



Plec de condicions del concurs per a la concessió demanial d'un bé de domini públic per a la implantació i impartició del nou Grau en Ensenyaments Artístics Superiors de Música, titulació oficial de nivell universitari, a una part de l'edifici denominat Centre de Formació Ferran Sunyer de titularitat de l'Ajuntament de Figueres.

ÍNDEX-

- Clàusula 1- Objecte i naturalesa
- Clàusula 2- Regim jurídic
- Clàusula 3- Termini de durada
- Clàusula 4- Risc i ventura
- Clàusula 5- Règim econòmic. Cànon a favor de l'Ajuntament.
- Clàusula 6- Garantia definitiva
- Clàusula 7- Forma d'atorgament de la concessió
- Clàusula 8- Publicitat de la licitació
- Clàusula 9- Aprovació del Plec i lloc i termini de presentació de proposicions
- Clàusula 10- Contingut de les proposicions
- Clàusula 11-Requisits per a participar a la licitació. Capacitat.
- Clàusula 12- Solvència econòmica. Assegurances
- Clàusula 13- Solvència tècnica
- Clàusula 14- Criteris d'adjudicació
- Clàusula 15- Obertura de proposicions
- Clàusula 16- Aportació de documentació
- Clàusula 17- Renúncia i desistiment
- Clàusula 18- Formalització de la concessió
- Clàusula 19- Normes de seguretat i altre normativa d'obligat compliment
- Clàusula 20- Inspecció
- Clàusula 21- Drets i obligacions de l'adjudicatari
- Clàusula 22- Drets de l'Ajuntament
- Clàusula 23- Entrega en finalitzar la concessió
- Clàusula 24- Successió i cessió de la concessió demanial
- Clàusula 25- Regim infraccions
- Clàusula 26- Extinció de la concessió



Clàusula 27- Protecció de dades

Clàusula 28.-- Règim de Recursos

Clàusula 29- Tribunals competents

Clàusula 1.- Objecte i naturalesa

És objecte del present Plec la determinació de les condicions jurídiques i econòmiques del concurs per a la concessió demanial d'un bé de domini públic **per a la implantació i impartició del nou Grau en Ensenyaments Artístics Superiors de Música, titulació oficial de nivell universitari, a una part de l'edifici denominat Centre de Formació Ferran Sunyer** amb adreça postal Ronda Sud, 3 que es troba situat en una finca de propietat municipal, inscrita al Registre de la Propietat com a finca registral 1698 i amb referència cadastral: 8395802DG9789N0001AF, per la seva explotació per part de l'adjudicatari.

La concessió és refereix únicament a l'ús privatiu del domini públic d'una finca municipal, **sense regular en cap moment cap servei públic** per part de l'Ajuntament.

Al respecte es fa constar que EUMES GIRONA SOCIEDAD LIMITADA amb NIF B55134449 ha presentat un escrit, registrat d'entrada E2026019672 el dia 12/06/2026, on sol·licita a l'Ajuntament de Figueres l'ocupació privativa, mitjançant concessió demanial, d'una part del Centre de Formació Ferran Sunyer i Balaguer, per implantar-hi i impartir-hi el Grau en Ensenyaments Artístics Superiors (EAS) de Música: una titulació oficial de nivell equivalent al grau universitari.

D'acord amb la normativa vigent la iniciació d'ofici del procediment instada per particulars no enerva la necessitat de concurrència per la seva concessió ni atorga cap dret preferent, motiu pel qual un cop s'aprovi definitivament el Plec de condicions es procedirà a la licitació corresponent.

En el planejament vigent (POUM publicat al DOGC el 18 d'agost de 2023) el denominat Centre de Formació Ferran Sunyer es correspon a un Sistema d'equipament comunitari docent-educatiu (SEd).

El POUM defineix en els articles 76 i 77 l'ús educatiu: comprèn l'ensenyament reglat (pre-escolar, nivells primaris i secundaris, batxillerat i universitari) i l'ensenyament no reglat en totes les modalitats (escola bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) que s'imparteixen en escoles públiques o privades, centres docents homologats.

D'acord amb l'informe emes per l'arquitecte municipal l'ús com a Escola per impartir el títol de Grau en Estudis Artístics Superiors de Música és compatible i es correspon amb els usos urbanístics de la clau SEd, Sistema d'equipament comunitari docent educatiu assignada a la finca municipal. Segons informa l'arquitecte municipal no consta cap contraindicació tècnica ni prohibició expressa que impedeixi l'adequació i reforma de la part de l'edificació existent



per tal de seguir adaptant el Centre de formació Ferran Sunyer als programes educatius que la Corporació desitgi en cada moment.

La porció del domini públic municipal que es requereix ocupar de manera permanent, consisteix en la totalitat de la planta primera més la nova entrada independent a afegir en el reclau sud-est de la planta baixa per comunicar amb el nucli d'accessos verticals existent (escala i ascensor).

Es requerirà, així mateix, ocupar de manera temporal per a l'execució de les obres i instal·lacions els espais adjacents als que han de ser adequats i especialment el despatx annex a la porteria de planta baixa que ha de ser substituït per un nou nucli de serveis higiènics per a ús futur exclusiu de la planta baixa (a executar prèviament al tancament d'un recinte d'obra de reforma en la planta primera).

Així mateix formaran part del present Plec els documents següents:

1-Informe emès per l'arquitecte municipal Joan Falgueres Font on entre altres conclou que l'ús proposat és compatible amb la clau urbanística SEd (Sistema d'equipament comunitari docent-educatiu) i **identifica com a àmbit d'ocupació permanent: la totalitat de la planta primera de l'edifici, més un nou accés independent a formar en un àmbit de planta baixa (39,53 m² de vestíbul i distribuïdor)**, i on consta la proposta feta per l'entitat Eumes i uns ANNEXOS GRÀFICS de la seva proposta inicial, la qual pot ser modificada pels licitadors a excepció de la superfície o porció del domini públic municipal que es requereix ocupar de manera permanent, la qual no pot ser objecte de modificació.

2-Informe emès per l'arquitecta municipal Rosa Ricart Quero **referent a la valoració de la part de domini públic a ocupar, com si es tractés de bé de propietat privada, i proposta de cànon anual** del Centre de Formació Ferran Sunyer situat a la Ronda Sud, 3 de Figueres, al qual adjunta documentació gràfica, sense perjudici que la proposta inicial de les obres a realitzar es pot modificar però no així la superfície o porció del domini públic municipal que es requereix ocupar de manera permanent, la qual no pot ser objecte de modificació.

Clàusula 2.- Règim jurídic

La naturalesa jurídica de la relació entre l'Ajuntament de Figueres i l'adjudicatari serà la pròpia d'una concessió demanial en un bé de domini públic per a la implantació i impartició del nou Grau en Ensenyaments Artístics Superiors de Música, titulació oficial de nivell universitari, per la seva explotació per part de l'adjudicatari, d'acord amb el que estableixen els articles 218.4 del text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (en endavant TRLMC), els articles 53 i següents del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre (en endavant RPEL), i l'article 93 apartats 1,2,3 i 4 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, de caràcter bàsic, (en endavant LPAP).

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167 Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32 Pàgina 4 de 51		SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



D'acord amb l'art. 9.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP): "Estan exclosos d'aquesta Llei les autoritzacions i concessions sobre béns de domini públic i els contractes d'explotació de béns patrimonials diferents dels que defineix l'article 14, que es regulen per la seva legislació específica, excepte en els casos en què es declarin expressament aplicables les prescripcions d'aquesta Llei."

Aquest Plec de condicions i/o clàusules constitueix la llei d'aquesta concessió de domini públic. En tot allò que no estigui previst en el mateix, es regirà per la següent normativa:

-La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques (LPAP), i pel Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el seu reglament de desenvolupament (RLPAP), en el seu articulat bàsic i en el seu cas de forma supletòria respecte a la legislació patrimonial de règim local.

-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

-El Decret 336/1988, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.

-El Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals.

-La Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP).

-El Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques, i el Reglament Parcial de la LCSP 30/2007 aprovat per Reial Decret 817/2009, de 8 de maig, en tot allò no modificat ni derogat per la LCSP.

-El Reial Decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'hisendes locals.

-La Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, i Decret 8/2021, de 9 de febrer, sobre la transparència i el dret d'accés a la informació pública.

-La Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals, i la resta de normativa referent a la protecció de dades.

-La normativa sectorial que sigui aplicable directament al contingut de la present concessió demanial.

-Supletòriament per la resta de normes dels ordenaments jurídics administratiu i civil.

El desconexament de les clàusules del present Plec de condicions en qualsevol dels seus termes, dels altres documents que en formen part o d'altres

DOCUMENT Document annexat	ORGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167 Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32 Pàgina 5 de 51	SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02	



normes que resultin d'aplicació en la seva execució, no eximeix a l'adjudicatari de l'obligació de complir-les.

Els participants en aquest procediment en reconeixen i admeten la seva naturalesa administrativa, com també la de la concessió d'ús privatiu que es derivi, per la qual cosa accepten sotmetre's a la jurisdicció que correspon a l'Ajuntament de Figueres, renunciant a qualsevol fur jurisdiccional que els pugui afectar en totes aquelles qüestions derivades de la interpretació i el compliment de les clàusules d'aquest Plec i dels acords d'adjudicació.

En el cas de persones físiques o jurídiques estrangeres queden sotmeses a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador, i també la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals del domicili de l'Ajuntament de Figueres serà la competent per resoldre totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, amb renúncia, al fur jurisdiccional que pugui correspondre al licitador.

Clàusula 3.- Termini de durada

La durada de la concessió del domini públic **és de quaranta anys (40)** comptats des de la data de la notificació de l'acord municipal d'adjudicació de la concessió demanial.

Clàusula 4.- Risc i ventura.

4.A)-La concessió demanial s'atorga a risc i ventura de l'adjudicatari sense que l'Ajuntament li asseguri cap resultat econòmic.

L'Ajuntament no participa en el finançament de les obres, ni assegura a l'adjudicatari una recaptació o rendiment mínim per l'explotació de l'esmentada activitat, ni atorgarà a l'adjudicatari cap subvenció. El contracte s'adjudica a risc i ventura de l'adjudicatari, que assumeix tota la responsabilitat civil, fiscal, laboral i/o altres que es puguin derivar de l'activitat objecte de la concessió.

Tampoc avala, en cap cas, els emprèstits o les operacions de crèdit que pugui concertar l'adjudicatari per finançar les obres o l'activitat.

Seran a càrrec de l'adjudicatari les indemnitzacions per danys i perjudicis causats a tercers derivats de l'explotació de l'esmentada activitat.

L'adjudicatari de la concessió demanial no resta en situació de dependència respecte de l'Ajuntament als efectes de l'establert al Codi Penal.

Tal com ja s'ha indicat la concessió és refereix únicament a l'ús privatiu del domini públic d'una finca i/o immoble municipal, sense crear ni regular cap servei públic per part de l'Ajuntament.



4.B)-Abandonament de l'obra, cessament de l'activitat i/o renúncia anticipada.

Si durant el període de realització de les obres l'adjudicatari abandona l'execució de les obres, estarà obligat a deixar el domini públic en les condicions de seguretat adients, i no tindrà dret a indemnització o compensació de cap classe. Això sense perjudici de qualsevol altre sanció o efecte que sigui procedent i de les responsabilitats en què pugui haver incorregut, de conformitat amb el que preveu aquest Plec i la normativa vigent.

En el supòsit que un cop executada l'obra cesses i deixes de prestar l'activitat abans del transcurs del termini atorgat, referent a la concessió demanial, tampoc tindrà dret a indemnització o compensació de cap classe.

Tot això sense perjudici que l'Ajuntament, en tots els supòsits anteriors, també podrà acordar prèvia la valoració tècnica corresponent exigir a l'adjudicatari la reposició a l'estat anterior a l'execució de les obres i/o la reposició parcial i en la part de les obres que consideri al respecte l'Ajuntament, essent les despeses i/o el seu cost a càrrec de dit adjudicatari.

4.C)-Altres obres

Queda prohibida l'execució d'altres obres o instal·lacions que no figurin al projecte en base al qual hagi obtingut llicència, i sense l'obtenció de la prèvia llicència de l'òrgan municipal competent.

Clàusula 5.- Règim econòmic. Cànon a favor de l'Ajuntament.

El cànon a favor de l'Ajuntament consisteix en un cànon fix i en un cànon variable.

A) CÀNON FIX a favor de l'Ajuntament es el que consta en l'informe emès per l'arquitecta municipal, amunt esmentat, i consistirà en un import de 40.927,79 €/any. Fins que no s'hagi amortitzat la inversió inicial el concessionari demanial satisfarà únicament el 35% del cànon de 40.927,79 €/any, i per tant l'import de 14.324,73 €/any.

Un cop amortitzada linealment la totalitat de la inversió inicial el concessionari satisfarà el cànon anual íntegre de 40.927,79 €, durant la resta de la vigència de la concessió demanial.

Quan hagin transcorregut 15 anys de durada de l'esmentada concessió l'Ajuntament podrà valorar i acordar actualitzar l'import del cànon fix entre un 3% i un 5% més del seu import inicial de 40.927,79 €, i a partir d'aquí i cada 5 anys podrà valorar i acordar actualitzar així mateix l'import del cànon fix entre un 3% i un 5% més respecte a la quantitat anterior.



B) CÀNON VARIABLE consistent en la participació en un **percentatge sobre els beneficis nets** obtinguts de l'explotació de l'activitat, que hagi ofert a favor de l'Ajuntament i que puntuarà fins a 100 punts. **Aquest cànon variable no serà exigible fins a la data en la qual s'hagi amortitzat la inversió inicial.**

En aquest cas es obligatori que l'adjudicatari porti una comptabilitat diferenciada de la d'altres unitats de negoci que aquest licitador tingui en funcionament. Aquesta comptabilitat haurà d'estar a disposició de l'Ajuntament, i haurà d'ingressar l'import ofert prèvia la seva declaració i justificació al respecte i amb la prèvia conformitat i aprovació de l'Ajuntament, el qual podrà verificar en qualsevol moment les dades declarades.

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 a l'adjudicatari 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.

El cànon no esta subjecte a l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA), d'acord amb l'apartat novè de l'article 7 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit. No obstant això, en cas que aquest impost, o qualsevol altre equivalent o similar resultés aplicable en algun moment s'haurà de repercutir a l'adjudicatari. De forma que tots els impostos que dit cànon pogués generar van a càrrec de l'adjudicatari.

El pagament del cànon fix es realitzarà anualment prèvia la corresponent liquidació per part de l'Àrea de Gestió Tributària.

Quan al cànon variable es pagarà així mateix anualment i caldrà la prèvia presentació i declaració per part de l'adjudicatari de les dades corresponents, i el pagament es realitzarà així mateix un cop s'aprovi la liquidació que li pertorqui per part de l'Àrea de Gestió Tributària.

LA PERIODICITAT en principi anual (un cop a l'any) del PAGAMENT del CÀNON es pot canviar previ acord de l'Ajuntament i de mutu acord entre ambdues parts.

En cas de catàstrofe, causa major o qualsevol altra causa legal que prohibeixi o impossibiliti totalment l'exercici de l'activitat, el concessionari quedarà exempt de pagar el cànon durant el període que compregui aquestes circumstàncies excepcionals, prèvia comunicació i justificació per part del concessionari. Igualment, quan concorrin circumstàncies d'interès públic que impedeixin l'efectiva utilització del bé demanial per al destí autoritzat, tals com les obres, trasllats provisionals, situacions d'emergència o qualsevol altra causa legal, sempre que aquestes no tinguin el seu origen en causes imputables al concessionari demanial i siguin comunicades per dit concessionari, el termini de l'esmentada concessió quedarà interromput fins que desapareguin. La suspensió de l'activitat no genera dret a cap indemnització a favor del concessionari demanial

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167 Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32 Pàgina 8 de 51		SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



Clàusula 6- Garantia definitiva

No caldrà presentar garantia provisional

En el termini de QUINZE (15) dies hàbils següents a la notificació l'adjudicatari ha de constituir **garantia definitiva**, que consisteix en el 3% del valor del domini públic ocupat (1.169.365,30 € segons informe de l'arquitecta) d'acord amb l'establert a l'article 68 del Reglament de patrimoni dels ens locals i **per l'import de 35.081 euros**, i que s'haurà de mantenir durant la durada de la concessió.

La garantia respondrà dels danys que puguin experimentar els béns municipals, de les despeses que l'Ajuntament s'hagi hagut de fer càrrec per incompliments de l'adjudicatari, de l'impagament del cànon, i de la resta de les condicions derivades del present Plec i de la normativa vigent.

La garantia, podrà constituir-se en qualsevol de les formes previstes en l'article 108.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, en concret:

a)-Mitjançant transferència bancària al compte de titularitat de l'Ajuntament de Figueres, que aquest indicarà, on constarà com a concepte: "Garantia EXP PAMO2026000084". L'acreditació s'efectuarà mitjançant el document que es lliuri per part dels serveis de la Tresoreria municipal, acreditatiu de la constitució de la garantia.

b)-En efectiu a la Caixa de Dipòsits de la Tresoreria de l'Ajuntament de Figueres. L'acreditació s'efectuarà mitjançant el lliurament del corresponent resguard d'ingrés (document que es lliuri per part dels serveis de la Tresoreria municipal, acreditatiu de la constitució de la garantia).

c)-En valors de deute públic amb subjecció, en cada cas, a les condicions establertes reglamentàriament. Els certificats d'immobilització dels valors anotats es dipositaran a la Caixa General de Dipòsits de la Tresoreria municipal.

d)-Mitjançant aval prestat en la forma i condicions que estableixin reglamentàriament, per algun dels bancs, caixes d'estalvis, cooperatives de crèdit, establiments financers de crèdit i societats de garantia recíproca autoritzats per a operar a Espanya, i que es dipositarà a la Caixa General de Dipòsits de la Tresoreria municipal.

e)-Mitjançant contracte d'assegurança de caució amb una entitat asseguradora autoritzada per operar en la forma i establertes reglamentàriament. El certificat de l'assegurança s'ha de lliurar també, a la Caixa General de Dipòsits de la Tresoreria municipal.

Les garanties hauran de dipositar-se necessàriament a la Caixa General de Dipòsits d'aquest Ajuntament, en concret a la Tresoreria Municipal, i

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167 Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32 Pàgina 9 de 51		SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



s'acreditaran mitjançant la presentació del justificant corresponent de la Tresoreria municipal.

En el cas d'unions temporals dels licitadors, les garanties es poden constituir per un o varis dels participants sempre que en conjunt s'arribi a la quantia requerida i cobreixi solidàriament a totes les empreses integrants de la unió temporal.

En cas de substitució total o parcial dels valors que constitueixen la garantia, l'adjudicatari està obligada a reposar-los en la quantia necessària per tal que l'import de la garantia no minvi per aquest motiu, havent de quedar constància documentada de la reposició esmentada.

En qualsevol cas, el límit de la garantia definitiva no determina el límit de la responsabilitat que per qualsevol causa l'Ajuntament pugui reclamar a l'adjudicatari per incompliment de les seves obligacions, sinó que aquest límit vindrà determinat per l'import total de les penalitzacions o indemnitzacions que li siguin reclamables.

En el cas d'abandonament, de renúncia o de resolució per culpa de l'adjudicatari aquest perdrà el dret a recuperar la garantia, en el cas que l'hagi constituït.

La garantia definitiva serà retornada al concessionari demanial un cop extingida la concessió sense culpa d'aquest i produïda la reversió del béns adscrits a favor de l'Ajuntament a satisfacció d'aquest, sempre que no es trobi afectada cap tipus de responsabilitat.

Clàusula 7.- Forma d'atorgament de la concessió

El procediment per a l'adjudicació de la present concessió demanial d'ús privatiu serà en règim de concurrència i mitjançant licitació pública, amb assenyalament d'un únic criteri de valoració de les ofertes que serà el millor cànon ofert.

Clàusula 8- Publicitat de la licitació

Amb la finalitat d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació relativa a la seva activitat contractual, i sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest Ajuntament compta amb el perfil del contractant, al qual es podrà accedir a través de la pàgina web:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/9328325?categoria=0>

Les persones interessades podran accedir de forma directa, completa i gratuïta als Plecs i altra documentació complementària per mitjans electrònics a través del perfil de contractant de l'Ajuntament de Figueres, a partir de la data de publicació de l'anunci de licitació.

Codi Segur de Verificació:
99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167
Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32
Pàgina 10 de 51

SIGNATURES

1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



Les persones interessades en el procediment de licitació podran sol·licitar a l'òrgan de contractació informació addicional sobre els Plecs i demés documentació complementària, el qual la facilitarà almenys **quatre (4) dies** abans de què finalitzi el termini fixat per a la presentació d'ofertes, sempre que l'hagin demanat almenys **vuit (8) dies** abans del transcurs del termini de presentació de les proposicions.

També les persones interessades en el procediment de licitació poden dirigir-se a l'òrgan de contractació per sol·licitar aclariments del que estableixen els Plecs o la resta de documentació, a través de l'apartat d'enviar pregunta” de l'espai virtual de la licitació **en els mateixos terminis abans senyalats**. Aquestes “preguntes i respostes” seran públiques i accessibles a través del tauler d'avís de l'anunci de licitació, residenciat en el perfil de contractant de l'òrgan de contractació

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/9328325?categoria=0>

En el supòsit de no respectar-se aquest termini, l'òrgan de contractació no està obligat a atendre les consultes i publicar les respostes en el perfil de contractant.

Clàusula 9.- Aprovació del Plec i lloc i termini de presentació de proposicions

Els Plecs i la licitació s'aprovaran per l'òrgan corresponent de l'Ajuntament.

Les proposicions es presentaran **en el termini de 15 dies hàbils** i fins a les 14:00:00 hores, de manera que les ofertes rebudes amb posterioritat (és a dir, a les 14:00:01 hores en endavant) es consideraran extemporànies i si el dia així determinat és inhàbil es prorrogarà al primer dia hàbil següent, i **a comptar de l'endemà al de publicació de l'anunci de licitació en el Perfil de contractant, accessible a través de la pàgina web:**

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/9328325?categoria=0>

Les proposicions dels interessats hauran d'ajustar-se als Plecs i documentació que regeixen la licitació, i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per l'adjudicatari del contingut de la totalitat de les seves clàusules o condicions, sense excepció o reserva alguna.

Cada empresa licitadora no pot presentar més d'una proposició. Tampoc pot subscriure cap proposta en UTE amb d'altres si ho ha fet individualment o figurar en més d'una unió temporal. La infracció d'aquestes normes dona lloc a la no-admissió de cap de les propostes que hagi subscrit.

Els licitadors hauran de preparar i presentar les seves ofertes obligatòriament de forma electrònica a través de l'eina de preparació i presentació d'ofertes, mitjançant l'eina de Sobre Digital. La utilització d'aquests serveis suposa:

La preparació i la presentació d'ofertes de forma telemàtica pel licitador.

La custòdia electrònica d'ofertes pel sistema.



L'obertura i l'avaluació de la documentació a través de la plataforma.

Per aquest motiu, per participar en aquesta licitació, és important que els licitadors interessats es registrin, en el cas que no ho estiguin, en la Plataforma de Contractació corresponent. Podeu trobar material de suport sobre com preparar una oferta mitjançant l'eina de Sobre Digital a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, a l'adreça web següent:

<https://contractaciopublica.cat/ca/manuals/usuari>

També podeu consultar la informació que consta com ANNEX IV, i en el cas de discrepància preval sempre la que consti a l'esmentada adreça web.

Clàusula 10.- Contingut de les proposicions

Les proposicions per concórrer a la licitació es presentaran en un **SOBRE ÚNIC** amb el contingut següent:

1-Declaració responsable degudament complimentada i **signada junt amb la documentació que consta a la clàusula relativa a la solvència tècnica**, i segons **MODEL** que consta com **ANNEX II**, i com a plantilla al sobre d'aquesta licitació inclòs en l'eina de Sobre Digital degudament firmada.

La presentació de la Declaració responsable suposa l'acceptació incondicionada pel licitador de les clàusules del present Plec.

Per tal de garantir la recepció de les notificacions electròniques, es recomana designar més d'una persona autoritzada a rebre-les, així com diverses adreces de correu electrònic i telèfons mòbils on rebre els avisos de les posades a disposició.

En el cas que concorrin a la licitació amb el compromís d'agrupar-se en una unió o conjuntament amb altres si resulten adjudicatàries de la concessió demanial, cadascuna ha de presentar la declaració responsable. A més de la declaració responsable, han d'aportar un document on consti el compromís de constituir-se formalment en unió o conjuntament amb altres en cas de resultar adjudicatàries.

Els licitadors estrangers han d'indicar en la declaració responsable que se sotmeten als Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre per a totes les incidències que puguin sorgir del contracte, amb renúncia expressa al seu fur propi.

El licitador en qui recaigui la proposta d'adjudicació per haver presentat l'oferta que ha obtingut la millor puntuació haurà d'aportar la documentació justificativa del compliment dels requisits exigits en aquest Plec el compliment dels quals s'ha indicat en la declaració responsable, amb caràcter previ a l'adjudicació.

Tanmateix es podrà demanar als licitadors que presentin la totalitat o una part de la documentació justificativa del compliment dels requisits previs, quan es consideri que hi ha dubtes raonables sobre la vigència o fiabilitat de la



declaració responsable o quan sigui necessari per al bon desenvolupament del procediment.

La presentació d'ofertes comporta que es pugui consultar i/o obtenir en qualsevol moment del procediment informació sobre tot allò declarat pels licitadors.

2-Proposició econòmica degudament complimentada i signada relativa al cànon i segons MODEL que consta com **ANNEX III** d'aquest Plec, i com a plantilla al sobre d'aquesta licitació inclòs en l'eina de Sobre Digital degudament firmada.

En cas de discordança entre la quantitat expressada en xifra i lletra, prevaldrà aquesta última, amb les conseqüències que d'això es puguin derivar.

No seran admissibles les proposicions que no continguin aquest document (Proposició econòmica degudament complimentada i signada relativa al cànon i segons MODEL que consta com **ANNEX III** d'aquest Plec).

No s'acceptaran les proposicions que tinguin omissions, errades o esmenes que no permetin conèixer clarament allò que es considera fonamental per valorar-les.

A través de l'eina de Sobre Digital els licitadors hauran de signar el document "resum" de les seves ofertes, amb signatura electrònica avançada basada en un certificat qualificat o reconegut, amb la signatura del qual s'entén signada la totalitat de l'oferta, atès que aquest document conté les empremtes electròniques de tots els documents que la componen.

Les proposicions han d'anar signades pels representants legals dels licitadors i, en cas que es tracti de licitadors que concorren amb el compromís de constituir-se en unió o conjuntament amb altres si resulten adjudicatàries, pel representant de tots els licitadors que la componen.

No tindran en cap cas, caràcter confidencial ni l'oferta econòmica del licitador ni les dades incloses en la declaració responsable.

Els licitadors podran presentar una còpia de seguretat, en suport físic electrònic, dels documents de les seves ofertes que hagin presentat mitjançant l'eina de Sobre Digital. Aquesta còpia s'haurà de lliurar a sol·licitud de l'òrgan de contractació, en cas que es requereixi, i haurà de contenir una còpia de l'oferta amb exactament els mateixos documents –amb les mateixes empremtes digitals– que els aportats en l'oferta mitjançant l'eina de Sobre Digital.

Clàusula 11.-Requisits per a participar a la licitació. Capacitat.

Podran presentar ofertes:

Codi Segur de Verificació:
99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167
Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32
Pàgina 13 de 51

SIGNATURES

1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



Les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres que tinguin plena capacitat d'obrar, així com solvència econòmica, tècnica o professional, i únicament podran ser adjudicatari les persones físiques i jurídiques que no es trobin incurses en cap de les causes que enumera com a prohibicions per a contractar l'article 71 de la LCSP, d'acord amb el que disposa l'article 94 de la LPAP.

Les circumstàncies relatives a la capacitat, solvència i absència de prohibicions de contractar han de concórrer en la data final de presentació d'ofertes i subsistir en el moment de l'atorgament de la concessió.

Així mateix, hauran d'estar al corrent del compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.

L'objecte de la concessió demanial ha d'estar comprès dins de les finalitats, objecte o àmbit d'activitat de les empreses licitadores, segons resulti dels seus estatuts o de les seves regles fundacionals.

Tant es tracti de persones físiques o jurídiques la seva finalitat o activitat ha de tenir relació directa amb l'objecte de la concessió demanial d'us privatiu, i disposar d'una organització amb elements personals i materials suficients per a la deguda execució.

Els adjudicatari, persones naturals o jurídiques, hauran de comptar així mateix amb l'habilitació empresarial o professional que, en el seu cas, sigui exigible per a la realització de les prestacions que constitueixin l'objecte de l'adjudicació de la concessió demanial d'us privatiu.

Seràn nul·les les adjudicacions que per error, es puguin celebrar amb persones que no es trobin en llur plena capacitat jurídica i d'obrar, o que estiguin compreses en alguna de les causes que enumera com a prohibicions per a contractar l'article 71 de la LCSP.

La capacitat d'obrar de les empreses espanyoles persones jurídiques s'acredita mitjançant l'escriptura de constitució o modificació inscrita en el Registre Mercantil, quan sigui exigible conforme a la legislació mercantil. Quan no ho sigui, s'acreditarà mitjançant l'escriptura o document de constitució, estatuts o acta fundacional, en què constin les normes que regulen la seva activitat, inscrits, si s'escau, en el corresponent registre oficial. També cal aportar el NIF de l'empresa.

La capacitat d'obrar de les empreses espanyoles persones físiques s'acredita amb la presentació del NIF

Les empreses no espanyoles d'estats membres de la Unió Europea, o signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu, i les empreses estrangeres no comunitàries hauran de complir a més l'establert als articles 67 i 68 de la LCSP. Els licitadors estrangers presentaran la documentació traduïda de forma oficial (traducció jurada) en qualsevol de les llengües cooficials de la Comunitat Autònoma de Catalunya. Així mateix queden sotmeses a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir un cop



adjudicada la concessió demanial d'ús privatiu, amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.

En el cas que es presenti una unió d'empresaris hauran d'aportar un document de nomenament de representant únic, d'acord amb el previst a l'article 69, de la LCSP, declarant la participació de cada un d'ells i que assumeixen el compromís de constituir-se formalment en unió temporal en cas de resultar adjudicatari.

Cada licitador no podrà presentar més que una sola proposició, tampoc podrà subscriure cap proposta en agrupació temporal amb uns altres, si ho ha fet individualment, o figurar en més d'una unió temporal. La seva contravenció donarà lloc automàticament a la desestimació de totes les ofertes i/o proposicions presentades.

La presentació de proposicions per part dels licitadors presumeix l'acceptació incondicionada del contingut de la totalitat de les clàusules d'aquest Plec sense excepció o cap reserva, i la declaració responsable que reuneix totes i cadascuna de les condicions exigides per a contractar amb l'Administració.

Clàusula 12.- Solvència econòmica. Assegurances

L'adjudicatari contractarà una pòlissa d'assegurança per la responsabilitat civil que empari les conseqüències econòmiques derivades de la responsabilitat civil o patrimonial en què puguin incórrer per danys i perjudicis causats per acció o omissió a tercers persones, inclosos els seus treballadors, així com els que pugui reclamar el propi Ajuntament per danys als seus béns, derivats de l'explotació de la seva activitat i objecte de la concessió demanial d'ús privatiu, i haurà de facilitar-ne una còpia a l'Ajuntament de Figueres junt amb el rebut vigent d'acord amb els requeriments establerts en el present Plec, i/o bé acreditar-ho mitjançant certificat expedit per l'entitat asseguradora en el qual constin els imports i riscos assegurats i la data de venciment de l'assegurança.

L'adjudicatari haurà d'aportar aquesta documentació com a màxim abans de començar la seva activitat.

La responsabilitat per la quantia que en el seu cas excedeixi de l'import cobert per l'assegurança correspondrà a l'adjudicatari i en cap supòsit correspondrà a l'Ajuntament de Figueres.

També correspondrà a l'adjudicatari les incidències que puguin patir per actes vandàlics, robatoris o fets similars. L'Ajuntament tampoc serà ni es fa responsable de la interrupció en els subministraments d'electricitat i/o d'aigua i/o de qualsevol altre subministrament.

Així mateix l'adjudicatari haurà de contractar i disposar d'una assegurança de danys a l'espai objecte de la concessió demanial (continent i contingut), de la qual haurà d'aportar aquesta documentació com a màxim un cop executada l'obra de reforma i d'adequació de l'espai objecte de l'esmentada concessió demanial.

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167 Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32 Pàgina 15 de 51	SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02	



L'Ajuntament podrà obligar motivadament al concessionari demanial a incrementar el capital assegurat o a millorar les prestacions de l'entitat asseguradora, i el concessionari demanial haurà de promoure les oportunes modificacions de la pòlissa i assumir-ne el seu cost.

L'adjudicatari ha d'estar en tot moment al corrent de pagament dels venciments successius de les pòlisses. L'Ajuntament podrà exigir en qualsevol moment l'acreditació de la vigència de la pòlissa i el rebut acreditatiu del pagament de la prima.

Clàusula 13.- Solvència tècnica

Els certificats per acreditar la solvència tècnica s'incorporaran en el SOBRE ÚNIC.

La solvència tècnica es justificarà mitjançant:

-Declaració responsable de l'ofertant, expressiva de la seva experiència en activitats iguals o similars a les que són objecte de la concessió demanial del present Plec durant els CINC (5) últims anys, així com documentació que ho acrediti i en la qual s'indiqui l'import, la data i el destinatari, públic o privat dels mateixos.

Per acreditar aquesta experiència **caldrà presentar certificats** expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, mancant aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari acompanyat dels documents obrants en poder del mateix que acreditin la realització de la prestació.

Es necessari acreditar un mínim d'UN (1) negoci jurídic igual o similar a la present concessió demanial, igual o superior al termini de 5 anys, i que faci referència a la seva bona execució. En cas de no aportar aquesta documentació serà exclòs de forma automàtica sense necessitat de fer cap requeriment d'esmena, sense perjudici que si es presenta de forma incompleta es pugui requerir aclaració i subsanació al respecte.

-Declaració responsable que disposarà en tot moment dels mitjans tècnics i humans per l'execució de l'activitat objecte de la concessió demanial, amb el compromís de facilitar en tot moment les dades del responsable i persona i/o persones de contacte designades com a interlocutors.

Aquestes declaracions formen part de la declaració responsable ANNEX II.

Clàusula 14- Criteris d'adjudicació

La concessió s'adjudicarà al licitador que faci l'oferta més avantatjosa d'acord amb els següents criteris.

Criteris avaluable de forma automàtica:

Codi Segur de Verificació:
99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167
Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32
Pàgina 16 de 51

SIGNATURES

1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



Tal com consta a la clàusula 5 del present Plec el cànon a favor de l'Ajuntament consistirà

A) CÀNON FIX a favor de l'Ajuntament es el que consta en l'informe emès per l'arquitecta municipal, amunt esmentat, i consistirà en un import de 40.927,79 €/any. Fins que no s'hagi amortitzat la inversió inicial el concessionari demanial satisfarà únicament el 35% del cànon de 40.927,79 €/any, i per tant l'import de 14.324,73 €/any.

Un cop amortitzada linealment la totalitat de la inversió inicial el concessionari satisfarà el cànon anual íntegre de 40.927,79 €, durant la resta de la vigència de la concessió demanial.

Quan hagin transcorregut 15 anys de durada de l'esmentada concessió l'Ajuntament podrà valorar i acordar actualitzar l'import del cànon fix entre un 3% i un 5% més del seu import inicial de 40.927,79 €, i a partir d'aquí i cada 5 anys podrà valorar i acordar actualitzar així mateix l'import del cànon fix entre un 3% i un 5% més respecte a la quantitat anterior.

B) CÀNON VARIABLE consistent en la participació en un **percentatge sobre els beneficis nets obtinguts de l'explotació de l'activitat**, que hagi ofert a favor de l'Ajuntament i que puntuarà fins a 100 punts. **Aquest cànon variable no serà exigible fins a la data en la qual s'hagi amortitzat la inversió inicial.**

De forma que es puntuarà fins a 100 punts la part variable del cànon

Puntuació del licitador= $100 \times \frac{\text{percentatge ofert pel licitador}}{\text{percentatge més alt ofert}}$

En aquest cas es obligatori que l'adjudicatari porti una comptabilitat diferenciada de la d'altres unitats de negoci que aquest licitador tingui en funcionament. Aquesta comptabilitat haurà d'estar a disposició de l'Ajuntament, i haurà d'ingressar l'import ofert un cop amortitzada la inversió feta i prèvia declaració i justificació al respecte i amb la conformitat i aprovació de l'Ajuntament, el qual podrà verificar en qualsevol moment les dades declarades.

Clàusula 15.- Obertura de proposicions

En el termini màxim de quinze (15) dies hàbils comptats des de la data de finalització del termini de presentació de les proposicions, es procedirà a l'obertura del SOBRE ÚNIC.

Quan aquesta documentació tingui errors o defectes que siguin esmenables, es podrà concedir als interessats un termini de tres dies hàbils perquè el licitador corregeixi els defectes materials o les omissions esmenables i no substancials observades en la documentació presentada.

Les sol·licituds d'aclariments o esmenes es podran dur a terme a través del propi expedient electrònic i/o de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167 Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32 Pàgina 17 de 51	SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02	



Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades pels licitadors en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç per a què accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent. En aquest supòsit aquestes peticions d'esmena o aclariment es comunicaran al licitador mitjançant comunicació electrònica a través de l'e-NOTUM, integrat amb la Plataforma de Serveis de Contractació Pública.

Seguidament es procedirà prèvia exclusió, en el seu cas, de les ofertes que no compleixin els requeriments del Plec, a avaluar i classificar les ofertes, i a realitzar la proposta d'adjudicació a favor del millor candidat, o bé es proposarà de manera motivada que es declari deserta la licitació en el cas que cap de les propostes reunís les condicions exigides en aquest Plec.

Del resultat se n'aixecarà Acta, sense que la proposta d'adjudicació vinculi l'Òrgan competent ni generi cap dret per a l'ofertant.

En cas de renúncia o de falta de compliment de les seves obligacions, per part de l'adjudicatari podrà procedir-se a l'adjudicació a la segona oferta més avantatjosa.

L'Òrgan competent podria acordar la improcedència de l'atorgament de la concessió demanial d'ús privatiu si considerés perjudicial per a l'interès públic l'adjudicació en les condicions proposades o si, per raons sobrevingudes o per altres circumstàncies, considerés necessari el bé per al compliment de fins públics o més convenient posposar el seu atorgament, sense que la tramitació de l'expedient i presentació de les ofertes generi cap dret per als licitadors.

Criteris aplicables en el cas d'empat:

En relació amb la puntuació final, en el cas en què, finalment, hi hagi un empat en la puntuació de les ofertes presentades, es resoldrà mitjançant l'aplicació per ordre dels criteris socials esmentats en l'article 147.2 de la LCSP, i si l'aplicació dels anteriors criteris no hagués donat lloc a desempat, i persisteix l'empat, llavors es resoldrà mitjançant sorteig.

La documentació acreditativa dels criteris de desempat s'haurà d'aportar en el moment que es produeixi l'empat i no amb caràcter previ, referit a la data final de presentació de les ofertes.

En no haver criteris subjectes a judici de valor l'acte d'obertura del SOBRE ÚNIC no serà públic, i per tant, quan s'hagin efectuat les puntuacions es publicaran en el perfil de contractant de l'òrgan de contractació.

Clàusula 16.- Aportació de documentació.

L'adjudicació es notificarà a tots els licitadors i, simultàniament, es publicarà en el Perfil del contractant de Figueres.

Amb caràcter previ, l'òrgan de contractació requerirà al licitador que hagi presentat l'oferta i que hagi obtingut la millor puntuació perquè, dins el termini de deu (10) dies hàbils, a comptar a partir del següent dia hàbil a aquell en què hagi rebut el requeriment, presenti la següent documentació:

Codi Segur de Verificació:
99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167
Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32
Pàgina 18 de 51

SIGNATURES

1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



1. a)-Si es tracta de persona física DNI o passaport. Si compareix en nom d'una altra persona física, haurà d'acreditar-se la representació per qualsevol mitjà vàlid en dret que en deixi constància fidedigna.

1.b)- Si es tracta de persones jurídiques:

–NIF/CIF.

–Escriptura pública de constitució, o modificació si escau, inscrita en el Registre Mercantil, si és exigible aquest requisit conforme a la legislació mercantil; o el document de constitució, estatuts, o acta fundacional, degudament inscrits, en el seu cas, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica de què es tracti.

–DNI o passaport del firmant de l'oferta econòmica.

–Escriptura d'apoderament del signatari, per a acreditar la representació de la societat per a presentar-se a la licitació. El poder haurà de figurar inscrit en el Registre Mercantil, llevat que es tracti d'un poder per a aquest acte en concret

1.c)-La capacitat d'obrar dels empresaris no espanyols que siguin nacionals d'estats membres de la Unió Europea, s'acreditarà per la seva inscripció en el registre procedent d'acord amb la legislació de l'Estat, on estan establerts i mitjançant la presentació d'una declaració jurada o un certificat, en els termes que s'estableixin reglamentàriament, d'acord amb les disposicions comunitàries d'aplicació.

Els demés empresaris estrangers hauran d'acreditar la seva capacitat d'obrar amb informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya, en l'Estat corresponent o de l'Oficina Consular en l'àmbit territorial del qual radiqui el domicili de l'empresa.

Documentació addicional exigida a les empreses estrangeres:

Toles les empreses estrangeres hauran de presentar una declaració de sotmetre's a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir de la concessió demanial, amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitant

Les empreses no comunitàries, a més, hauran de tenir oberta una sucursal a Espanya, amb designació d'apoderats o representants per a les seves operacions, i hauran d'estar inscrites en el Registre Mercantil.

1.d)-En els casos en què diversos empresaris concorrin agrupats en Unió Temporal (UTE), aportaran, escriptura de constitució de la UTE on consti la persona que designin representant de la UTE davant l'Administració per tots els efectes relatius a la concessió demanial, així com la participació que a cadascun d'ells li correspongui en la UTE.

1.e)-Declaració relativa al grup empresarial:

En el cas d'ésser necessari, declaració expressa del responsable de l'empresa licitadora relativa al grup empresarial al qual pertany i compréssiu de totes les



societats pertanyents al mateix grup, en els termes establerts en l'article 42 del Codi de Comerç.

2. Resguard acreditatiu d'haver dipositat la garantia definitiva.

3. Pel cas que no autoritzés a l'Ajuntament de Figueres la seva obtenció ha d'aportar els certificats acreditatius d'estar al corrent de pagament de les obligacions tributàries amb Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT), amb l'Agència Tributària Catalana, i d'estar al corrent de les obligacions amb la Seguretat Social, i quan al certificat de l'Ajuntament de Figueres de no tenir deutes en període executiu es tramitarà d'ofici pel propi Ajuntament.

4. Pel que fa a l'impost d'activitats econòmiques:

Si l'empresa proposada com a adjudicatària és subjecte passiu de l'impost i està obligada a pagar-lo, ha de presentar el document d'alta de l'impost relatiu a l'exercici corrent en l'epígraf corresponent, a l'objecte de la concessió demanial, o el darrer rebut de l'impost, acompanyat d'una declaració responsable de no haver-se donat de baixa de la matrícula de l'impost.

Si l'empresa proposada es troba en algun supòsit d'exempció, aportarà una declaració responsable especificant que està exempta i també aportarà el document de declaració en el cens d'obligats tributaris.

5- Haurà de facilitar les dades del responsable de l'empresa adjudicatària de la concessió demanial d'ús privatiu, i que actuarà com a interlocutor i/o interlocutors.

Quan el licitador que hagués presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa, no presentés la documentació requerida en el termini assenyalat, s'entendrà que ha retirat la seva oferta, procedint-se en aquest cas a demanar la mateixa documentació al licitador següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

Clàusula 17. Renuncia i desistiment.

L'òrgan de contractació podrà renunciar a l'adjudicació de la concessió demanial per raons d'interès públic degudament justificades i amb la corresponent notificació als licitadors, abans de la seva adjudicació. També podrà desistir del procediment, abans de l'adjudicació, quan s'aprecii una infracció no esmenable de les normes de preparació i/o del procediment d'adjudicació. En ambdós supòsits es compensarà als licitadors per les despeses en què hagin incorregut fins a l'import màxim de 150 euros per licitador. La decisió de no adjudicar i/o el desistiment del procediment d'adjudicació es publicarà en el perfil de contractant.

Clàusula 18.-Formalització de la concessió.

La concessió demanial es formalitzarà mitjançant atorgament de document administratiu, prèvia constitució de la garantia definitiva, i en donarà fe el secretari general de la corporació, en el termini de TRENTA (30) dies hàbils a comptar des de l'endemà de la notificació de l'adjudicació



Si la concessió no pogués formalitzar-se en el termini indicat per causes imputables a l'adjudicatari i no justificades, la Corporació en podrà acordar la resolució prèvia la incoació de l'oportú expedient, amb les conseqüències i responsabilitats legalment procedents, i la Corporació podrà decidir adjudicar-la a la següent millor oferta presentada.

Així mateix en el cas que no es pugui formalitzar la concessió en el termini assenyalat per causes imputables a l'adjudicatari aquest perdrà la garantia, i si s'escau haurà d'indemnitzar l'Ajuntament pels danys i perjudicis ocasionats.

Aquesta concessió demanial es pot inscriure en el Registre de la Propietat inscripció la qual així com les seves despeses seran a càrrec de l'adjudicatari.

Clàusula 19.- Normes de seguretat i altre normativa d'obligat compliment.

L'empresa adjudicatària està obligada a l'estricta compliment de les disposicions, normativa i legislació vigents en cada moment en matèria fiscal, laboral, de seguretat social, de seguretat i salut, de medi ambient, la normativa sectorial referent a l'activitat que desenvolupa, la relativa a Prevenció de Riscos Laborals i les seves normes de desenvolupament, i qualsevol altre normativa que li sigui aplicable.

L'empresa adjudicatària assumirà les despeses derivades del compliment de les esmentades normes, procediments i requisits .

L'adjudicatari no podrà repercutir a l'Ajuntament cap multa, sanció ni responsabilitat per incompliment d'alguna de les esmentades disposicions i/o normativa.

Clàusula 20.- Inspecció

L'Ajuntament pot inspeccionar en qualsevol moment els béns objecte de l'atorgament de la concessió demanial d'ús privatiu.

Clàusula 21.- Drets i obligacions de l'adjudicatari.

L'adjudicatari té els següents drets i obligacions, a més dels que derivin de la resta de l'establert al present Plec i de l'establert a la legislació vigent:

a)-Ser respectat per terceres persones en la seva condició d'adjudicatari de la concessió demanial d'ús privatiu i a la protecció de l'Ajuntament a fi de garantir l'ús.

b)- L'adjudicatari podrà realitzar en qualsevol moment obres que siguin necessàries per a la continuació i adaptació als usos i/o fins autoritzats, que no es considerin perjudicials pel domini públic ni per l'ús previst al present Plec, prèvia sol·licitud i obtenció de la llicència i amb subjecció al previst al present Plec, planejament i normativa.

Codi Segur de Verificació:
99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167
Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32
Pàgina 21 de 51

SIGNATURES

1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



c)-L'adjudicatari podrà cedir o arrendar a tercers els espais destinats a usos i/o activitats complementàries. Aquests usos hauran de ser complementaris i compatibles amb el planejament i estar previstos a les llicències prèviament obtingudes.

d)-Serà necessària autorització de l'Ajuntament per a constituir hipoteca sobre el dret real relatiu a la concessió demanial d'ús privatiu d'acord amb allò que preveu l'article 98.2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques en relació a l'article 97 de la mateixa llei (LPAP). La inscripció de la concessió en el Registre de la Propietat serà a càrrec de l'esmentada entitat adjudicatària.

e)-L'adjudicatari en el termini com a màxim d'un (1) any des de la notificació de l'adjudicació té obligació d'obtenir i disposar de totes les llicències necessàries tals com la llicència d'obres, la llicència d'activitat, i la resta de llicències i/o autoritzacions exigides per la normativa sectorial, així com realitzar els tràmits exigibles d'acord amb la normativa vigent. Havent d'executar al seu càrrec les obres amb subjecció estricta al projecte.

Així mateix l'adjudicatari a part de tramitar i obtenir totes les llicències necessàries i que s'exigeixin en tot moment per a la consecució de la finalitat d'aquesta concessió, té també la obligació d'actualitzar-les al llarg de la mateixa a fi de mantenir-les vigents, eficaces i ajustades a normativa, incloent per aconseguir-ho la vinculada obligació d'executar al seu càrrec les actuacions i/o obres necessàries, de tot el qual el concessionari demanial no percebrà cap indemnització ni compensació.

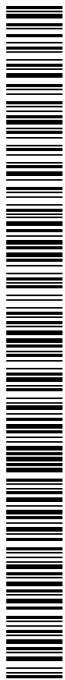
f)- El termini per a la finalització de les obres i la posada en marxa de l'activitat és de 18 mesos a comptar de la data de notificació de l'acord d'adjudicació de la concessió.

g)-Destinar el local i/o espai objecte de la concessió demanial d'ús privatiu als usos i fins especificats durant tot el temps de durada de la concessió. En cas de renunciar a la concessió, una vegada acabada l'obra, haurà d'avisar a l'Ajuntament amb un avançament de dos mesos, i no tindrà dret a cap indemnització.

h)-Permetre que, en qualsevol moment, l'Ajuntament pugui inspeccionar l'estat de les obres i instal·lacions.

i)-Adoptar les mesures que calguin, especialment durant l'execució de les obres, per a evitar danys a les persones o coses. Seran per compte de l'adjudicatari les indemnitzacions que els tercers puguin reclamar per danys o perjudicis causats amb motiu de les obres o pel funcionament del servei, i per causa imputable a l'adjudicatària o al personal al seu servei, amb total indemnitat de l'Ajuntament.

j)-Disposar de les pòlisses d'assegurances corresponents i en vigor abans de l'inici de l'obra i pel que fa a l'execució de les obres, disposar també de la pòlissa d'assegurances que empari les activitats realitzades, així com una vegada executada l'obra de reforma i adequació de l'espai objecte de la



concessió demanial disposar de la pòlissa d'assegurances pels danys a dit espai (continent i contingut).

k)-Mantenir en perfecte estat de conservació, manteniment higiene i neteja l'espai objecte de la concessió demanial efectuant les reparacions que calguin, i essent tots els subministraments al seu càrrec.

Les despeses de reparació que afectin l'estructura de l'edificació i les grans reparacions en elements comuns correspondran tant a l'adjudicatari com a l'Ajuntament en proporció al coeficient de superfície de l'espai ocupat. S'entendran per elements comuns els que tenen aquesta consideració en la normativa de propietat horitzontal.

l)-No gravar, ni alienar, ni cedir en propietat l'espai objecte de la concessió demanial. Tampoc podrà cedir i/o transmetre la concessió llevat que existeixi autorització expressa de l'Ajuntament. No caldrà autorització per a cedir a tercers l'explotació parcial de serveis complementaris, sense perjudici que hagin d'obtenir si s'escau la llicència d'activitat, i en aquest supòsit la seva durada no pot ser superior a la de la concessió, ni es podran dedicar a altres finalitats o usos que els previstos al present Plec, llevat que l'autorització de l'Ajuntament així ho permetés.

m)-Abandonar i deixar lliure i a disposició de l'Ajuntament l'espai objecte de la concessió demanial en finalitzar l'esmentada concessió.

n)-Satisfer els tributs que legalment corresponguin.

o)-No realitzar obres sense autorització de l'Ajuntament.

Clàusula 22.- Drets de l'Ajuntament

L'Ajuntament té les prerrogatives i els drets establertes en el present Plec i en la normativa vigent, i en especial els següents:

a)-Entrar en possessió de totes les instal·lacions i domini públic, sense excepció, en perfecte estat de conservació i lliure de càrregues i gravàmens, en extinguir-se la concessió d'acord amb el previst a la clàusula 3 on es regula el termini de durada, i practicar el desnonament en via administrativa en el seu cas. Queda reconeguda la potestat de l'Ajuntament d'acordar i executar el llançament per sí mateixa.

b)-Fiscalitzar el bon ús de les obres i instal·lacions. A aquest efecte, l'Ajuntament pot inspeccionar les obres, domini públic i el local i instal·lacions i la documentació relacionada amb l'objecte de la concessió, i dictar les ordres corresponents.

c)-Imposar a l'adjudicatari les sancions pertinents per raó de les infraccions que hagi comès tant previstes en el present Plec com les previstes per ordenances municipals i/o altre normativa, sense perjudici de les sancions que puguin imposar altres administracions competents per raó de la matèria.



d)-Revocació de la concessió en el supòsit que concorri una causa d'interès públic d'acord amb l'establert a l'article 61.d) del Reglament de patrimoni dels ens locals aprovat per Decret 336/88 de 17 d'octubre, que diu "es considera sempre implícita la facultat de l'ens local de resoldre les concessions abans del seu venciment, si ho justifiquin les circumstàncies sobrevingudes d'interès públic. En aquests supòsits, el concessionari ha de ser rescabalat dels danys que se li hagin produït".

e)-Extingir la concessió per qualsevol de les causes previstes a la normativa o al present Plec.

f)-Interpretar el present Plec.

Clàusula 23- Entrega en finalitzar la concessió

En finalitzar el termini de la concessió de domini públic, totes les obres i instal·lacions s'hauran d'entregar gratuïtament a l'Ajuntament en bon estat de conservació, comprenent totes les obres i instal·lacions complementàries que es realitzin i qualsevol altre element fix que estigui incorporat a l'edifici. De la resta de material o elements necessaris per al desenvolupament de l'activitat l'adjudicatari de la concessió demanial podrà disposar-ne lliurament, sempre que la seva retirada no comporti danys a les instal·lacions ni impedeixi el funcionament normal de tots els subministraments.

Al finalitzar la concessió demanial les obres, construccions i instal·lacions fixes existents sobre el bé demanial hauran de revertir a l'Ajuntament de Figueres en perfecte estat de conservació i funcionament, acceptant-se que l'ús ordinari i diligent de les mateixes per part de la concessionària demanial no pot evitar el deteriorament que es produeix pel pas del temps. Aquestes s'han de tornar lliures de càrregues i gravàmens en el moment d'extingir-se la concessió.

Immediatament abans de començar el període dels últims tres (3) anys de la durada de la concessió, l'Ajuntament podrà designar un interventor tècnic i/o tècnics de la concessió demanial, que vigilarà la conservació de les obres i informarà l'Ajuntament de les reparacions i reposicions necessàries per mantenir-los en les degudes condicions.

Clàusula 24- Successió i cessió de la concessió demanial.

24-1 En el supòsit de fusió d'empreses en què participi la societat adjudicatària, la concessió demanial continuarà vigent amb l'entitat absorbent o amb la resultant de la fusió, que quedarà subrogada en tots els drets i obligacions que en dimanen. En supòsits d'escissió, aportació o transmissió d'empreses o branques d'activitat, la concessió demanial continuarà amb l'entitat a la qual s'atribueixi la concessió, que quedarà subrogada en els drets i les obligacions que en dimanen, sempre que reuneixi les condicions de capacitat, absència de prohibició de contractar i solvència exigida en acordar-se l'adjudicació de la concessió demanial o que les societats beneficiàries d'aquestes operacions i, en cas de subsistir, la societat de la qual proveguin el patrimoni, empreses o



branques segregades, es responsabilitzin solidàriament de l'execució de la concessió demanial.

L'empresa adjudicatària ha de comunicar a l'òrgan de contractació la circumstància que s'hagi produït.

Si la subrogació no es pot produir perquè l'entitat a la qual s'hauria d'atribuir la concessió demanial no reuneix les condicions de solvència necessàries, la concessió demanial es resoldrà, considerant-se a tots els efectes com un supòsit de resolució per culpa de l'empresa adjudicatària.

24.-2 Cessió de concessió demanial

Els drets i les obligacions que dimanen de la concessió demanial podran ser cedits per l'empresa adjudicatària de la concessió demanial a una tercera persona, sempre que de la cessió no en resulti una restricció efectiva de la competència en el mercat, quan es compleixin els requisits següents:

- L'òrgan de contractació autoritzi, de forma prèvia i expressa, la cessió.**
- L'empresa cedent tingui executades totes les obres i hagi efectuat l'explotació, així com hagi transcorregut almenys 10 anys a comptar des de la notificació de l'adjudicació. Aquest requisit no s'exigeix si la cessió es produeix trobant-se l'empresa adjudicatària en concurs encara que s'hagi obert la fase de liquidació, o ha posat en coneixement del jutjat competent per a la declaració del concurs que ha iniciat negociacions per arribar a un acord de refinançament, o per obtenir adhesions a una proposta anticipada de conveni, en els termes que estableix la legislació concursal.
- L'empresa cessionària tingui capacitat per contractar amb l'Administració, la solvència exigible, i no estigui incursa en cap causa de prohibició de contractar.
- La cessió es formalitzi, entre l'empresa adjudicatària i l'empresa cedent, en escriptura pública.

L'empresa cessionària quedarà subrogada en tots els drets i les obligacions que correspondrien a l'empresa que cedeix la concessió demanial.

Així mateix tant la successió com la cessió de la concessió demanial es podrà produir per qualsevol altre circumstància prevista en la normativa vigent.

Clàusula 25.-Regim infraccions

El concessionari demanial i/o adjudicatari serà responsable i podrà ésser penalitzat tant per l'Ajuntament com per altres administracions competents per raó de la matèria per qualsevol infracció prevista per l'ordenament jurídic, que tingui relació directa o indirecta amb l'execució de l'activitat objecte de la concessió demanial.

De conformitat amb l'article 62.1 k) del Reglament de patrimoni dels ens locals (RPEL), l'aplicació supletòria de l'article 192 de la Llei de patrimoni de les administracions públiques (LPAP) i de l'article 192 i següents de la Llei de contractes del sector públic (LCSP), i resta de normes de dret administratiu, es preveu la possibilitat que els Plecs de condicions o de clàusules administratives particulars puguin preveure penalitats per als supòsits de compliment defectuós o parcial de les condicions establertes als Plecs.

Codi Segur de Verificació:
99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167
Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32
Pàgina 25 de 51

SIGNATURES
1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



Si l'adjudicatària incomplís alguna de les clàusules i/o obligacions previstes en els Plecs que no donin lloc a extinció de la concessió demanial atorgada, prèviament se li farà el corresponent advertiment instant-la que compleixi les seves obligacions, i el seu incompliment donarà dret a l'Ajuntament a imposar les penalitats i/o sancions que es determinen en el present Plec, i a ser indemnitzat pels danys i perjudicis que s'haguessin pogut irrogar a l'Ajuntament.

El règim d'imposició de penalitats i/o sancions s'ajustarà a les següents regles:

- Abans de la imposició es donarà avís a l'adjudicatari, concedint-li un termini d'almenys 15 dies per a la seva correcció.
- Transcorregut el termini concedit per a la correcció de l'incompliment i persistint el mateix, s'instruirà expedient amb audiència de l'interessat, resolent l'Alcaldia i/o regidor en que hagi delegat. Els incompliments podran qualificar-se com a lleus, greus o molt greus.

Constitueixen infraccions lleus les infraccions comeses per l'adjudicatari de la concessió demanial en els casos següents:

- La producció de danys en els bens de domini públic quan el seu import no excedeixi de 10.000 euros.
- L'incompliment del deure com a titular de la concessió demanial de conservar en bon estat els bens de domini públic, i sempre que no pugui originar cap situació de perill per a les persones o bens.
- L'incompliment dels deures de col·laboració no facilitant els documents requerits o les inspeccions dels tècnics municipals.
- Qualsevol incompliment de les obligacions establertes en el present Plec de Condicions sempre que no tingui el caràcter d'infracció greu o molt greu.

Constitueixen infraccions greus:

- La producció de danys en bens de domini públic quan el seu import superi la quantitat de 10.000 euros i no excedeixi d'1.000.000 d'euros.
- La realització d'obres, treballs o altres actuacions no autoritzades en bens de domini públic, quan produeixin alteracions irreversibles en ells.
- La retenció de béns de domini públic una vegada exhaurit el títol que legitima la seva ocupació.
- L'ús de béns de domini públic objecte de concessió sense subjectar-se al Plec de Condicions o per a fins diferents dels que van motivar la concessió.
- Quan es produeixi desobediència de les ordres escrites formulades pels òrgans municipals ordenant la correcció de deficiències.
- Quan existeixi reiteració o reincidència en faltes lleus.

Constitueixen infraccions molts greus:

Codi Segur de Verificació:
99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167
Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32
Pàgina 26 de 51

SIGNATURES
1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



a) La producció de danys en bens de domini públic quan el seu import superi la quantitat d'1.000.000 d'euros.

b) Quan existeixi reiteració o reincidència en faltes greus.

Les infraccions lleus es sancionaran amb multa des de 150 a 300 €
Les infraccions greus es sancionaran amb multa des de 301 € a 1.500€
Les infraccions molt greus es sancionaran amb multa des de 1501 € a 3000€

Els imports abans indicats es podran modificar i també elevar en funció i fins al límit màxim que autoritzi en cada moment la legislació local, i altra normativa que resulti d'aplicació.

A més les infraccions de caràcter greu i molt greus podran també donar lloc a l'extinció de la concessió, sense dret a rebre cap indemnització per part de l'adjudicatària de la concessió demanial.

Per graduar les infraccions i sancions, a més a més d'allò que objectivament hagi comès i/o omès la concessionària demanial, es tindrà en compte el següent:

- a) La intencionalitat.
- b) La pertorbació pels usuaris de les instal·lacions i pertorbació de la finalitat de la present concessió.
- c) Els danys produïts a l'Ajuntament o als ciutadans.
- d) La reincidència de les infraccions.

Transcorregut el termini fixat per a l'ingrés de la sanció econòmica sense que aquesta s'hagi fet efectiva per l'adjudicatària, l'Ajuntament procedirà al seu cobrament en via de constreyniment amb el recàrrec corresponent.

La garantia definitiva respondrà al pagament de les sancions imposades, estant en tot cas obligat l'adjudicatària al seu reajustament.

Amb independència de les sancions que es puguin imposar l'infractor/a estarà obligat a la restitució i reposició dels bens al seu estat anterior amb les indemnitzacions y perjudicis causats en el termini que en cada cas es fixi en la resolució corresponent. L'import de les indemnitzacions es fixarà de forma executòria pel l'òrgan competent per imposar la sanció.

Les infraccions molt greus prescriuran als tres anys, les greus als dos anys i les lleus als sis mesos.

Les sancions imposades per faltes molt greus prescriuran als tres anys, les imposades per faltes greus als dos anys i les imposades per faltes lleus a l'any.

Clàusula 26.-- Extinció de la concessió.

La concessió s'extingirà per les següents causes:

Codi Segur de Verificació:
99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167
Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32
Pàgina 27 de 51

SIGNATURES

1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



- a)-El compliment del termini de la concessió demanial.
- b)-Per incompliment greu de les obligacions assenyalades en el Plec de condicions o clàusules que afectin l'inici, la continuïtat i regularitat de l'ús de les instal·lacions pel destí establert, previ advertiment.
- c)-Per desaparició del bé sobre el que ha estat atorgada, llevat que es procedís a la seva restitució amb la cobertura de la pòlissa d'assegurança.
- d)-Per revocació de la concessió per causa d'interès públic. En aquest supòsit l'Ajuntament se subrogarà en els drets i obligacions contrets pel que fa als arrendaments o cessions parcials de béns adscrits i contractes laborals subscrits.
- e)-Declaració d'incapacitat sobrevinguda. No obstant, en el cas d'incapacitat de l'adjudicatari i sempre que no ho impedeixi la normativa vigent d'aplicació pot continuar la concessió demanial, i si es compleixen les garanties tècniques i econòmiques necessàries.
- f)-La declaració de fallida o l'extinció de la persona jurídica adjudicatària de la concessió demanial.
- g)-La suspensió de pagaments quan impossibiliti l'explotació de la concessió.
- h)-El mutu acord entre l'administració i l'adjudicatària.
- i)- Per renúncia de l'adjudicatari de la concessió demanial.
- j)-La demora superior a sis (6) mesos per part de l'Ajuntament en l'entrega de l'espai objecte de la concessió demanial, sense causa justificada. En aquest supòsit l'Ajuntament hauria d'abonar a la concessionària demanial les despeses de redacció del projecte i la resta de despeses incorregudes degudament justificades.
- k)-Per manca d'ús de les instal·lacions per un termini superior a dotze (12) mesos durant el transcurs del termini de durada de la concessió demanial, i sense causa justificada.
- l)-Per resolució judicial.
- m)-Per la resta de causes establerta a la normativa.
- n)-Pel fet que l'adjudicatària amb posterioritat a l'atorgament de la concessió incorri en alguna prohibició per a contractar, si això comporta l'extinció de la concessió, d'acord amb la normativa.
- o)- Per manca d'obtenció de les llicències corresponents en el termini establert al present Plec, llevat de causa degudament justificada.
- p)- Per denegació o per desistiment de la sol·licitud de la llicència d'obres, si transcorregut els terminis concedits per l'Ajuntament no s'esmenen els defectes que han motivat dita denegació o arxivament, llevat de causa degudament justificada.

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167 Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32 Pàgina 28 de 51		SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



La resolució tindrà els efectes que la normativa preveu. L'Ajuntament només indemnitzarà si acorda unilateralment la resolució de la concessió demanial abans del seu venciment per circumstàncies sobrevingudes d'interès públic, o be si es dona el supòsit establert en el punt j) d'aquest article.

En cas d'extinció de la concessió l'Ajuntament té la potestat d'acordar i executar, per si mateix, el llançament.

L'adjudicatari té l'obligació de deixar lliures i vacus, a disposició de l'Ajuntament, una vegada finalitzat el termini, els béns objecte de la concessió demanial d'ús privatiu, i de reconèixer la potestat de l'Ajuntament per a acordar-ne i executar-ne, per sí mateixa, el llançament. En cas de no fer-ho ho podrà fer l'Ajuntament a la seva costa.

Transcorregut el termini de 15 dies hàbils des de la finalització de la concessió es devengarà el cànon en l'import proporcional que correspongui, fins que l'adjudicatari deixi lliures i vacus els espais ocupats i/o fins que l'Ajuntament executi el llançament, per no deixar l'adjudicatari lliures i vacus els espais ocupats.

L'extinció per causa imputable a l'adjudicatari portarà implícita i comporta la pèrdua de la garantia definitiva, independentment que a més l'adjudicatari estarà obligat sempre que així s'acordés per l'Ajuntament a la restitució i reposició dels bens al seu estat anterior de forma total o parcial, i essent també al seu càrrec les indemnitzacions i perjudicis causats en el termini que en cada cas es fixi en la resolució corresponent.

Extingida la concessió demanial l'Ajuntament no assumirà cap tipus d'obligació laboral del titular de la concessió demanial, ni, en cap cas, es produirà la successió d'empresa prevista en la legislació laboral.

Clàusula 27.- Protecció de dades.

L'Ajuntament de Figueres, i l'adjudicatària hauran de donar compliment al que estableix el Reglament Europeu 679/2016 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que respecta al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (en endavant, RGPD), així com la Llei Orgànica 3/2018, del 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i Garantia de Drets Digitals (LOPDGDD).

Les parts compliran adequadament i en tot moment les disposicions contingudes al RGPD i la LOPDGDD, i a qualsevol altra norma vigent o que en el futur es pugui promulgar sobre la matèria, respecte les informacions i dades utilitzades en la concessió demanial.

En compliment de la normativa de protecció de dades de caràcter personal l'adjudicatària queda informada que les dades de caràcter personal que, en el seu cas, siguin recollides, seran tractats per aquest Ajuntament amb la finalitat de garantir l'adequat manteniment, compliment i control del desenvolupament de la present concessió demanial. Cal recordar, en cas que amb ocasió de la



present concessió demanial l'adjudicatària hagi de comunicar dades personals, el que preveuen els articles 6 i 11 de la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, respecte del consentiment informat previ de les persones afectades.

Tant l'adjudicatària com el seu personal en compliment dels principis d'integritat i confidencialitat han de tractar les dades personals als quals tinguin accés de manera que garanteixin una seguretat adequada inclosa la protecció contra el tractament no autoritzat o il·lícit i contra la seva pèrdua, destrucció o dany accidental, mitjançant l'aplicació de mesures tècniques o organitzatives apropiades de conformitat amb allò que s'ha fixat en la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal i en el Reglament 2016/679 relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (Reglament general de protecció de dades), i/o altre normativa posterior. Aquesta obligació és complementària dels deures de secret professional i subsistirà durant tot el termini de la concessió amb el responsable del tractament de les dades (Ajuntament).

Clàusula 28.-- Règim de Recursos

Contra l'acord d'aprovació dels Plecs es podran interposar els següents recursos:

a)-El de reposició amb caràcter potestatiu davant l'òrgan que hagi dictat l'acord recorregut en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació. S'entendrà desestimat per silenci administratiu, acabada la via administrativa i expedita la contenciosa administrativa si, transcorregut un mes comptat des del dia següent al de la seva interposició, no es notifiqués la resolució. Si s'hagués presentat el recurs de reposició potestatiu, el recurs contenciós administratiu s'haurà d'interposar en el termini de dos mesos comptats des del dia següent al de la recepció de la notificació de l'acord resolutori del recurs de reposició, si és exprés, i, si no ho fos, en el de sis mesos comptats des del dia següent a aquell en que s'hagi produït l'acte presumpte de desestimació del recurs per silenci administratiu.

b) El contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Girona en el termini de dos mesos comptats des del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació. No es podrà interposar aquest recurs fins que s'hagi resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició si s'hagués interposat.

c) Qualsevol altre que estimi procedent.

Clàusula 29.- Tribunals competents.

Atès el caràcter exclusivament administratiu de la concessió de l'ús privatiu totes les qüestions i divergències que sorgeixin hauran de resoldre's per la via administrativa o per la jurisdicció contenciosa-administrativa.



ANNEX I

INFORMES ARQUITECTES MUNICIPALS

ANNEX II

Declaració responsable

Amb independència de la present declaració responsable, el licitador a favor del qual recaigui la proposta d'adjudicació haurà d'acreditar, prèviament a l'adjudicació, la possessió i validesa dels documents exigits al Plec de condicions.

El Sr./La Sra..... amb NIF núm....., en nom propi / en representació de, en qualitat de (administrador únic, solidari o mancomunat o apoderat solidari o mancomunat), i segons escriptura pública autoritzada davant notari, en data i amb número de protocol....., CIF núm., domiciliada a..... carrer, núm....., (persona de contacte....., adreça de correu electrònic, telèfon núm.), com a licitador/a de la convocatòria per adjudicar **la concessió demanial** d'un bé de domini públic per a la implantació i impartició del nou Grau en Ensenyaments Artístics Superiors de Música, titulació oficial de nivell universitari, a una part de l'edifici denominat Centre de Formació Ferran Sunyer de titularitat de l'Ajuntament de Figueres, EXPEDIENT PAMO2026000084, DECLARO SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT:

1. Que l'adreça/es de correu electrònic on rebre els avisos de les posades a disposició de les notificacions i comunicacions electròniques són:
- Es designa com a persona/es autoritzada/es per a rebre l'avís de les notificacions, comunicacions i requeriments per mitjans electrònics a:

Persona/es autoritzada/es*	DNI*	Correu electrònic professional*	Mòbil professional

Si l'adreça electrònica o el número de telèfon mòbil facilitats a efectes d'avís de notificació, comunicacions i requeriments quedessin en desús, s'haurà de comunicar aquesta circumstància, per escrit, a l'Ajuntament de Figueres per tal de fer la modificació corresponent.

El licitador declara que ha obtingut el consentiment exprés de les persones a qui autoritza per rebre les notificacions, comunicacions i requeriments derivades d'aquest procediment, per tal que l'Ajuntament de Figueres pugui facilitar-les al servei e-Notum a aquests efectes.

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167 Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32 Pàgina 31 de 51		SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



2. Que personalment tinc capacitat jurídica i d'obrar i (en el seu cas) la societat està vàlidament constituïda i facultada; que conforme el seu objecte social pot presentar-se a la licitació i que ostento la deguda representació per a la presentació de l'oferta i de la mateixa societat.

3. Que accepto plena i expressament, i (en el seu cas) en nom i representació de la mateixa societat, totes les clàusules dels Plec de condicions i les obligacions que se'n deriven, en el cas que resulti adjudicatari de la licitació, i manifesta el seu compromís en complir-les durant tota la seva vigència.

4. Que personalment i (en el seu cas) en nom i representació de la mateixa societat, reuneixo totes i cadascuna de les condicions exigides a les clàusules dels Plec de condicions per a l'adjudicació de la licitació.

5. Que personalment i (en el seu cas) en nom i representació de la mateixa societat estic al corrent en el compliment de les obligacions tributàries amb Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT) i amb l'Agència Tributaria Catalana i amb l'Ajuntament de Figueres. Així com estic al corrent amb les obligacions amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.

☐ SI autoritzo a l'Ajuntament de Figueres a obtenir directament dels òrgans competents les esmentades dades.

☐ NO autoritzo a l'Ajuntament de Figueres a obtenir directament dels òrgans competents les esmentades dades.

6. Que personalment i (en el seu cas) en nom i representació de la mateixa societat, dispo de l'habilitació empresarial o professional, així com de la solvència econòmica i financera i tècnica o professional exigides en el Plec de condicions.

7. Que personalment i (en el seu cas) en nom i representació de la mateixa societat no em trobo comprès/a en cap de les circumstàncies de prohibició per contractar establertes en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, ni incurs/sa en algun motiu d'exclusió d'acord amb la normativa en matèria de contractació pública.

8. Que personalment i (en el seu cas) en nom i representació de la mateixa societat, en cas de resultar proposat com a adjudicatari, em comprometo a aportar la documentació exigida en els Plecs.

9. Que aporto i incorpore al SOBRE la documentació relativa a la solvència tècnica:

9.1- Expressiva de la seva experiència en activitats iguals o similars a les que són objecte de la concessió demanial del present Plec durant els **CINC (5)** últims anys, així com documentació que ho acrediti i en la qual s'indiqui l'import, la data i el destinatari, públic o privat dels mateixos.

Per acreditar aquesta experiència **caldrà presentar certificats** expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedat per aquest o, mancant aquest certificat, mitjançant una declaració de

Codi Segur de Verificació:
99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167
Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32
Pàgina 32 de 51

SIGNATURES
1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



l'empresari acompanyat dels documents obrants en poder del mateix que acreditin la realització de la prestació.

Es necessari acreditar un mínim d'UN (1) negoci jurídic igual o similar a la present concessió demanial, igual o superior al termini de 5 anys, i que faci referència a la seva bona execució. En cas de no aportar aquesta documentació serà exclòs de forma automàtica sense necessitat de fer cap requeriment d'esmena, sense perjudici que si es presenta de forma incompleta es pugui requerir aclaració i subsanació al respecte.

9.2-Declara que disposarà en tot moment dels mitjans tècnics i humans per l'execució de l'activitat objecte de la concessió demanial, amb el compromís de facilitar en tot moment les dades del responsable i persona i/o persones de contacte designades com a interlocutors

10. Que compleixo les condicions establertes en el Plec i que les dades són certes al mateix temps que em comprometo a facilitar, i autoritzo, si s'escau, a la comprovació d'aquestes dades que hagin d'efectuar el responsables de l'adjudicació i els serveis tècnics de la corporació en la fase d'obertura de les proposicions.

11.- ☐ SI / ☐ NO concorro i presento oferta a la licitació mitjançant unió temporal

En cas de concórrer a la licitació mitjançant unió temporal, cadascuna de les empreses que la formen haurà d'efectuar la declaració responsable a dalt esmentada, indicant els noms i circumstàncies dels empresaris que subscriguin la proposició, la participació de cadascun d'elles, designant la persona o entitat que durant la vigència del contracte ha d'ostentar la representació de la unió davant l'administració, i el compromís de constituir-se en UTE en cas de resultar adjudicatari.

12. - ☐ SI / ☐ NO

En el cas d'ésser necessari, declaració expressa del responsable de l'empresa licitadora relativa al grup empresarial al qual pertany i compressiu de totes les societats pertanyents al mateix grup, en els termes establerts en l'article 42 del Codi de Comerç.

.....
.....
.....
.(signatura del licitador/a).

ANNEX III

Proposició econòmica relativa al CÀNON quantificable de forma automàtica d'acord amb la clàusula 14 del Plec.

El Sr./La Sra..... amb NIF núm....., en nom propi / en representació de, en qualitat de (administrador únic, solidari o mancomunat o apoderat solidari o mancomunat),

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167 Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32 Pàgina 33 de 51	SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02	



, i segons escriptura pública autoritzada davant notari, en data i amb número de protocol....., CIF núm., domiciliada a..... carrer, núm....., (persona de contacte....., adreça de correu electrònic, telèfon núm.), com a licitador/a de la convocatòria per adjudicar **la concessió demanial** d'un bé de domini públic per a la implantació i impartició del nou Grau en Ensenyaments Artístics Superiors de Música, titulació oficial de nivell universitari, a una part de l'edifici denominat Centre de Formació Ferran Sunyer de titularitat de l'Ajuntament de Figueres, EXPEDIENT PAMO2026000084, d'acord amb l'establert al Plec de condicions ofereixo el següent CÀNON

B) CÀNON VARIABLE consistent en la participació en un **percentatge sobre els beneficis nets obtinguts de l'explotació de l'activitat**, que hagi ofert a favor de l'Ajuntament i que puntuarà fins a 100 punts. **Aquest cànon variable no serà exigible fins a la data en la qual s'hagi amortitzat la inversió inicial.**

De forma que es puntuarà fins a 100 punts la part variable del cànon

Puntuació del licitador= 100 x percentatge ofert pel licitador
percentatge més alt ofert

Essent el percentatge que ofereixo sobre els beneficis nets obtinguts de l'explotació de l'activitat el següent:

.....

(Lloc, data i signatura del licitador/a).

ANNEX IV

Instruccions presentació electrònica

Els licitadors han de presentar la documentació que conformi les seves ofertes en el termini màxim que s'assenyala a la clàusula 9, mitjançant l'eina de Sobre Digital, accessible a l'adreça següent:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/9328325?categoria=0>

Un cop s'hagi accedit a l'eina web de Sobre Digital, els licitadors hauran d'omplir un formulari per donar-se d'alta a l'eina i, a continuació, rebran un missatge, al/s correu/s electrònic/s indicat/s en aquest formulari d'alta, d'activació de l'oferta.

Les adreces electròniques que els licitadors indiquin en el formulari d'inscripció de l'eina de Sobre Digital, que seran les emprades per enviar correus electrònics relacionats amb l'ús de l'eina de Sobre Digital, han de ser les

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167 Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32 Pàgina 34 de 51	SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02	



mateixes que les que designin en la declaració responsable (Annex II) per rebre els avisos de notificacions i comunicacions mitjançant l'e-NOTUM.

Els licitadors han de conservar el correu electrònic d'activació de l'oferta, atès que l'enllaç que es conté en el missatge d'activació és l'accés exclusiu de què disposaran per presentar les seves ofertes a través de l'eina de Sobre Digital.

Accedint a l'espai web de presentació d'ofertes els licitadors hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic en el SOBRE i/o sobres corresponents. Els licitadors poden preparar i enviar aquesta documentació de forma esglaonada, abans de fer la presentació de l'oferta.

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà als licitadors que introdueixin una paraula clau per a cada sobre amb documentació xifrada que formi part de la licitació. Amb aquesta paraula clau es xifrarà, en el moment de l'enviament de les ofertes, la documentació. Per tant, aquest procés de xifrat el duu a terme l'eina de Sobre digital, de manera que els licitadors NO han de xifrar prèviament els arxius mitjançant una altra eina. Així mateix el desxifrat dels documents de les ofertes es realitza mitjançant la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar els licitadors. Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta o aquestes claus (poden ser la mateixa per tots els sobres o diferents per cadascun d'ells), ja que només els licitadors la/les tenen (l'eina de Sobre Digital no guarda ni recorda les contrasenyes introduïdes) i són imprescindibles per al desxifrat de les ofertes i, per tant, per l'accés al seu contingut.

L'eina de Sobre Digital demana automàticament als licitadors que han presentat oferta, la introducció en l'eina de Sobre Digital de les paraules clau, 24 hores després de la finalització del termini de presentació d'ofertes, i la continua demanat automàticament als licitadors que no l'hagin incorporat, una vegada al dia, cada dia fins que la incorporin o fins a la data d'obertura dels sobres i/o SOBRE; i que, addicionalment l'òrgan gestor de l'Ajuntament també té la potestat de demanar la introducció de les paraules clau quan ho consideri. En el moment que els licitadors introdueixin les paraules clau, s'iniciarà el procés de desxifratge de la documentació, que estarà guardada en un espai virtual securitzat que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans de l'obertura dels sobres. Els licitadors han d'introduir en tot cas la paraula clau abans de la finalització del termini per l'obertura del primer sobre xifrat i/o bé del SOBRE ÚNIC.

En cas que algun licitador no introdueixi la paraula clau, no es podrà accedir al contingut del sobre xifrat. Així, atès que la presentació d'ofertes a través de l'eina de Sobre Digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part dels licitadors de la paraula o les paraules clau, que només ells custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres, no es podrà efectuar la valoració de la documentació de la seva oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït el licitador la paraula clau.

Una vegada es disposi de tota la documentació de l'oferta i s'hagin adjuntat els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta,



la qual no es considera presentada fins que no ha estat registrada, amb l'apunt d'entrada corresponent, a través de l'eina.

A partir del moment en què s'hagi presentat, ja no es podrà modificar la documentació tramesa. Cal tenir en compte que l'eina de Sobre Digital no permet suprimir o modificar les ofertes un cop presentades; sí és possible en qualsevol moment anterior a l'enviament de l'oferta.

En cas que un licitador presenti dues o més ofertes a un mateix contracte dins del termini de presentació d'ofertes, pretenent que l'última substitueixi a una o unes ofertes anteriors, ha d'informar-ho així fefaentment a l'òrgan gestor de l'Ajuntament i aquest valorarà el que procedeixi respecte d'aquestes ofertes.

En cas de fallida tècnica que impossibiliti l'ús de l'eina de Sobre Digital el darrer dia de presentació de les proposicions, l'òrgan de contractació ampliarà el termini de presentació de les mateixes el temps que es consideri imprescindible, publicant en el perfil de contractant de l'Ajuntament de Figueres l'esmena corresponent, i addicionalment, comunicant el canvi de data a tots els licitadors que haguessin activat oferta.

D'acord amb el que disposa l'apartat 1.h) de la Disposició Addicional setzena de la LCSP, l'enviament de les ofertes mitjançant l'eina de Sobre Digital es podrà fer en dues fases, transmetent primer l'empremta electrònica de la documentació de l'oferta, dins el termini de presentació d'ofertes, amb la recepció de la qual es considerarà efectuada la seva presentació a tots els efectes, i després enviant la documentació de l'oferta pròpiament dita, en un termini màxim de 24 hores. En cas que no es faci aquesta segona remissió en el termini de 24 hores, es considerarà que l'oferta ha estat retirada.

Si es fa ús d'aquesta possibilitat, cal tenir en compte que la documentació tramesa en aquesta segona fase ha de coincidir totalment amb aquella respecte de la qual s'ha enviat l'empremta digital prèviament, de manera que no es pot produir cap modificació dels fitxers electrònics que configuren la documentació de l'oferta. En aquest sentit, cal assenyalar la importància de no manipular aquests arxius (ni, per exemple, fer-ne còpies, encara que siguin de contingut idèntic) per no variar-ne l'empremta electrònica, que és la que es comprovarà per assegurar la coincidència de documents en les ofertes trameses en dues fases.

Les ofertes presentades han d'estar lliures de virus informàtics i de qualsevol tipus de programa o codi nociu, ja que en cap cas es poden obrir els documents afectats per un virus amb les eines corporatives de l'Administració. Així, és obligació dels licitadors passar els documents per un antivirus i, en cas que arribin documents de les seves ofertes amb virus, serà responsabilitat d'ells que l'Administració no pugui accedir al seu contingut.

En cas que algun document presentat pels licitadors estigui malmès, en blanc o sigui il·legible o estigui afectat per algun virus informàtic, es valorarà, en funció de quina sigui la documentació afectada, les conseqüències jurídiques respecte de la participació d'aquest licitador en el procediment, que s'hagin de derivar de la impossibilitat d'accedir al contingut d'algun dels documents de l'oferta. En

Codi Segur de Verificació:
99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167
Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32
Pàgina 36 de 51

SIGNATURES

1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



cas que es tracti de documents imprescindibles per conèixer o valorar l'oferta, es podrà acordar l'exclusió del licitador.

D'acord amb l'apartat 1.i) de la Disposició Addicional setzena de la LCSP els licitadors podran presentar una còpia de seguretat dels documents electrònics presentats en suport físic electrònic, que els serà sol·licitada en cas de necessitat, per tal de poder accedir al contingut dels documents en cas que estiguin malmesos. En aquest sentit, cal recordar la importància de no manipular aquests arxius per no variar-ne l'empremta electrònica, que és la que es comprovarà per assegurar la coincidència dels documents de la còpia de seguretat, tramesos en suport físic electrònic, i dels tramesos en l'oferta a través de l'eina de Sobre Digital. S'ha de tenir en compte que aquesta còpia no podrà ser emprada en el cas d'haver enviat documents amb virus a través de l'eina de Sobre Digital, atesa la impossibilitat tècnica en aquests casos de poder comparar les empremtes electròniques i, per tant, de poder garantir la no modificació de les ofertes un cop finalitzat el termini de presentació.

L'eina de Sobre Digital no permet la presentació d'arxius de mida superior a 25 Mb. Per aquest motiu, els arxius de les ofertes d'aquesta mida s'han de comprimir o fragmentar en diverses parts. La partició s'ha de realitzar manualment (sense utilitzar eines del tipus winzip o winrar de partició automàtica) i sense incorporar cap tipus de contrasenya. Els arxius resultants de la partició s'incorporen en l'apartat d'altra documentació numerats (part 1 de 2, part 2 de 2).

Les especificacions tècniques necessàries per a la presentació electrònica d'ofertes estan disponibles a l'apartat de "Material d'ajuda per a persones usuàries" dins del desplegable de "suport" de la Plataforma de serveis de contractació pública:

<https://contractaciopublica.cat/ca/manuals/usuari>

És important que les empreses licitadores verifiquin amb antelació suficient que tenen el coneixement requerit de l'eina i que coneixen els requeriments necessaris per presentar oferta.

D'altra banda, els formats de documents electrònics admissibles són en format PDF.

D'acord amb l'article 23 del RGLCAP, els licitadors han de presentar la documentació traduïda de forma oficial al català i/o al castellà.

Les proposicions presentades fora de termini no seran admeses sota cap concepte.

Cada licitador no pot presentar més d'una proposició. Tampoc pot subscriure cap proposta en unió o conjuntament amb altres si ho ha fet individualment o figurar en més d'una unió o conjuntament amb altres. La infracció d'aquestes normes dóna lloc a la inadmissió de totes les propostes per ell subscriïdes.



INFORME PREVI QUE REDACTA L'ARQUITECTE MUNICIPAL SOBRE LA COMPATIBILITAT URBANÍSTICA I TÈCNICA DE L'ACTIVITAT D'UNA ESCOLA DE MÚSICA EN LA PLANTA PRIMERA DEL CENTRE DE FORMACIÓ INTEGRAT FERRAN SUNYER, EQUIPAMENT EDUCATIU.

Expedient: PAMO2026000084

Antecedents

El 12 de juny de 2026 l'entitat EUMES presenta una sol·licitud d'atorgament de concessió demanial. Amb la sol·licitud s'adjunta en el document Annex VI Plànols un Projecte Bàsic i Executiu d'Adequació i Reforma del Centre de Formació Ferran Sunyer redactat amb data maig 2026 per l'arquitecte Jordi Paulí Collado

El 18 de juny de 2026 s'ha emès Decret per requerir dels serveis tècnics municipals diverses actuacions:

- Plànols representatius de la situació, les dimensions i les altres circumstàncies de la porció de domini públic objecte d'ocupació.
- Informació de l'estat actual de la porció de domini públic objecte d'ocupació per tal que puguin conèixer les necessitats de les obres d'adequació i/o reformes a realitzar, així com informació de quines actuacions estarien prohibides i/o be no podrien dur a terme al respecte, i /o informació de qualsevol altre punt que els tècnics considerin necessària i per tal que es pugui aprovar la corresponent licitació.
- Informe urbanístic i de compatibilitat i d'adequació amb l'activitat.
- Valoració de la part de domini públic que s'hagi d'ocupar, com si es tractes de bens de propietat privada.
- Valoració del cànon a satisfer a l'Ajuntament de Figueres.

Fets

1. El denominat Centre de Formació Ferran Sunyer amb adreça postal Ronda Sud, 3 es troba situat en una finca de propietat municipal (Referència Cadastral: 8395802DG9789N0001AF).
2. En el planejament vigent (POUM publicat al DOGC el 18 d'agost de 2023) correspon a un Sistema d'equipament comunitari docent-educatiu (SEd).
3. El POUM defineix en els articles 76 i 77 l'ús educatiu: comprèn l'ensenyament reglat (pre-escolar, nivells primaris i secundaris, batxillerat i universitari) i l'ensenyament no reglat en totes les modalitats (escola bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) que s'imparteixen en escoles públiques o privades, centres docents homologats.
4. L'edificació existent va ser construïda per l'Ajuntament de Figueres com un Centre de Formació i va entrar en servei en dues fases successives (2009/2011-2018/2020) segons projectes dels arquitectes Alonso/Balaguer.
5. La utilització concreta dels espais disponibles es troba gestionada directament per diverses àrees de l'Ajuntament: Promoció Econòmica, Educació, ...i per l'Escola Oficial d'Idiomes, segons els protocols, decrets



acords i convenis que en el seu cas s'hagin tramitat i que han de constar en els respectius serveis, als quals el present informe es remet.

6. El projecte aportat en l'Annex VI de la sol·licitud d'atorgament de concessió demanial té per objecte la implantació a l'interior de part de l'edifici municipal d'una Escola de Música EUMES (escola de música avançada i so) per impartir el títol de Grau en Estudis Artístics Superiors de Música (EAS).
7. La proposta de centre escolar tindria accés exclusiu des del sud-est amb un petit cancell que es construiria de nova planta situat adjacent al nucli d'accés general de l'edifici (escala i ascensor que comunica tots els nivells). Tota la nova activitat que es desenvoluparia amb independència de l'ús actual que té la planta baixa, s'implantaria a la planta primera de l'edifici que ja té una distribució que es considera idònia per a poder-la utilitzar amb molt poca intervenció.
8. Les obres haurien de consistir bàsicament en sectorització, subdivisió d'alguns espais i aprofitament dels ja existents, ja que compleixen amb totes les necessitats. Tots els espais tenen garantida la il·luminació a raó de 1/8 de la superfície i la ventilació a raó de 1/20 entre el nivell del paviment acabat i 2.50m d'altura. A la planta primera seria necessària una actuació al bany adaptat per tal d'actualitzar-lo a la normativa vigent, consistent en garantir la inscripció d'un cercle de 1.50 m de diàmetre a costat i costat de la porta i garantir l'apropament a l'inodor amb 80cm lliures a costat i costat amb barres de suport.
9. De manera complementària es formarà un nou nucli de serveis adjacents a l'entrada principal oest de l'edifici, atès que els espais de la planta baixa quedaran en el futur sense accés lliure als nuclis de serveis ja existents a la planta pis (que passarien a formar part integrant del recinte independent de l'escola de música).
10. Centre de formació resultant en planta primera de 1.107,60 m2: 4 aules d'ensenyament no instrumental, 4 aules d'ensenyament instrumental, aula d'orquestra i cor, aula de música de camera, buc de producció, buc combo instrumental, estudi de gravació, 3 magatzems, serveis, biblioteca, direcció, coordinació, administració, professorat, auditori, diversos vestíbuls i zones de circulació. En la planta baixa 39,53 m2 de vestíbul i distribuïdor (petit espai de pas d'escassa entitat constructiva i no calefactat) per accedir a l'ascensor i escala existents.
11. El projecte descriu les adaptacions mínimes de cadascuna de les instal·lacions existents que hauran de ser desenvolupades mitjançant els corresponents documents tècnics especialitzats i les seves legalitzacions, inspeccions i controls quan s'escaigui.

Conclusions

Codi Segur de Verificació:
99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167
Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32
Pàgina 39 de 51

SIGNATURES
1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



1. L'ús com a Escola per impartir el títol de Grau en Estudis Artístics Superiors de Música és compatible i es correspon amb els usos urbanístics de la clau SEd, Sistema d'equipament comunitari docent-educatiu assignada a la finca municipal.
2. No consta cap contraindicació tècnica ni prohibició expressa que impedeixi l'adequació i reforma de l'edificació existent per tal de seguir adaptant el Centre de formació Ferran Sunyer als programes educatius que la corporació desitgi en cada moment.
3. La porció del domini públic municipal que es requereix ocupar de manera permanent, segons la precisa descripció del projecte de l'arquitecte Jordi Paulí Collado aportat com annex VI a la sol·licitud de concessió demanial, consisteix en la totalitat de la planta primera més la nova entrada independent a afegir en el reclau sud-est de la planta baixa per comunicar amb el nucli d'accessos verticals existent (escala i ascensor).
4. Es requerirà, aixímateix, ocupar de manera temporal per a l'execució de les obres i instal·lacions els espais adjacents als que han de ser adequats i especialment el despatx annex a la porteria de planta baixa que ha de ser substituït per un nou nucli de serveis higiènics per a ús futur exclusiu de la planta baixa (a executar previament al tancament d'un recinte d'obra de reforma en la planta primera).
5. La viabilitat de traslladar a altres equipaments municipals les funcions pròpies que ara s'estiguin prestant en els espais que es proposa destinar a Escola de Música haurà de ser informada i programada pels responsables de cadascun dels serveis de promoció econòmica, educació, recursos humans i altres implicats.
6. La viabilitat de compatibilitzar en la planta primera l'Escola de Música i en la planta baixa l'Escola Oficial d'Idiomes i la resta de serveis municipals haurà de ser informada pels serveis municipals d'educació i si s'escau pels corresponents de la Generalitat en funció dels convenis o acords que siguin d'aplicació.
7. L'autorització formal de les obres de reforma i l'exercici de l'activitat requerirà el corresponent tràmit de l'àrea d'intervenció en l'ús del sòl i l'edificació segons indiqui la TAG previs els informes tècnics en relació al contingut del projecte bàsic i d'execució aportat de l'enginyer municipal d'activitats i de l'arquitecte municipal de llicències, , als qui procedeix donar coneixement del present expedient.
8. La valoració de la part de domini públic que s'hagi d'ocupar, com si es tractés de bens de propietat privada, així com la valoració del cànon a satisfer haurà de ser emesa per l'arquitecta municipal cap de secció de planejament i gestió.

Això és tot el puc informar segons els meus coneixements i ofici que sotmeto a raonament tècnic més ben fonamentat, als informes jurídics i al criteri de la corporació.

Joan Falgueras Font, arquitecte municipal

Joan Falgueras Font -
DNI (TCAT)

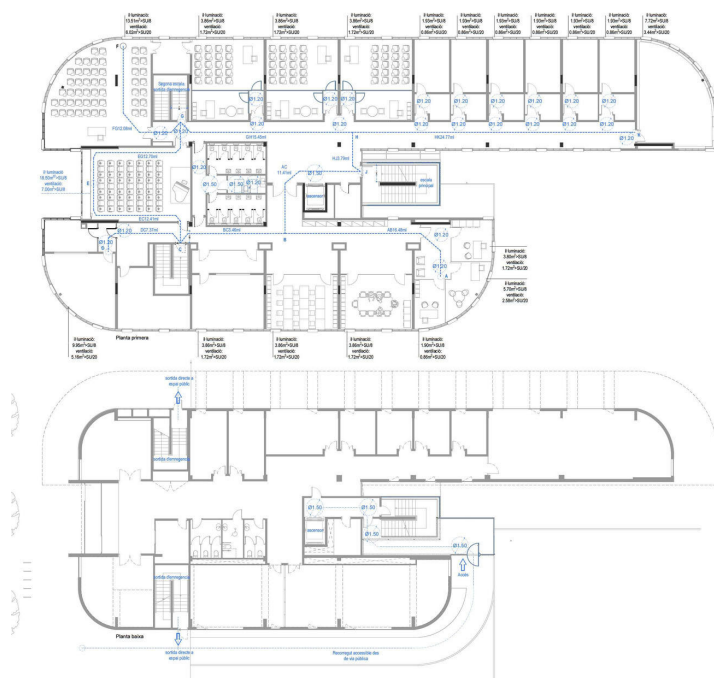
Firmado digitalmente por Joan
Falgueras Font - DNI (TCAT)
Fecha: 2026.06.22 13:36:03 +02'00'

SIGNATURES
1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM. 15/09/2026 12:02

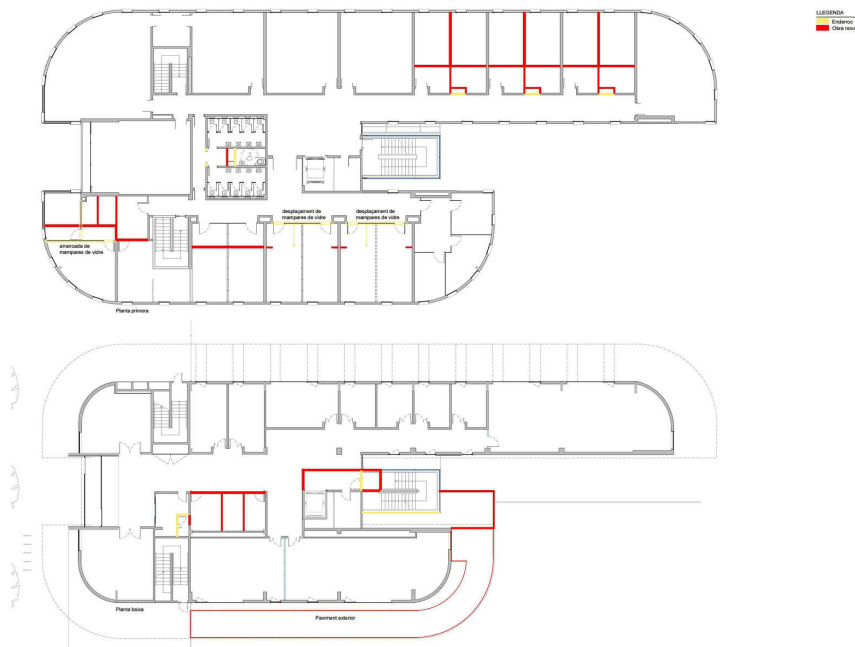


Codi Segur de Verificació:
99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167
Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32
Pàgina 41 de 51

SIGNATURES
1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02



Planol B05. Representa els circuits d'accessibilitat i d'evacuació



Planol EC01. Representa en vermell les actuacions constructives a realitzar "obra nova" i en groc els desmuntatges "enderrocs"

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167 Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32 Pàgina 42 de 51	SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02	

DOCUMENT Informe tècnic o jurídic	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 8f977f72-1d4b-4468-9d6d-6b3939eaeab19 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170669_2026_5473636 Data d'impressió: 15/09/2026 11:36:58 Pàgina 1 de 9	SIGNATURES 1.- Rosa Ricart Quero (TCAT), 05/08/2026 12:22	



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Expedient PAMO2026000084

INFORME TÈCNIC DE VALORACIÓ

Valoració de la part de domini públic a ocupar, com si es tractés de bé de propietat privada, i proposta de cànon anual del Centre de Formació Ferran Sunyer situat a la Ronda Sud, 3 de Figueres

1. OBJECTE DE L'INFORME

Aquest informe té per objecte determinar el valor de la porció de domini públic municipal que se sol·licita ocupar mitjançant concessió demanial, tractant-la a aquests efectes com si es tractés d'un bé de propietat privada, així com formular una proposta de cànon anual a satisfer a l'Ajuntament de Figueres, en compliment del que requereix el Decret de 18 de juny de 2026 dictat en el marc de l'expedient PAMO2026000084.

El present informe es redacta com a continuació i complement de l'informe previ emès per l'arquitecte municipal Sr. Joan Falgueras Font en data 22 de juny de 2026, relatiu a la compatibilitat urbanística i tècnica de l'activitat, al qual es fa remissió expressa pel que fa als antecedents, la descripció de l'actuació i la identificació precisa de l'àmbit físic objecte de concessió.

2. ANTECEDENTS

- El 12 de juny de 2026, l'entitat sol·licitant va presentar sol·licitud d'atorgament de concessió demanial per a la implantació d'una escola de música avançada i so, destinada a impartir el títol de Grau en Estudis Artístics Superiors de Música (EAS), a l'interior del Centre de Formació Ferran Sunyer.
- El 18 de juny de 2026 es va dictar Decret requerint als serveis tècnics municipals, entre altres actuacions, la valoració de la part de domini públic a ocupar i la valoració del cànon corresponent.
- L'informe previ de l'arquitecte municipal (22/06/2026) conclou que l'ús proposat és compatible amb la clau urbanística SEd (Sistema d'equipament comunitari docent-educatiu) i identifica com a àmbit d'ocupació permanent: la totalitat de la planta primera de l'edifici, més un nou accés independent a formar en un àmbit de planta baixa (39,53 m² de vestíbul i distribuïdor).
- L'edifici va ser construït per l'Ajuntament de Figueres com a Centre de Formació, en dues fases successives d'execució, segons projecte dels arquitectes Alonso/Balaguer.

3. DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE I DE L'ÀMBIT OBJECTE DE CONCESSIÓ

3.1. DADES GENERALS DE L'EDIFICI

El Centre de Formació Ferran Sunyer és un edifici de titularitat municipal situat a la Ronda Sud, 3, de Figueres (referència cadastral 8395802DG9789N0001AF), qualificat pel POUM (publicat al DOGC el 18 d'agost de 2023) com a Sistema d'equipament comunitari docent-educatiu (clau SEd).

L'edifici es va construir en dues fases constructives diferenciades, amb els costos d'execució i dates que es detallen a continuació, segons els respectius certificats finals d'obra:

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 8f977f72-1d4b-4468-9d6d-6b3939eaeab19

DOCUMENT
Informe tècnic o jurídic

ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals

REFERÈNCIA
PAMO2026000084

Codi Segur de Verificació:
8f977f72-1d4b-4468-9d6d-6b3939eaeab19
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170669_2026_5473636
Data d'impressió: 15/09/2026 11:36:58
Pàgina 2 de 9

SIGNATURES
1.- Rosa Ricart Quero (TCAT), 05/08/2026 12:22





Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Fase constructiva	Període d'execució	Cost d'execució (CFO)	Superfície construïda
Fase 1	02/08/2010 15/04/2011	1.958.642,97 €	1.712,26 m²
Fase 2	09/03/2020 09/11/2020	964.026,59 €	547,90 m²
TOTAL		2.922.669,56 €	2.260,16 m²

Distribució de superfícies construïdes per planta i fase, segons dades facilitades pels serveis tècnics municipals:

Planta	Fase 1 (m²)	Fase 2 (m²)	Total (m²)
Soterrani	373,72	0,00	373,72
Baixa	508,57	194,75	703,32
Primera	761,25	353,15	1.114,40
Coberta	68,72	0,00	68,72
TOTAL	1.712,26	547,90	2.260,16

3.2. ÀMBIT OBJECTE DE CONCESSIÓ

D'acord amb l'informe previ de l'arquitecte municipal i amb l'estudi tècnic de les necessitats per l'activitat a desenvolupar, l'àmbit objecte d'ocupació permanent en règim de concessió demanial seria:

- La totalitat de la planta primera de l'edifici: 1.114,40 m² construïts (761,25 m² corresponents a la Fase 1 i 353,15 m² corresponents a la Fase 2).
- Un espai de vestíbul i distribuïdor a planta baixa, de 39,53 m², de reduïda entitat constructiva i no calefactat, destinat a formar el nou accés independent al nucli d'escala i ascensor existents. Aquest espai correspon íntegrament a la Fase 1 constructiva.

Superfície total objecte de concessió: **1.153,93 m² (51,06% de la superfície total construïda de l'edifici, 2.260,16 m²).**

4. METODOLOGIA DE VALORACIÓ

Atès que es tracta d'un edifici de titularitat i ús públic (equipament docent-educatiu), sense mercat comparable directe per a la transacció de béns d'aquesta naturalesa, s'aplica el mètode del cost, també denominat de valor de reposició, consistent a determinar el cost de construcció actual de l'immoble i minorar-lo aplicant els coeficients de depreciació física corresponents a la seva antiguitat i estat de conservació.

Per a la determinació dels coeficients de depreciació s'aplica el document "Valors bàsics dels immobles urbans, 2026", publicat per l'Agència Tributària de Catalunya,

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 8f977f72-1d4b-4468-9d6d-6b3939eaeab19



DOCUMENT
Informe tècnic o jurídic

ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals

REFERÈNCIA
PAMO2026000084

Codi Segur de Verificació:
8f977f72-1d4b-4468-9d6d-6b3939eae19
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170669_2026_5473636
Data d'impressió: 15/09/2026 11:36:58
Pàgina 3 de 9

SIGNATURES
1.- Rosa Ricart Quero (TCAT), 05/08/2026 12:22





Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

apartat 5.2 “Coeficients reductors per l'antiguitat o per l'estat de la construcció”, la taula del qual s'exposa a continuació:

Antiguitat equivalent	Coefficient reductor
0 a 5 anys	1,00
6 a 14 anys	0,85
15 a 29 anys	0,70
30 a 49 anys	0,55
50 anys o més	0,40

Aquesta taula de coeficients reductors té caràcter general per a qualsevol tipologia d'edificació, en la mesura que la depreciació física depèn de l'antiguitat equivalent i d'un estat de conservació normal, resultant del manteniment usual — sense que el document estableixi un coeficient diferenciat en funció de l'ús concret de l'edifici (docent, residencial, etc.). S'aplica, per tant, com a coeficient general de depreciació física de la construcció, sens perjudici que l'estat de conservació real de l'edifici, verificat en la inspecció tècnica realitzada pels serveis municipals, es considera normal per a la seva antiguitat.

No s'ha considerat necessari l'ús de testimonis de mercat (mètode de comparació), atesa la disponibilitat de dades certes i documentades del cost real d'execució de l'obra (certificats finals d'obra) i el caràcter dotacional públic de l'immoble, que en dificulta la comparació directa amb transaccions de mercat lliure.

5. CÀLCUL DE LA VALORACIÓ

5.1. COST UNITARI DE CONSTRUCCIÓ PER FASE

Fase 1: 1.958.642,97 € ÷ 1.712,26 m² = **1.143,89 €/m²**

Fase 2: 964.026,59 € ÷ 547,90 m² = **1.759,49 €/m²**

5.2. COEFICIENT DE DEPRECIACIÓ APLICABLE

Antiguitat de la Fase 1 (final d'obra 15/04/2011) a data d'aquest informe: 15 anys i 3 mesos → tram “15 a 29 anys” → coeficient 0,70.

Antiguitat de la Fase 2 (final d'obra 09/11/2020) a data d'aquest informe: 5 anys i 8 mesos → tram “6 a 14 anys” → coeficient 0,85.

A diferència de fases constructives amb antiguitats similars, en aquest cas les dues fases se situen en trams de depreciació diferents, per la qual cosa el coeficient s'aplica de forma individualitzada a cada part de la superfície, en funció de la fase constructiva a la qual pertany.

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 8f977f72-1d4b-4468-9d6d-6b3939eae19



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

5.3. COST DE REPOSICIÓ I VALOR DEPRECIAT, PER FASE

Concepte	Superfície	Cost unitari	Cost reposició	de	Coef.	Valor deprecia
Planta primera — F1	761,25 m²	1.143,89 €/m²	870.788,88 €		0,70	609.552,21 €
Planta primera — F2	353,15 m²	1.759,49 €/m²	621.365,19 €		0,85	528.160,42 €
Vestíbul PB — F1	39,53 m²	1.143,89 €/m²	45.218,11 €		0,70	31.652,68 €
TOTAL	1.153,93 m²		1.537.372,18 €			1.169.365,30 €

5.4. VALOR DEPRECIAT DE LA PART EN CONCESSIÓ

Cost de reposició total	1.537.372,18 €
Depreciació per antiguitat (aplicada per fase: 0,70 / 0,85)	— 368.006,88 €
VALOR DE LA PART EN CONCESSIÓ	1.169.365,30 €

El valor unitari mitjà resultant de la part objecte de concessió és de 1.013,38 €/m².

6. JUSTIFICACIÓ TÈCNICA DEL CÀNON DE LA CONCESSIÓ

6.1. MARC JURÍDIC APLICABLE

La fixació del cànon de la concessió demanial no és una decisió discrecional, sinó que es troba reglada per un conjunt de normes que exigeixen que l'ocupació privativa del domini públic comporti, amb caràcter general, una contraprestació econòmica a favor de l'Administració titular del bé:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP): l'article 6.c) estableix que els béns demanials s'han de destinar a l'ús general o al servei públic "sense més excepcions que les derivades de raons d'interès públic degudament justificades", principi que informa tant l'atorgament com la retribució de les concessions. Els articles 91 a 104 LPAP regulen el règim de les autoritzacions i concessions demanials.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL): regula les concessions demanials locals i en limita la durada màxima; els 40 anys sol·licitats se situen per sota d'aquest límit.
- Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic (LCSP): els seus principis d'eficiència i bon ús dels fons públics reforcen, per analogia, l'exigència de proporcionalitat entre el cànon i el benefici que n'obté el concessionari.

La normativa i la jurisprudència coincideixen en el mateix criteri: l'ocupació privativa del domini públic ha de comportar, amb caràcter general, una contraprestació econòmica proporcionada al valor del bé, sense que la gratuïtat es pugui presumir; qualsevol reducció ha de quedar motivada per raons d'interès públic acreditades.

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 8f977f72-1d4b-4468-9d6d-6b3939eae19

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

6.2. METODOLOGIA DE DETERMINACIÓ DEL CÀNON

El cànon es determina aplicant sobre el valor de la part en concessió (1.169.365,30 €, ja justificat) un percentatge de rendibilitat anual. Els percentatges habitualment utilitzats en la pràctica valorativa per a cànon de concessions demaniais sobre edificis públics se situen, en funció de la naturalesa de l'activitat i del seu potencial d'explotació econòmica, en una forquilla aproximada del 3% al 10% anual del valor del bé, si bé aquesta forquilla respon fonamentalment a explotacions de caràcter comercial o lucratiu amb un clar potencial d'explotació econòmica del bé demanial (hostaleria, restauració, aparcaments, etc.).

En aquest cas es proposa aplicar un percentatge del 3,5% anual, per sota d'aquesta forquilla general, per la concurrència de les circumstàncies següents:

- Contrast amb el mercat local de lloguer d'oficines i locals de similars característiques a Figueres, que es desenvolupa a continuació i que confirma la racionalitat del percentatge proposat.
- Interès públic i singularitat de l'activitat: es tracta d'una escola de música per impartir el Grau en Estudis Artístics Superiors de Música (EAS), activitat educativa reglada d'ensenyament superior de la qual no existeix cap altra oferta a la ciutat de Figueres, fet que reforça la seva funció d'interès general i d'ampliació de l'oferta formativa municipal, en línia amb l'excepció que preveu l'article 6.c) LPAP per a l'ús privatiu vinculat a finalitats d'interès públic.
- Naturalesa educativa no estrictament lucrativa de l'activitat, a diferència d'altres usos privatis de caràcter merament comercial als quals s'apliquen habitualment percentatges de cànon més elevats per la seva major capacitat d'explotació econòmica directa.
- Inversió significativa a càrrec del concessionari valorada estimativament en 300.000 euros que redueix la seva capacitat de generar rendibilitat addicional durant els primers anys de la concessió i que revertirà a l'Administració sense cost a l'extinció del títol.

No s'aplica, en canvi, la gratuïtat total prevista excepcionalment per l'article 6.c) LPAP per a determinats supòsits d'interès públic, atès que l'activitat, tot i el seu indubtable interès educatiu, és promoguda i explotada per una entitat de dret privat que en percep els ingressos derivats de la seva activitat docent, per la qual cosa correspon mantenir una contraprestació econòmica proporcionada.

6.3. CONTRAST AMB EL MERCAT DE LLOGUER D'OFICINES A FIGUERES

Per verificar que és racional el percentatge proposat, s'ha comparat el cànon resultant amb mostres reals del mercat de lloguer d'oficines i locals per a ús professional a la ciutat de Figueres, consultades en portals immobiliaris. Totes les mostres disponibles corresponen a immobles situats al centre de la ciutat, per la qual cosa, prèviament a la seva utilització com a referència, cal corregir-les mitjançant un coeficient de localització que en reflecteixi la diferència d'entorn respecte de l'emplaçament de l'immoble objecte d'aquest informe (Ronda Sud, fora del nucli comercial cèntric):

Mostra	Superfície	Renda centre	Coef. localització	Renda ajustada
Despatx cèntric, Figueres -	83 m²	6,63	0,65	4,31 €/m²/mes

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 8f977f72-1d4b-4468-9d6d-6b3939eaeab19

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Mostra	Superfície	Renda centre	Coef. localització	Renda ajustada
Centre		€/m²/mes		
Local comercial, C. Peralada	120 m²	7,50 €/m²/mes	0,65	4,88 €/m²/mes
Local comercial de gran format	252 m²	4,76 €/m²/mes	0,75	3,57 €/m²/mes

El coeficient de localització i dimensionat de les mostres de 0,70 (reducció del 30%) s'aplica per corregir la diferència d'entorn entre els emplaçaments centrals de les mostres —zones de màxima afluència comercial i visibilitat (Rambla, carrers vianants, avingudes principals)— i la ubicació perifèrica de l'equipament, situat a la Ronda Sud, fora del nucli comercial i d'oficines de la ciutat, valorat amb rendes unitàries sensiblement inferiors.

Aplicat aquest coeficient, les mostres ajustades se situen en una forquilla de 3,33 a 5,25 €/m²/mes, amb una mitjana ponderada per superfície de 4,05 €/m²/mes. A aquesta correcció per localització cal afegir-hi, a més, l'efecte d'escala propi dels immobles de gran format: la superfície objecte de la present concessió (1.153,93 m²) és més de quatre vegades superior a la mostra de major format localitzada al mercat figuerenc (252 m²), i correspon a la totalitat d'una planta d'un edifici dotacional, sense possibilitat de subdivisió en unitats de lloguer independents, fet que en el mercat real també comporta rendes unitàries més baixes com més gran és la superfície llogada.

Sobre aquest preu de mercat ja corregit per localització i escala (4,05 €/m²/mes de referència), i atesa la naturalesa educativa i d'interès públic de l'activitat —no assimilable a una explotació comercial ordinària (apartat 6.2)—, s'aplica una reducció addicional d'aproximadament el 20% (coeficient 0,80), pròpia dels usos d'interès públic i no lucratiu respecte de l'explotació comercial estàndard que reflecteixen les mostres de mercat. Això dona un valor de referència ajustat de 4,05 × 0,80 ≈ 3,24 €/m²/mes.

El cànon anual del 3,5% proposat (40.927,79 €/any) equival a 35,47 €/m²/any, és a dir, 2,96 €/m²/mes, xifra situada per sota del valor de referència de mercat un cop corregit per localització, escala i pel caràcter d'interès públic i no comercial de l'activitat (≈3,26 €/m²/mes). D'aquesta manera, el percentatge del 3,5% proposat queda de manera clara i intencionada per sota del que resultaria d'una estricta capitalització del valor de mercat de lloguer equivalent, reforçant el caràcter moderat i favorable a l'interès general de la proposta.

La rendibilitat bruta mitjana del lloguer a Espanya se situa en el 5,45% (primer trimestre de 2026, dades de mercat residencial), xifra superior al 3,5% aplicat, cosa que confirma el caràcter prudent, no especulatiu i no excessiu del cànon.

6.4. VIDA ÚTIL DE L'EDIFICI I DURADA DE LA CONCESSIÓ

La vida útil tècnica estimada per a edificis d'aquesta tipologia constructiva (estructura de formigó armat, ús dotacional) se situa, segons els criteris generalment admesos en la pràctica de la valoració immobiliària, en una forquilla aproximada de 75 a 100 anys.

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 8f977f72-1d4b-4468-9d6d-6b3939eaeab19





Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Amb una antiguitat actual de la Fase 1 de 15 anys i de la Fase 2 de 5 anys, la vida útil remanent de l'edifici supera àmpliament el termini de 40 anys sol·licitat per a la concessió.

Aquesta circumstància és rellevant per a la metodologia del cànon: atès que l'edifici conservarà una vida útil i un valor residual significatiu en finalitzar la concessió, i que la titularitat i la reversió final del bé corresponen en tot moment a l'Ajuntament, el cànon s'ha de calcular com una rendibilitat periòdica sobre el valor del bé ocupat, anàloga a un lloguer o a una renda de capital.

6.5. LES OBRES D'ADEQUACIÓ A CÀRREC DEL CONCESSIONARI I LA SEVA AMORTITZACIÓ

Atès que, per a l'activitat a desenvolupar, cal dur a terme actuacions mínimes relatives a la distribució dels espais i a les adequacions acústiques i ambientals de les dependències, que comportaran una inversió reduïda.

Segons els estudis tècnics estimatius, les obres d'adequació de l'espai a l'activitat de l'escola de música (sectorització, distribució interior, instal·lacions, accessibilitat, nou accés independent) tenen un cost estimatiu de 300.000,00 €, íntegrament a càrrec del concessionari.

El concessionari adquireix un dret real sobre aquestes obres i instal·lacions durant la vigència de la concessió, dret que s'extingeix en finalitzar aquesta, moment en què les obres reverteixen a l'Ajuntament de Figueres sense dret a indemnització.

Aquesta inversió s'ha plantejat amb un valor estimatiu de 300.000€ i es preveu un mecanisme d'amortització de la inversió a càrrec del cànon: el concessionari satisfarà únicament el 35% de l'import del cànon anual mentre no s'hagi amortitzat linealment la totalitat de la inversió de 300.000,00 €; el 65% restant de cada quota s'imputa, amb caràcter lineal, a l'amortització d'aquesta inversió. Un cop amortitzada íntegrament, el concessionari satisfarà el cànon anual complet durant la resta de la vigència de la concessió. S'ha estimat que l'amortització correspongui al 65% del cànon perquè l'Ajuntament rebi cànon des de l'inici de la concessió, i que el termini d'amortització no superi el 30% de la durada total de la concessió (30% de 40 anys = 12 anys), període raonable atesa la llarga vigència de la concessió.

Concepte	Import
Cànon anual íntegre (3,5% s/1.169.365,30 €)	40.927,79 €/any
Cànon efectivament satisfet durant l'amortització (35%)	14.324,73 €/any
Import imputat a l'amortització lineal de la inversió (65%)	26.603,06 €/any
Inversió a amortitzar	300.000,00 €
Termini estimat d'amortització lineal (300.000 € + 26.603,06 €/any)	≈ 11 anys i 3 mesos

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 8f977f72-1d4b-4468-9d6d-6b3939eae19

AJUNTAMENT DE FIGUERES

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

AJUNTAMENT DE FIGUERES

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador





Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Transcorregut aquest termini estimat (aproximadament els 11 primers anys i 3 mesos dels 40 anys de la concessió), i amortitzada linealment la totalitat de la inversió, el concessionari satisfarà el cànon anual íntegre de 40.927,79 € durant la resta de la vigència de la concessió (aproximadament 28 anys i 9 mesos), sens perjudici de les revisions periòdiques del cànon que, si escau, s'incorporin al títol concessional.

En cas que les despeses de les obres d'adequació corresponguin a una quantia diferent de la prevista, caldrà recalculer el termini d'amortització, mantenint que, fins que no s'hagi amortitzat la inversió, el concessionari satisfarà únicament el 35% del cànon, establert en 14.324,73 €/any.

6.6. PROPOSTA DE CÀNON ANUAL

En aplicació dels criteris exposats, es formula la següent proposta de cànon anual:

Valor de la part en concessió	1.169.365,30 €
Percentatge de cànon anual proposat	3,50%
CÀNON ANUAL ÍNTEGRE	40.927,79 €/any
Equivalent mensual (cànon íntegre)	3.410,65 €/mes
CÀNON EFECTIU DURANT L'AMORTITZACIÓ (35%)	14.324,73 €/any

7. CONCLUSIONS

- El valor de la porció de domini públic objecte de concessió (planta primera completa i vestíbul de planta baixa, 1.153,93 m² en total), determinat pel mètode del cost de reposició amb aplicació dels coeficients de depreciació per antiguitat segons els Valors Bàsics dels immobles urbans de Catalunya 2026 (0,70 per a la superfície de Fase 1 i 0,85 per a la de Fase 2), és de 1.169.365,30 €.
- Es proposa un cànon anual íntegre de 40.927,79 €, determinat en aplicació de la normativa vigent, ponderant la vida útil de l'edifici, la durada de 40 anys de la concessió, el caràcter singular i d'interès públic de l'activitat i el contrast amb el mercat local de lloguer d'espais d'oficines i altres locals.
- Durant els primers anys de la concessió, el concessionari satisfarà únicament el 35% del cànon anual (14.324,73 €/any), atès que el 65% restant (26.603,06 €/any) s'imputa a l'amortització lineal de la inversió estimativament valorada en 300.000 € en obres d'adequació; un cop amortitzada íntegrament, satisfarà el cànon complet durant la resta de la vigència de la concessió.
- La present valoració es refereix exclusivament a l'immoble i pren com a base el cost real d'execució documentat en els certificats finals d'obra; no inclou el valor del sòl, atès que es tracta de domini públic municipal no susceptible d'alienació independent.

Això és tot el que la persona sotasignada pot informar segons el seus coneixements, que sotmet a raonament tècnic més ben fonamentat, als informes dels serveis jurídics i al millor criteri de la Corporació.

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 8f977f72-1d4b-4468-9d6d-6b3939eaeab19

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167 Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32 Pàgina 50 de 51	SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02	



DOCUMENT Informe tècnic o jurídic	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 8f977f72-1d4b-4468-9d6d-6b3939eae19 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170669_2026_5473636 Data d'impressió: 15/09/2026 11:36:58 Pàgina 9 de 9	SIGNATURES 1.- Rosa Ricart Quero (TCAT), 05/08/2026 12:22	



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Signat electrònicament

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 8f977f72-1d4b-4468-9d6d-6b3939eae19

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador



DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 99a226a3-1a75-4b0d-9ebe-52ea1dd0aa9c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01170669_2026_5532167 Data d'impressió: 18/09/2026 09:12:32 Pàgina 51 de 51	SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 15/09/2026 12:02	

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2026000084
Codi Segur de Verificació: 52ce8ff7-524d-46a2-addb-50de544cc21a Origen: Administració Identificador document: ES_L01170669_2026_5473649 Data d'impressió: 15/09/2026 11:38:44 Pàgina 1 de 1	SIGNATURES Cap signatura aplicada	

