Aprovar els Plecs de Clàusules Administratives i de Prescripcions Tècniques Particulars que han de regir l'expedient núm. 25/011 i el seu procés de concessió mitjançant procediment obert, amb varis criteris d'adjudicació i tramitació ordinària.



Cinquè.- Publicar l'anunci licitatori de la present concessió al Perfil del Contractant de la pàgina web de la Societat, així com a la plataforma de contractació pública electrònica.

Sisè.- Designar com a responsable del seguiment de la concessió al Sr. Pere Coma Valls, coordinador de programes de Roca Umbert, Fàbrica de les Arts, S.L., d'acord amb l'article 62 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

Granollers, 15 de desembre de 2025,

PERE COMA VALLS  Firmado digitalmente por PERE
COMA VALLS - DNI 53123899V
- DNI 53123899V Fecha: 2025.12.17 10:28:39
+01'00'

Pere Coma Valls
Coordinador de programes
Roca Umbert, Fàbrica de les Arts, S.L.