



EDICTE

En sessió plenària de l'Ajuntament de Granollers, en data 30 de novembre de 2010, es va aprovar definitivament la memòria justificativa i demés documents per la implantació d'una activitat econòmica de la instal·lació d'una benziner a l'avinguda Sant Julià, número 239, mitjançant el sistema de concessió administrativa de lliure concurrència. Es transcriu íntegrament la memòria esmentada:

"MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

Aquesta memòria justificativa de l'exercici de l'activitat econòmica d'explotació d'una **Estació de Servei** en uns terrenys de titularitat pública situats a l'avinguda Sant Julià número 239, de Granollers, en règim de lliure concurrència, l'ha redactat, en compliment de l'acord de Ple en sessió de data 27 de juliol de 2010, la Comissió nomenada a aquest efecte i integrada pels membres següents:

- Sr. Jordi Terrades Santacreu, primer tinent d'alcalde i regidor delegat del Servei d'Urbanisme, que actuarà com a president de la comissió.
- Sr. Albert Camps Giró, regidor delegat del Servei d'Obres i Projectes, que actuarà com a vicepresident de la comissió.
- Sr. Ricard Ros i Puig, cap de l'Àrea Territorial.
- Sra. Montserrat Òdena Larrosa, cap del Servei d'Urbanisme.
- Sr. Xavier Acosta Ferrer, cap del Servei d'Obres i Projectes.
- Sr. Ricard Causa Moreno, cap de servei de Mobilitat.

Actuarà com a secretaria general accidental, per delegació, la senyora Núria Crous i Xaubet.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I L'OPORTUNITAT DE LA INICIATIVA.

Els terrenys objecte de la concessió administrativa estan ubicats a l'avinguda Sant Julià número 239, de Granollers

Terrenys propietat de l'Ajuntament de Granollers segons referències cadastrals 9533006DG3093D0001XK i que tenen una superfície neta aproximada de **2.795,- m2**.

El POUM de Granollers, estableix l'ús urbanístic benziner (EQben) en règim de concessió administrativa de la finca, procedent de l'antic P.E.59 i, per tant, estan destinats a la possible instal·lació d'una **Estació de Servei**.

El futur contracte de concessió tindrà naturalesa administrativa i es tipifica com a concessió de l'ús privatiu de béns de domini públic municipal, de conformitat amb allò que disposen l'art. 202 de la Llei 8/1997 de 15 d'abril, Municipal i Règim Local de Catalunya i els arts. 59 i següents del Reglament de Patrimoni dels ens locals de Catalunya de 17 d'octubre de 1988. En cap cas tindrà el caràcter de concessió de serveis públics.

La concessió es regirà, en primer terme, pel **Plec de Condicions Econòmico-Administratives i Tècniques** definitivament s'aprovi.



Atès que la iniciativa per a l'exercici d'activitats econòmiques està reconeguda en favor dels diversos poders públics, i en particular en favor dels ens municipals, per l'article 128.2 de la Constitució Espanyola, l'article 86.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladors de les bases de règim local, i l'article 243 del 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;

Subsidiàriament seran aplicables, si escau, les altres normes del Dret Administratiu general i, a manca d'elles, les de Dret comú.

El POUM de Granollers va fer la reserva oportuna atenent a la conveniència de que el polígon industrial Congost disposés d'una zona en la qual s'hi pogués instal·lar una estació de servei que donés abast a les necessitats pròpies de les empreses i indústries que s'hi ubiquessin i, al mateix temps, també fos un servei que completés la xarxa existent de gasolineres a la zona i el seu entorn.

La situació física dels terrenys d'aquest equipament es va disposar en el lloc més adient, ja que limiten entre el carrer principal del polígon Congost, l'Avinguda Sant Julià i el nou vial de Guglielmo Marconi, molt propers a la carretera interpolar C35 i a la carretera BV5003 de Granollers a Montmeló.

El fet que els terrenys van ésser de cessió obligatòria i gratuïta dintre dels paràmetres urbanístics que supeditaven la redacció de l'anterior pla especial, **justifica per si mateix que l'exploració futura de l'estació de servei es faci mitjançant una concessió administrativa**, d'acord amb la condició de la titularitat pública dels terrenys.

Tots aquests factors palesen la conveniència i interès públic que l'Ajuntament, exerciti l'activitat econòmica esmentada, per tal de, d'una banda, facilitar la posta en marxa del servei previst ateses les necessitats del sector i, d'altra banda, garantir uns ingressos econòmics que es podran revertir en millores i inversions públiques a la ciutat, al mateix temps que, es propiciarà la creació d'alguns llocs de treball i es fomentarà l'activitat econòmica de la zona.

3. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA.

L'exercici d'activitats econòmiques per part dels ens locals l'autoritza, no només la Constitució (article 128.2), sinó també la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de règim local (article 86.1) i la Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya (article 227); i es regula el procediment per l'establiment al títol IV (articles 136 a 152) del ROAS.

Per altra banda, l'activitat s'exercirà en règim de **lliure concurrència** i s'hauran de respectar els criteris de la lliure competència, sense interferir-hi mitjançant la concessió d'ajuts o avantatges que la desvirtuïn.

En el cas de sistemes de gestió, la legislació (article 137 del ROAS) ofereix un ampli ventall, perquè es pot exercir l'activitat a través d'un organisme autònom de caràcter industrial, comercial o financer, d'una societat mercantil de capital públic o mixt o, fins i tot, d'una societat cooperativa.

En aquest cas, i ateses les característiques de l'activitat a exercir, hom considera que la fórmula de gestió de la concessió administrativa més idònia i adequada



En aquest sentit, doncs, l'Ajuntament de Granollers, acordarà gestionar, coordinar, tramitar i efectuar totes diligències necessàries per a resoldre la licitació pública i concurs de la concessió administrativa de la estació de servei objecte d'aquesta memòria i sota les condicions tècniques i administratives que es determinin en el corresponent Plec de Condicions.

4. JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

Atenent a l'estudi de valoració econòmica de la concessió que l'Ajuntament de Granollers ha encarregat externament a experts en avaluacions, PROMO Assessors, Consultors, SA, i d'acord amb les característiques del tipus d'activitat econòmica a concursar i segons els antecedents existents d'altres operacions similars, hom considera oportú fixar de manera aproximada els següents criteris econòmics:

Rendibilitats per a un termini de concessió de 35 anys, obtindriem:

TIR CÀNON INICIAL	CÀNON INICIAL ANUAL		
	60.000 €	65.000 €	70.000 €
515.775	14,08%	13,10%	13,04%
800.000	12,05%	10,61%	10,57%
900.000	11,32%	9,94%	9,90%
1.000.000	10,65%	9,34%	9,31%
1.100.000	10,06%	8,80%	8,77%

Aquesta aportació important del cànon inicial, comporta que la viabilitat econòmica, és a dir l'obtenció de TIR superiors a la taxa d'actualització del 8,47%, necessiti forçosament un període concessional més llarg i un moderat cànon anual.

Les característiques de la concessió en tot cas, seran ajustats i/o ratificats pel corresponent Plec de Condicions, entenent que es tracten de quantitats mínimes i que s'hauran de **superar en el procés de concurrència pública**:

- Cànon mínim inicials a ingressar per l'Ajuntament: 1.100.000 €
- Cànon mínim anual a ingressar per l'Ajuntament: 60.000 €
- Altres ingressos : Si la venda de carburants supera els 2.500.000 litres anuals s'incrementarà en una quantitat equivalent a 0,01 € (1 cèntim d'Euro), per cada litre que superi la quantitat de litres esmentats.
- Altres condicions econòmiques:
 1. Termini màxim de la concessió administrativa: **40 anys**
 2. El concessionari subministrarà al parc mòbil municipal i a totes les instal·lacions municipals el carburants a un preu 0,01 € per sota del preu de venda al públic.
 3. El cànon inicial s'abonarà íntegrament a la firma del contracte de concessió.
 4. El cànon anual s'abonarà anualment en la forma que s'estableixi en el contracte. S'actualitzarà anualment en proposició a les variacions de l'Índex General de Preus al Consum que publica l'Institut Nacional d'Estadística per al conjunt de l'Estat, o l'índex equivalent que el pugui substituir en el futur.



5. Transcorreguts nou anys de la vigència del contracte, és a dir, a partir de l'inici del desè any, la revisió del cànon es farà també anualment en funció de l'índex esmentat més un 1%.

6. Transcorreguts dinou anys de la vigència del contracte, és a dir, a partir de l'inici del vintè any, la revisió del cànon es farà també anualment en funció de l'índex esmentat més un 2%.

7. El cànon, en qualsevol de les seves modalitats, té naturalesa de preu públic per la utilització del domini públic en règim de concessió administrativa i, per això, no està gravat amb l'impost sobre el Valor Afegit (IVA), d'acord amb l'art 7.9è. de la Llei 37/1992, de 28 de desembre. No obstant, si aquest impost o qualsevol altre d'equivalent o similar resultés aplicable, es repercutirà al concessionari sobre la base determinada per les quantitats referides com a preu cànon, les quals no inclouen l'impost. Serà actualitzat anualment amb aplicació del IPC de cada exercici.

Per tant, resta garantida la viabilitat econòmica de l'activitat, sense necessitat d'aportacions o d'avantatges a concedir per part de l'administració que puguin suposar una alteració de les regles de la lliure competència.

En aquest marc jurídic i econòmic doncs, el **plec de condicions** ha de fixar els criteris de valoració de les propostes dels licitadors, de tal manera que aquests puguin efectuar els seus càlculs i anàlisis tot combinat adequadament les variables més important següents:

- Cànon anual del primer any mínim 60.000 €/any
- termini de la concessió màxim de 40 anys
- cànon inicial mínim de 1.100.000 €

Pel que la valoració haurà de comportar que per exemple sobre una puntuació de 100 punts, s'estableixi la distribució següent:

Mitjançant fórmula proporcional de càlcul que doni més punts a l'oferta més favorable:

Proposta de cànon anual del primer any (mínim 60.000 €/any) :	45 punts
Proposta de cànon inicial (mínim 1.100.000 €) :	20 punts
Proposta de termini de la concessió (màxim 40 anys) :	15 punts

Mitjançant valoració per judici de valor:

Proposta de serveis complementaris oferts en l'estació de servei:	5 punts
Qualitat del projecte de l'edifici i proposta constructiva :	5 punts
Calendari de les actuacions :	5 punts
Millores de l'oferta :	5 punts

CONCLUSIONS.

Està plenament justificada la conveniència i oportunitat de l'exercici de l'activitat econòmica objecte d'aquesta memòria.



L'activitat esmentada s'ajusta a l'interès públic local, tant pel que fa a resoldre necessitats del sector industrial on s'ubicarà l'estació de servei i de la població i trànsit en general, com per la de l'acompliment dels planejament urbanístic vigent, així com per la creació de llocs de treball.

L'activitat és econòmicament viable i rendible, sobre la base dels paràmetres previstos en l'estudi econòmic.

La forma de gestió recomanada és a través concessió administrativa”

Contra l'acord anterior, que és definitiu en via administrativa, es pot interposar recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la publicació d'aquest edicte.

O bé, directament es pot interposar recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació de l'acord anterior.

No obstant, es podrà interposar qualsevol altre que es consideri convenient.

Granollers, 10 de desembre de 2010

La secretària general accidental

M. Àngels Badia i Busquets