
FAIG CONSTAR

Sergi Ribas Beltran, Secretari General de l'Ajuntament de Mataró,

FAIG CONSTAR: Que la Junta de Govern Local en la sessió ordinària de data 19 de maig de 2026, aprovà per unanimitat la següent proposta:

“APROVACIÓ DEFINITIVA DELS PLECS DE LA LICITACIÓ DE LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA DE L'ANTIGA FÀBRICA VAPOR GORDILS.

Fets:

1. La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Mataró, en la sessió ordinària celebrada en data 24 de febrer de 2026, va adoptar l'acord que es transcriu literalment en la seva part dispositiva:

“PRIMER.- Estimar la conveniència de l'ocupació dels béns de domini públic de l'immoble municipal Vapor Gordils, situat al carrer Sant Agustí, núm. 80 de Mataró, el qual està inclòs en el catàleg d'edificis de valor patrimonial del municipi i les dades identificatives i descriptives del qual són les següents:

Referència cadastral 3985823DF5938N0001ZH

Inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró núm. 2, sent la finca 17726, tom 3824, llibre 470 i foli 118:

FINCA ADJUDICADA NÚM. 3.- URBANA, equipament comunitari al municipi de 08301-Mataró, amb front al carrer Sant Agustí; afecta a la forma d'un rectangle. Té una cabuda de SET-CENTS CATORZE METRES QUADRATS, i confronta: pel nord-oest, en línia recta de 17 metres, amb la finca resultant número 1 (urbana, residencial plurifamiliar, zona d'edificació amb volumetria específica); a l'oest, en línia recta de 42 metres, amb finca resultant número 2 (sòl públic, espais lliures amb aparcament en el subsol); a l'est, en línia recta de 42 metres, amb el carrer Sant Agustí i al sud, sud-est en línia recta de 17 metres amb la finca resultant número 2.


Sobre la descrita parcel·la s'hi ubica la construcció de l'edifici de l'Antic Vapor Gordils i Dalmau, fàbrica de planta baixa i dos pisos.

SEGON.- Iniciar l'expedient de licitació de la concessió administrativa per a l'ús privatiu de la finca indicada en el punt precedent, coneguda com Vapor Gordils.

TERCER.- Aprovar inicialment el Plec de Condicions Econòmic Administratives particulars que regeixen la concessió administrativa de la finca municipal indicada en el punt precedent, mitjançant tramitació ordinària i procediment obert-concurs, per a projectes de caràcter educatiu o sanitari i/o assistencial.

QUART.- Publicar el Plec de Condicions Econòmic-Administratives particulars que regeixen la concessió administrativa de la finca municipal Vapor Gordils pel termini de 30 dies hàbils, mitjançant publicació d'un edicte al tauler de la Corporació, a la web municipal, i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, termini durant el qual es podran formular al·legacions i suggeriments.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RGUANLMP4VHW7SA4VIEHC6E	Data i hora	19/05/2026 14:21:13
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	SERGI RIBAS BELTRAN (SECRETARI/ÀRIA GENERAL)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7RGUANLMP4VHW7SA4VIEHC6E	Pàgina	1/7



CINQUÈ.- Disposar que transcorregut l'anterior termini sense que s'hagin presentat cap al·legació o reclamació, el Plec s'entendrà aprovat definitivament sense necessitat de nou acord.

SISÈ.- Convocar la licitació per a l'atorgament de l'esmentada concessió administrativa, amb subjecció al Plec de Condicions Econòmic-Administratives aprovats, disposant però que el corresponent anunci de convocatòria no es publiqui fins que aquest resulti definitivament aprovat.

SETÈ.- Aprovar la publicació de l'anunci de licitació en el perfil del contractant de l'Ajuntament de Mataró i obrir als efectes un termini de 80 dies naturals a comptar a partir del següent al de la publicació de l'anunci de licitació en el perfil del contractant. En l'anunci de licitació s'hi ha d'incloure que dins aquest període es podrà visitar la finca objecte de concessió, d'acord amb l'expressat a la clàusula 3.2. del Plec i que a fi de concertar una visita, s'han de posar en contacte amb el serveis municipals en el correu electrònic gestioeconomica@ajmataro.cat

VUITÈ.- Facultar al Regidor delegat de Bon Govern, Bona Gestió i Estratègia de futur perquè subscriuï tots els acords i documents que fossin necessaris per a l'efectivitat dels precedents acords."

2. En l'expedient consta la publicació del Plec en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, el 4 de març de 2026, així com diligència acreditativa de llur publicació en el tauler d'edictes electrònic de l'Ajuntament de Mataró des del dia 4 de març de 2026 al dia 17 d'abril de 2026, ambdós inclosos.
3. Finalitzat el període de publicació, s'ha aixecat diligència en data 20 d'abril de 2026, en la què consta presentat escrit amb número d'entrada E-08121-2026-029053, en data 16 d'abril de 2026, pel senyor I. Baranera del Aguila, amb DNI **941****.
4. S'ha emès informe jurídic, en data 27 d'abril de 2026, relatiu a l'escrit presentat, que es comparteix i el qual vessa respecte el contingut d'aquest escrit (en cita extractada literal):

"(...) 2. Respecte el contingut.

L'escrit manifesta les següents al·legacions i suggeriments:

I. Sobre el concepte d'inversió mínima.

En la clàusula 6 del Plec es refereix que:

"Donada la **inversió mínima** que s'ha calculat en l'immoble que es posa a concessió, per import de 7.125.522, aquest es compensarà a raó d'un 100% durant el període concessional. En el supòsit que s'atorgui una pròrroga, es meritara el corresponent cànon pel període de durada d'aquest".

Aquesta inversió mínima es predica de les obres a realitzar sobre l'immoble i:

-no determina si comprèn o no la repercussió de l'IVA corresponent
-no queda clar si es tracta d'una inversió mínima irreductible per les propostes o bé com una estimació de despesa que pot ser reduïda, que aleshores s'interpretaria com a "inversió estimada".

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RGUANLMP4VHW7SA4VIEHC6E	Data i hora	19/05/2026 14:21:13
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	SERGI RIBAS BELTRAN (SECRETARI/ÀRIA GENERAL)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7RGUANLMP4VHW7SA4VIEHC6E	Pàgina	2/7



S'interessa:

- *aclareixi el concepte "inversió mínima";*
- *en el cas de que aquesta s'entengui com a exigència de despesa mínima en obres a consignar en les ofertes, es modifiqui la redacció dels plecs per a no imposar-se la realització d'una despesa mínima en obres i on diu inversió mínima (clàusula 6) digui "inversió estimada", permetent la seva reducció a les propostes;*
- *també s'interessa s'efectuï qualsevol altra modificació del contingut dels plecs que pugui estimar-se necessària.*

II. Sobre la possibilitat de que diverses empreses integrants del mateix grup realitzin sense autorització municipal les activitats objecte de la concessió.

La clàusula 32 del Plec conté que el concessionari podrà subcontractar amb tercers "la prestació de serveis o activitats privades als usuaris de la instal·lació" sempre que "aquells tinguin caràcter de complementari a l'ús o activitat principal i estiguin legalitzats", mantenint-se (naturalment) el concessionari com a únic responsable de la concessió davant la corporació.

D'altra banda, la clàusula 26 conté que és causa d'extinció de la concessió administrativa el "lloguer, cessió o traspàs, etc... de l'activitat de l'activitat sense autorització municipal".

S'interessa aclareixi si l'empresa que resulti adjudicatària podrà realitzar les activitats previstes directament, així com a través d'empreses del grup en el què formi part que es dediquin a les activitats previstes en el Plec i si això es considera subcontractació i consegüentment requerirà d'autorització municipal.

III. Sobre la inclusió al plec d'informació addicional en el qual es desglossi per partides el pressupost de les obres.

En el Plec de condicions no es conté desglossament per partides el pressupost de les obres a executar. I la clàusula 3.2 del Plec conté que l'adjudicatari haurà de declarar formalment que coneix plenament les condicions de la finca, amb renúncia a efectuar reclamació sobre la mateixa.

Atès l'estat de la finca en concessió, es suggereix:

- Incorporar en el Plec un estudi tècnic especificant clarament l'estat i les condicions de la finca*
- O l'eliminació del paràgraf segon de la clàusula 3.2.*

3. Anàlisi del contingut de les al·legacions.

A) Punt I.

De l'informe econòmic obrant a les actuacions i en base al qual s'elaboraren els plecs es desprèn que:

- *de l'informe tècnic de la direcció d'Equipaments i Espais Públics, posa de manifest que l'estat de la finca en concessió, exigeix una intervenció integral per poder desenvolupar qualsevol dels usos compatibles i que el cost estimat d'aquestes oscil·la en una forquilla d'inversió.*

CSV (Codí de verificació Segura)	IV7RGUANLMP4VHW7SA4VIEHC6E	Data i hora	19/05/2026 14:21:13	
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança			
Signat per	SERGI RIBAS BELTRAN (SECRETARI/ÀRIA GENERAL)			
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7RGUANLMP4VHW7SA4VIEHC6E	Pàgina	3/7	

- S'ha calculat el valor mig entre l'import màxim i mínim de la forquilla d'inversió, resultant el valor mig de 7.125.522 euros. Aquest és un import de referència per poder calcular el cànon i el període de la concessió.

Ara bé, en la clàusula 6 del Plec, apartat 2, es refereix en dues ocasions:

"(...) la inversió a realitzar per part del concessionari.

Donada la inversió mínima que s'ha calculat en l'immoble que es posa a concessió (...)"

I d'altra banda, a les clàusules 10, respecte la Garantia provisional, i 18 del Plec, respecte la Garantia definitiva, s'expressa que aquestes s'han calculat en base "del pressupost de les obres que es preveuen executar...)"

De la redacció donada a la clàusula 6, tal i com expressa en el seu escrit la persona interessada, s'aprecia una discordança entre el contingut de les clàusules referides i una manca de claredat en com s'ha d'interpretar el concepte "inversió mínima".

Per això, i a efectes d'aclarir i harmonitzar aquest concepte en tot el text del Plec, s'estima la sol·licitud presentada en aquest sentit, resultant que en la clàusula 6.2, quan es refereix en dues ocasions al concepte d'inversió ha de dir inversió estimada.

I, en relació a petició d'aclariment de si l'import de la d'inversió comprèn o no la repercussió de l'IVA, entenem que no resulta rellevant especificar-ho per dos motius: un perquè el concepte d'inversió ja s'aclareix que té caràcter d'estimatiu i, segon, perquè serà el licitador el què, depenent del règim fiscal al que estigui subjecte, es podrà o no deduir aquest impost.

Conseqüentment s'estima parcialment el Punt I i es considera adient efectuar una modificació a la clàusula 6.2. del Plec, paràgrafs primer i segon, la qual quedaria redactada de la següent manera:

"La concessió està subjecte a un cànon per la utilització privativa del domini públic objecte de la concessió, per import de 179.928 euros, que s'ha determinat prenent el preu mig de lloguer de locals de l'entorn, el qual es fixa en 7 euros/m², i la **inversió estimada** a realitzar per part del concessionari.

Donada la **inversió estimada** que s'ha calculat en l'immoble que es posa a concessió, per import de 7.125.522 euros, aquest es compensarà a raó d'un 100% anual durant el període concessional. En el supòsit que s'atorgui una pròrroga, es meritara el corresponent cànon pel període de durada d'aquesta."


B) Punt II.

La clàusula 26 del Plec estableix les causes d'extinció de la concessió administrativa, entre les quals es troba la de lloguer, cessió o traspàs de l'activitat sense autorització municipal.

La clàusula 31 del Plec permet la cessió de la concessió a un tercer prèvia i expressa autorització municipal.

La clàusula 32 del Plec permet la subcontractació amb tercers d'activitats o serveis sempre que aquests tinguin caràcter complementari a l'ús o activitat principal i estiguin legalitzats.

Respecte el concepte de "vinculació empresarial", hem de remetre'ns a la normativa mercantil, en concret, a l'article 42.1 del Codi de comerç. Aquesta normativa deixa clars

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RGUANLMP4VHW7SA4VIEHC6E	Data i hora	19/05/2026 14:21:13	
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança			
Signat per	SERGI RIBAS BELTRAN (SECRETARI/ÀRIA GENERAL)			
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7RGUANLMP4VHW7SA4VIEHC6E	Pàgina	4/7	

quins són els requisits per considerar empreses del mateix grup empresarial, però el concepte de "vinculació empresarial" no se subsumeix en el concepte de grup d'empreses sinó que té un caràcter més ampli. Així ens podem trobar amb empreses que no tinguin consideració de grup empresarial segons l'article 42 del Codi de comerç, però sí que estiguin vinculades entre si a altres efectes.

En aquest sentit, es pot citar que la Junta Consultiva de Contractació Administrativa d'Aragó en l'informe 1/2019 conclou que sota el concepte de "vinculació empresarial" es poden entendre incloses no només les relacions de control en el sentit estricte de l'article 42 del Codi de comerç sinó també relacions entre empreses que actuïn conjuntament o de manera concertada o que es trobin sota una direcció única en virtut d'acords o de clàusules estatutàries, de manera que tinguin establerta una certa relació de filiació o dependència entre si.

Per tant, es considera que el Plec distingeix amb claredat entre la capacitat de què disposa el concessionari per a subcontractar amb tercers serveis o activitats -per a les quals no es requereix autorització municipal (clàusula 32)-, i la facultat per a poder cedir a un tercer el títol concessional - per la què sí requereix d'aqueixa i sense la qual es considera causa d'extinció de la concessió (clàusula 31 en relació amb la clàusula 26 del Plec).

Així doncs, s'entén que quan el plec utilitza el terme "activitat sense autorització municipal" en la clàusula 26 (causes d'extinció de la concessió) ho és respecte l'activitat concessional o d'ús objecte de la concessió, és a dir, s'entén que el terme s'està referint a l'activitat pròpia, inherent, al títol concessional; a l'ús pel qual a l'adjudicatari se li atorgarà i l'ostentarà com a titular.

El plantejat per la interessada, consegüentment, es considera innecessari al criteri del/de la sota signant vist el contingut de clàusula 26 del Plec que s'ha de posar en relació amb les clàusules abans citades.

Consegüentment es proposa la seva desestimació.

C) Respecte el punt III.

Tal i com es desprèn del propi Plec (clàusula 2, clàusula 6), és objecte d'aquest una antiga nau industrial inclosa en el catàleg d'edificis de valor patrimonial del municipi, l'estat de la qual requereix d'inversió per a la seva adequació, preservació com bé arquitectònic protegit i per a fer possible que s'hi pugui desenvolupar qualsevol de les activitats que es determinen en el propi Plec concessional. Aquests elements suposen indefectiblement una valoració específica de costos a fer per a cadascun dels licitadors perquè aquests dependran del projecte d'obres i del projecte d'activitat (usos) que els licitadors ofereixin per a ser adjudicataris de la concessió.

Per tant, i, en relació a l'expressat en l'apartat A), l'estimació municipal de costos constructius no pot anar més enllà d'un import total i genèric per al càlcul de cànon i garanties, com a xifra estimada, calculada entre la forquilla de cost genèrica prevista pels serveis tècnics municipals, per una finca en aquest estat.

En qualsevol cas, i per a que els licitadors puguin conèixer l'estat del bé objecte de la concessió i presentar llur oferta, la clàusula 3.2 preveu que aquests puguin visitar-lo i inspeccionar-lo.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RGUANLMP4VHW7SA4VIEHC6E	Data i hora	19/05/2026 14:21:13
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	SERGI RIBAS BELTRAN (SECRETARI/ÀRIA GENERAL)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7RGUANLMP4VHW7SA4VIEHC6E	Pàgina	5/7



Cal tenir present que d'acord amb l'establert a l'article 97, amb caràcter de legislació bàsica, segons la Disposició Final Segona de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques:

"1. El titular de una concessió disposa de un derecho real sobre las obras, construcciones e instalaciones fijas que haya construido para el ejercicio de la actividad autorizada por el título de la concessió.

2. Este título otorga a su titular, durante el plazo de validez de la concessió y dentro de los límites establecidos en la presente sección de esta ley, los derechos y obligaciones del propietario.

Per tant, suprimir, com planteja la interessada, el requisit de la declaració prevista a la clàusula 3.2 del Plec, esdevé un contrasentit jurídic per quan traslladaria les responsabilitats derivades de la concessió a qui l'ha adjudicat (Ajuntament de Mataró).

Conseqüentment es proposa la seva desestimació."

Fonaments de dret:

Resulta d'aplicació el règim jurídic de les concessions administratives demaniales contingut en la clàusula 4 del Plec de Condicions Econòmic-Administratives Particulars que regeixen la concessió administrativa de la finca municipal Vapor Gordils de Mataró i el contingut del propi Plec.

L'article 66 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals de Catalunya, disposa que el ple aprova el projecte tècnic i el plec de clàusules administratives, previ informe del secretari i de l'interventor, i s'han d'exposar al públic al taulell d'anuncis i al Butlletí Oficial de la Província per un termini de 30 dies com a mínim, en el que es podran formular reclamacions i al·legacions. Així també estableix que en el mateix acord s'ha d'aprovar la convocatòria del concurs, si bé l'anunci de licitació s'ha d'ajornar fins que hagi transcorregut el termini d'informació pública sense reclamacions ni al·legacions.

Proposta de resolució

En ús de les facultats que m'atorga el decret d'Alcaldia núm. 6495, de 20 de juny de 2023, qui subscriu, el regidor delegat de Bon Govern, Bona Gestió i Estratègia de futur, PROPOSA a la Junta de Govern Local, l'adopció dels següents acords:

PRIMER.- Respecte l'escrit presentat davant l'Ajuntament de Mataró, amb número d'entrada E-08121-2026-029053, en data 16 d'abril de 2026, pel senyor I. Baranera del Aguila, amb DNI **941****, d'al·legacions i suggeriments al Plec de Condicions Econòmic-Administratives Particulars que regeixen la concessió administrativa de la finca municipal Vapor Gordils de Mataró, el següent:

- Estimar parcialment la manifestació Primera, sobre el concepte d'inversió estimada, pel motius expressats a la part expositiva de la present i conseqüentment donar la redacció següent a la clàusula 6.2. del Plec, paràgrafs primer i segon, que queda redactada com segueix:

"La concessió està subjecte a un cànon per la utilització privativa del domini públic objecte de la concessió, per import de 179.928 euros, que s'ha determinat prenent el preu mig de

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RGUANLMP4VHW7SA4VIEHC6E	Data i hora	19/05/2026 14:21:13	
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança			
Signat per	SERGI RIBAS BELTRAN (SECRETARI/ÀRIA GENERAL)			
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7RGUANLMP4VHW7SA4VIEHC6E	Pàgina	6/7	

lloguer de locals de l'entorn, el qual es fixa en 7 euros/m2, i la inversió estimada a realitzar per part del concessionari.

Donada la inversió estimada que s'ha calculat en l'immoble que es posa a concessió, per import de 7.125.522 euros, aquest es compensarà a raó d'un 100% anual durant el període concessional. En el supòsit que s'atorgui una pròrroga, es meritara el corresponent cànon pel període de durada d'aquesta.”

- Desestimar la resta de manifestacions pels motius vessats a la part expositiva.

SEGON.- Aprovar definitivament els Plec de Condicions Econòmic-Administratives Particulars que regeixen la concessió administrativa de la finca municipal Vapor Gordils de Mataró, d'acord amb el disposat en el punt precedent.

TERCER.- Publicar el present acord al Butlletí Oficial de la Província i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Mataró, juntament amb el Plec de Condicions Econòmic-Administratives Particulars que regeixen la concessió administrativa de la finca municipal Vapor Gordils de Mataró aprovat definitivament i procedir conforme l'acordat Sisè i Setè, per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Mataró, en la sessió ordinària celebrada en data 24 de febrer de 2026, respecte la convocatòria de la licitació per a l'atorgament de l'esmentada concessió administrativa, la seva publicació al perfil del contractant i l'obertura del termini de 80 dies naturals a comptar a partir del següent al de la publicació de l'anunci de licitació en el perfil del contractant. En l'anunci de licitació s'hi ha d'incloure que dins aquest període es podrà visitar la finca objecte de concessió, d'acord amb l'expressat a la clàusula 3.2. del Plec i que a fi de concertar una visita, s'han de posar en contacte amb el serveis municipals en el correu electrònic gestioeconomica@ajmataro.cat

QUART.- Facultar al Regidor delegat de Bon Govern, Bona Gestió i Estratègia de futur perquè subscrigui tots els acords i documents que fossin necessaris per a l'efectivitat dels precedents acords, i esmenar en qualsevol moment els errors materials, aritmètics o de fet que es poguessin produir.

CINQUÈ.- Contra aquest acte, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar, amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, dins el termini d'un mes a comptar des del dia següent de la seva notificació. Alternativament, es podrà formular recurs contenciós-administratiu en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà d'haver rebut la notificació, davant del Jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona, de conformitat amb allò que s'estableix a l'article 46, en concordança amb l'article 8, ambdós de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa-Administrativa. Tanmateix es podrà interposar qualsevol altre recurs que es consideri procedent”.

I per deixar-ne constància, expedixo el present, amb l'avertiment que determina l'art. 206 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, i a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent.

Sergi Ribas Beltran
Secretari General

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RGUANLMP4VHW7SA4VIEHC6E	Data i hora	19/05/2026 14:21:13
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	SERGI RIBAS BELTRAN (SECRETARI/ÀRIA GENERAL)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7RGUANLMP4VHW7SA4VIEHC6E	Pàgina	7/7

