



## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESSITAT DE LA CONCESSIÓ

**Concessió administrativa de l'ús privatiu del bé de domini públic identificat com aparcament de Baqueira 1500, al municipi de Naut Aran, amb la referència cadastral 0498005CH3209N0001QW.**

### 1. Introducció i fonament jurídic

D'acord amb la normativa patrimonial aplicable, resulta procedent justificar la necessitat i conveniència de l'atorgament de la concessió administrativa objecte d'aquest expedient, així com la idoneïtat del procediment d'adjudicació proposat i la resta d'elements que en formen part.

Conforme a l'article 84 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, l'atorgament de l'ús privatiu de béns de domini públic requereix el corresponent títol habilitant i la tramitació del procediment administratiu pertinent. Així mateix, l'article 93 de la mateixa norma estableix que les concessions demaniales s'han d'atorgar, amb caràcter general, en règim de concurrència.

D'acord amb l'article 60.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, les concessions sobre béns de domini públic s'han d'adjudicar mitjançant concurs, d'acord amb la normativa reguladora de la contractació del sector públic.

Aquesta concessió demanial té la consideració d'un negoci jurídic patrimonial exclòs de l'àmbit d'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, de conformitat amb el seu article 9. No obstant això, la seva preparació i adjudicació s'han de subjectar als principis de publicitat, concurrència, transparència, igualtat de tracte i no discriminació, d'acord amb el que estableix la normativa patrimonial aplicable.

Resulten igualment d'aplicació la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques; el Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament general de desenvolupament de la Llei 33/2003; el Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local; el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, i la resta de normativa administrativa que resulti d'aplicació.

D'acord amb l'article 96.2 de la Llei 33/2003, la iniciació d'ofici d'un procediment de concessió requereix justificar:

- La necessitat o conveniència de l'actuació en relació amb els fins públics perseguits.
- Que el bé ha de continuar afectat al domini públic.

Amb la present memòria es compleixen ambdós requisits, atès que l'aparcament de Baqueira 1500 manté la seva afectació al domini públic i la concessió es configura com l'instrument més adequat per garantir-ne l'ús ordenat, la correcta conservació, l'execució de les inversions necessàries i la seva explotació d'acord amb l'interès general. La concessió projectada no altera la naturalesa demanial del bé ni la seva destinació principal, limitant-se a atribuir-ne l'ús privatiu temporal en les condicions establertes a l'expedient.



Podeu comprovar l'autenticitat del document introduint el codi segur de validació (CSV):  
Podetz comprovar era autenticitat deth document en tot méter eth còdi segur de validacion (CSV):  
Puede comprobar la autenticidad del documento introduciendo el Código Seguro de Validación (CSV):

|                         |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Codi Segur de Validació | f15f10fecc9a4cc9a18fe7af57fbf55a001                                                                                                                                                   |
| Url de validació        | <a href="http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp">http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp</a> |
| Metadades               | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original                                                                                                                             |





La finca objecte de la concessió consta inscrita al Registre de la Propietat de Vielha com a finca registral número 5.492 de Tredòs i és de titularitat indivisa de l'Ajuntament de Naut Aran i del Conselh Generau d'Aran, corresponent a cadascuna d'aquestes administracions una quota indivisa del cinquanta per cent (50 %) del domini. En conseqüència, la concessió administrativa es promou en interès d'ambdues administracions titulars, les quals participaran en l'exercici de les facultats que es deriven de la seva condició de titulars del bé de domini públic, en els termes previstos en l'expedient administratiu i en la documentació reguladora de la concessió.

Aquesta memòria té per objecte acreditar la necessitat d'iniciar la licitació per a l'atorgament de la concessió administrativa de l'ús privatiu de l'aparcament exterior situat a Baqueira 1500, bé de domini públic de titularitat conjunta de l'Ajuntament de Naut Aran i del Conselh Generau d'Aran, així com justificar la conveniència de la seva adjudicació en règim de concurrència, la idoneïtat de la solució proposada i l'adequació dels principals elements que conformen la concessió.

## 2. Necessitat administrativa a satisfer

L'aparcament de Baqueira 1500 constitueix una infraestructura estratègica per a la mobilitat, l'accessibilitat i l'ordenació dels fluxos de vehicles del municipi de Naut Aran, especialment durant els períodes de major afluència turística associats a la temporada d'hivern. La seva ubicació en un dels principals punts d'accés als equipaments i serveis de l'àmbit de Baqueira fa necessari garantir una gestió eficient, ordenada i permanent de l'espai.

En l'actualitat es constata la necessitat de:

- Regular i ordenar l'estacionament per tal de garantir la rotació dels vehicles, optimitzar l'ocupació de les places disponibles i afavorir una adequada mobilitat dels usuaris.
- Executar les obres d'adequació i millora necessàries per garantir la seguretat, l'accessibilitat, la correcta senyalització i l'adequació funcional de l'aparcament a les necessitats actuals del servei.
- Implantar un sistema estable de control i gestió de l'estacionament que permeti una explotació eficient de l'equipament, mitjançant l'aplicació d'una tarifa d'un (1) euro per hora d'estacionament, amb un màxim de dotze (12) euros per dia, als quals s'afegirà l'IVA vigent, amb actualització anual conforme a la variació de l'Índex de Preus al Consum (IPC).
- Garantir la conservació, manteniment i funcionament continuat de les instal·lacions durant tota la vigència de la concessió, assegurant-ne un estat adequat d'ús i servei.

La satisfacció d'aquestes necessitats requereix disposar d'un model de gestió estable, especialitzat i sostingut en el temps, que permeti compatibilitzar l'execució de les inversions necessàries amb l'explotació eficient de l'aparcament i el manteniment de la seva afectació al domini públic, tot garantint la prestació d'un servei adequat als interessos generals i a les necessitats de mobilitat del municipi.



Podeu comprovar l'autenticitat del document introduint el codi segur de validació (CSV):  
Podetz comprovar era autenticitat deth document en tot méter eth còdi segur de validacion (CSV):  
Puede comprobar la autenticidad del documento introduciendo el Código Seguro de Validación (CSV):

|                         |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Codi Segur de Validació | f15f10fecc9a4cc9a18fe7af57fbf55a001                                                                                                                                                   |
| Url de validació        | <a href="http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp">http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp</a> |
| Metadades               | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original                                                                                                                             |





### 3. Idoneïtat de la concessió proposada

La concessió administrativa d'ús privatiu del domini públic es configura com l'instrument jurídic més adequat per assolir els objectius d'interès públic perseguits, atès que permet compatibilitzar l'execució de les inversions necessàries amb l'explotació, conservació i manteniment de l'aparcament, mantenint en tot moment la titularitat pública i l'afectació demanial del bé.

Aquesta modalitat de gestió permet:

- Executar les obres d'adequació i millora de l'aparcament sense que les administracions titulars hagin d'assumir directament el seu finançament.
- Garantir una gestió especialitzada, professional i continuada de l'aparcament, adequada a les característiques específiques de l'entorn i a les necessitats de mobilitat existents.
- Implantar i aplicar de manera eficient el règim de control, gestió i explotació de l'estacionament, així com el sistema tarifari establert.
- Formalitzar la cessió d'ús permanent de vint (20) places d'aparcament a favor de les administracions titulars, corresponent-ne deu (10) a l'Ajuntament de Naut Aran i deu (10) al Conselh Generau d'Aran.
- Garantir la disponibilitat gratuïta de l'espai per a la realització d'activitats institucionals, culturals o d'interès públic promogudes per les administracions titulars quan així sigui requerit.
- Assegurar una contraprestació econòmica vinculada al rendiment efectiu de l'explotació, mitjançant l'establiment d'un cànon variable associat a la facturació bruta generada, afavorint així la participació de les administracions titulars en els resultats econòmics derivats de l'aprofitament privatiu del domini públic.

En conseqüència, la concessió administrativa permet satisfer adequadament les necessitats públiques detectades, garantint l'execució de les obres previstes, la correcta explotació de l'aparcament, el manteniment de les instal·lacions, l'obtenció d'un retorn econòmic per a les administracions titulars i la preservació de la naturalesa demanial del bé.

Aquesta modalitat resulta plenament coherent amb el règim jurídic previst als articles 61 i 62 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, que regulen els elements essencials de les concessions demaniales, incloent-ne l'objecte, les obres a executar, la durada, els drets i obligacions de les parts, el cànon concessional, el manteniment de les instal·lacions, la reversió dels béns i el règim de garanties.

### 4. Justificació del procediment d'adjudicació

De conformitat amb l'article 93.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, l'atorgament de concessions demaniales s'ha de realitzar, amb caràcter general, en règim de concurrència, garantint la participació dels operadors econòmics interessats en condicions d'igualtat, publicitat i transparència.

En aquest context, el procediment obert es considera el sistema més adequat per a l'adjudicació de la present concessió, atès que assegura una concurrència efectiva entre els licitadors i permet seleccionar l'oferta que



Podeu comprovar l'autenticitat del document introduint el codi segur de validació (CSV):  
Podetz comprovar era autenticitat deth document en tot méter eth còdi segur de validacion (CSV):  
Puede comprobar la autenticidad del documento introduciendo el Código Seguro de Validación (CSV):

|                         |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Codi Segur de Validació | f15f10fecc9a4cc9a18fe7af57fbf55a001                                                                                                                                                   |
| Url de validació        | <a href="http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp">http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp</a> |
| Metadades               | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original                                                                                                                             |





presenti una millor relació entre la qualitat de la proposta, les prestacions ofertes i el retorn econòmic derivat de l'aprofitament del domini públic.

Així mateix, aquest procediment garanteix el respecte als principis de publicitat, concurrència, transparència, igualtat de tracte i no discriminació que han de presidir l'actuació administrativa en l'atorgament de drets d'ús privatiu sobre béns de domini públic.

La utilització d'aquest procediment resulta igualment coherent amb el que disposa l'article 60.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, que estableix que les concessions sobre béns de domini públic s'han d'adjudicar mitjançant concurs, d'acord amb la normativa aplicable i amb plena garantia dels principis de concurrència i objectivitat.

## 5. Justificació dels criteris d'adjudicació

Els criteris d'adjudicació previstos al Plec de Clàusules Administratives Particulars han estat definits d'acord amb la naturalesa, característiques i finalitats de la concessió, i tenen per objecte seleccionar l'oferta que porti un major benefici per a l'interès públic, garantint alhora una explotació eficient de l'aparcament i una adequada rendibilització del domini públic.

En particular, es valoren els aspectes següents:

- L'experiència en la gestió d'aparcaments situats en entorns de muntanya.
- L'experiència en els serveis de manteniment i neteja d'aparcaments ubicats en zones de cota elevada.
- La qualitat de la memòria tècnica presentada, com a element determinant per garantir la correcta execució de les obres, l'organització del servei i la qualitat de l'explotació proposada.
- La reducció del termini d'execució de les obres previstes, amb la finalitat d'afavorir una posada en servei més ràpida de les actuacions projectades i una disponibilitat anticipada de les millores previstes en benefici dels usuaris de l'aparcament.
- L'increment del cànon anual variable sobre la facturació bruta, amb la finalitat d'incrementar el retorn econòmic derivat de l'aprofitament privatiu del domini públic i maximitzar els ingressos corresponents a les administracions titulars del bé.
- La incorporació de persones amb discapacitat a la plantilla de l'empresa licitadora, com a criteri social vinculat a la promoció de la igualtat d'oportunitats i la inclusió laboral.

La valoració específica de l'experiència en la gestió i manteniment d'aparcaments situats en entorns de muntanya es justifica per les singularitats climàtiques i operatives de l'aparcament objecte de concessió, situat a Baqueira 1500, on la presència habitual de neu i gel, les necessitats de vialitat hivernal, les exigències de manteniment derivades de les condicions meteorològiques i les importants variacions estacionals de demanda requereixen coneixements tècnics i experiència específica que incideixen directament en la qualitat, seguretat i eficiència de l'explotació del servei.



Podeu comprovar l'autenticitat del document introduint el codi segur de validació (CSV):  
Podez comprobar era autenticitat deth document en tot méter eth còdi segur de validacion (CSV):  
Puede comprobar la autenticidad del documento introduciendo el Código Seguro de Validación (CSV):

|                         |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Codi Segur de Validació | f15f10fecc9a4cc9a18fe7af57fbf55a001                                                                                                                                                   |
| Url de validació        | <a href="http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp">http://seu.nautaran.org/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp</a> |
| Metadades               | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original                                                                                                                             |





Aquests criteris es consideren objectius, proporcionals i directament vinculats a l'objecte de la concessió, i permeten identificar l'oferta que presenta un major interès públic i una millor utilitat per al domini públic objecte d'aprofitament, de conformitat amb el que estableix l'article 96.5 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.

## 6. Justificació del valor estimat

El valor estimat de la concessió s'ha determinat tenint en compte les obligacions econòmiques principals assumides pel concessionari durant la vigència de la concessió. En concret, s'ha considerat el cost de les obres d'adequació i millora de l'aparcament de Baqueira 1500, que ascendeix a un import estimat d'1.768.530,01 euros, IVA exclòs, així com el valor econòmic de la cessió d'ús de vint (20) places d'aparcament durant tota la vigència de la concessió, valorades en 140.000,00 euros.

D'acord amb aquests conceptes, el valor estimat de la concessió s'estableix en la quantitat d'1.908.530,01 euros.

Així mateix, no s'inclou en aquest càlcul el cànon variable anual vinculat a la facturació bruta derivada de l'explotació de l'aparcament, atès que el seu import dependrà dels ingressos efectivament obtinguts durant la vigència de la concessió i no és susceptible de determinació prèvia amb un grau suficient de certesa.

El valor estimat resultant es considera adequat i proporcionat a les obligacions d'inversió, explotació, manteniment i conservació que assumeix el concessionari, i permet determinar la dimensió econòmica de la concessió als efectes de la licitació i de la fixació dels requisits de solvència exigibles als licitadors.

## 7. Durada de la concessió

La durada de la concessió es fixa en vint-i-cinc (25) anys, termini que es considera adequat, proporcionat i necessari per assolir els objectius d'interès públic perseguits i garantir la viabilitat econòmica de l'actuació.

Aquesta durada es justifica en la naturalesa i entitat de les obres d'adequació i millora que han de ser executades i finançades íntegrament pel concessionari, així com en les obligacions de gestió, explotació, manteniment i conservació de l'aparcament que haurà d'assumir durant tota la vigència de la concessió.

En particular, el concessionari haurà d'assumir una inversió inicial estimada en 1.768.530,01 euros, IVA exclòs, corresponent a les obres d'adequació i millora de l'aparcament, així com la totalitat de les despeses derivades de la seva explotació i manteniment. En aquest context, el termini proposat permet garantir una adequada recuperació de les inversions efectuades, l'amortització dels costos assumits i l'equilibri econòmic de l'explotació.

La durada prevista resulta igualment necessària per permetre l'assumpció del risc operacional inherent a l'explotació de l'aparcament per part del concessionari, de manera compatible amb la sostenibilitat econòmica del model de gestió proposat.

Així mateix, el termini de vint-i-cinc (25) anys s'ajusta plenament als límits establerts per la normativa patrimonial aplicable, atès que l'article 61 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, estableix una durada màxima de cinquanta (50) anys per a les concessions sobre





béns de domini públic dels ens locals. Igualment, l'article 93.3 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, fixa amb caràcter general un termini màxim de setanta-cinc (75) anys per a les concessions demaniales.

En conseqüència, es considera que la durada proposada és proporcionada a les inversions requerides, a les obligacions assumides pel futur concessionari i a les necessitats de l'explotació, sense excedir els límits que estableix l'ordenament jurídic vigent.

## 8.- Justificació de la no divisió en lots

La concessió no es divideix en lots atès que les obres d'adequació i millora i l'explotació posterior de l'aparcament constitueixen una unitat funcional inseparable. La divisió en lots dificultaria la correcta execució de les prestacions objecte de la concessió, compromentent la coordinació entre l'execució de les inversions i l'explotació de l'equipament, així com la recuperació de la inversió i l'assumpció del risc operacional per part del concessionari.

En conseqüència, es considera justificat no procedir a la divisió en lots de la concessió, d'acord amb les característiques tècniques, funcionals i econòmiques de l'actuació prevista.

## 9. Conclusió

De l'anàlisi efectuada es desprèn que concorren raons d'interès públic suficientment justificades per promoure l'atorgament de la concessió administrativa de l'ús privatiu de l'aparcament de Baqueira 1500, atesa la necessitat de garantir una gestió adequada de l'equipament, executar les obres de millora previstes i assegurar-ne el manteniment i explotació en condicions òptimes de servei.

Així mateix, queda acreditat que:

- Existeix una necessitat administrativa real, concreta i d'interès públic que justifica la tramitació de la concessió.
- La concessió administrativa d'ús privatiu del domini públic constitueix l'instrument jurídic més adequat per satisfer les necessitats identificades, de conformitat amb la normativa patrimonial aplicable.
- El procediment d'adjudicació en règim de concurrència garanteix el respecte als principis de publicitat, transparència, igualtat de tracte i lliure concurrència.
- Els criteris d'adjudicació establerts es troben directament vinculats a l'objecte de la concessió i permeten seleccionar l'oferta amb major utilitat pública i major benefici per a les administracions titulars del domini públic.
- El valor estimat de la concessió, la durada prevista i l'absència de divisió en lots es troben degudament justificats d'acord amb les característiques de l'actuació, les inversions requerides i el model d'explotació proposat.

La concessió incorpora igualment els elements essencials exigits pels articles 61 i 62 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, incloent-hi l'objecte de la concessió, les





obres a executar, el termini concessional, els drets i obligacions de les parts, el cànon, les obligacions de manteniment, el règim de reversió i les garanties exigibles.

Per tot l'exposat, queda justificada la necessitat, la conveniència i la idoneïtat de la concessió administrativa de l'ús privatiu de l'aparcament de Baqueira 1500, així com la procedència de continuar la tramitació de l'expedient per al seu atorgament en règim de concurrència.

Salardú, Naut Aran, en la data de la signatura electrònica

L'alcalde

César Ruiz-Canela Nieto

*Document signat electrònicament*

Ajuntament de Naut Aran