



**Núm. Exp.:** E.10.6049.17

**Tipologia:** Concessió d'ús

**Subtipologia:** inici

**PLEC DE CLÀUSULES REGULADORES QUE HAN DE REGIR EN EL CONCURS PER A LA CONCESSIÓ DE L'ÚS PRIVATIU DEL RECINTE INDUSTRIAL DE "PALO ALTO" PER A LA CONSOLIDACIÓ DEL CONJUNT INDUSTRIAL COM A CENTRE DE PRODUCCIÓ ARTÍSTICA I CULTURAL, A L'ENTORN DEL DISSENY I LA CREACIÓ DE LA CIUTAT, A TRAVÉS DE LA IMPLANTACIÓ D'UNA RESIDÈNCIA D'EMPRESSES AMB PROJECTES "TRACTOR" I LA D'UNA "INCUBADORA D'EMPRESSES".**

---

## **CONSIDERACIONS PRÈVIES**

Palo Alto ha estat en els darrers 25 anys un referent per al desenvolupament de l'economia creativa de la ciutat. D'ençà l'adjudicació que es va produir a un col·lectiu d'emprenedors l'any 1993, els espais de l'antic recinte fabril de Pellaires, s'han reconvertit en un recinte habilitat per a la residència d'empreses de l'àmbit creatiu, s'ha creat un espai de jardineria emblemàtic i s'han realitzat projectes culturals molt diversos.

Malgrat tot aquella primera concessió no va desenvolupar en tot el seu potencial el caràcter impulsor de l'economia creativa que correspon a un espai de propietat municipal.

Mantenir l'essència del projecte que s'ha consolidat a Palo Alto, crear una incubadora de nous talents i projectes creatius, assegurar la formació per als futurs creadors i ampliar la capacitat del recinte per a dinamitzar culturalment el barri són els objectius que cal assegurar en aquesta nova etapa que ara s'inicia.

Per aconseguir-ho cal assegurar tres elements: el primer es la coherència global del projecte que haurà de ser conceptualment integral i dotat d'objectius comuns per cadascuna de les peces que hi puguin formar part en el futur.

El segon es dotar el projecte d'una governança que integri adequadament la dimensió pública dels espais i una gestió socioprivada amb capacitat real per ampliar i consolidar el fet fins ara tothora que cercar nous objectius de major ambició social, cultural i econòmica.

El tercer ve determinat per els paràmetres d'actuació del projecte respecte dels objectius de barri i de ciutat. Com a servei municipal cal que els projectes que hi participen esdevinguin promotors d'una activitat que tingui una dimensió pública a través del seu mestratge, de la seva implicació en els serveis d'incubadora i formació i de la projecció nacional i internacional de la indústria creativa de la ciutat. Però cal igualment assegurar un elevat nivell de permeabilitat amb el barri construint amb el veïnat els models de relació que ho facilitin.



El nou projecte assegura una gestió directe de l'empresa concessionària de tots aquells elements que cerquen respostes a la dimensió econòmica i a la projecció nacional i internacional del centre. També assegura la gestió puntual i la participació directe en aquells aspectes que tenen una dimensió de barri.

No podria ser d'altra manera si volem evitar que Palo Alto esdevingui únicament un contenidor de projectes diversos, incoherents i probablement incompatibles.

I sobre tot no podria ser d'altra manera si el que volem es aconseguir que l'entusiasme, el coneixement, i les aportacions creatives dels qui formin part del projecte suposin un element positiu per a la millora sociocultural del barri

## **PRIMERA.- OBJECTE**

Constitueix l'objecte del contracte la concessió de l'ús privatiu de domini públic d'una part del recinte industrial Palo Alto, situat al carrer Pellaires 30-38.

El total recinte consta a l'Inventari de Béns Immobles de l'Ajuntament com a bé de domini públic municipal amb els núms. 502.011, 502.012 i 502013 com a béns de domini públic.

Pertany a l'Ajuntament de Barcelona a títol d'expropiació forçosa mitjançant acta administrativa de 26 de setembre de 1994.

Es troben inscrites en el Registre de la Propietat núm. 21 dels de Barcelona a la secció 2a tom 1.792, llibre 96, foli 81, finca 8.292.

El sostre edificat és de : 8.030 m<sup>2</sup> segons cadastre i 7.898 m<sup>2</sup> segons recent amidament, dels que 832 m<sup>2</sup> corresponent a altells i 7.065 m<sup>2</sup> a resta de superfície edificada.

La seva qualificació urbanística és de 7b-6b (sistema d'equipaments) segons la MPGM en l'àmbit del centre històric del Poblenou del terme municipal de Barcelona, aprovada per la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona, l'1 de juny de 2010.

L'àmbit de la concessió abastarà la part corresponent a la residència temporal per a projectes "tractor", la incubadora de projectes empresarials del sector del disseny i el servei auxiliar format per l'actual "cantina", d'acord amb el següent desglossament:

- a) Les empreses "tractor" en residència, ocuparan un màxim del 30% del sostre construït.
- b) Les empreses en incubadora, ocuparan el 15% del sostre construït.
- c) Els espais que es destinin a cantina Nau k (192 m<sup>2</sup> aprox.).



Per tant, la nova concessionària destinarà a l'apartat a) i b) el 45 % del total del sostre construït del recinte de Palo Alto que correspon a les naus: B, C, D, E2 (configurada per la planta baixa i planta primera), G, H, I i J (total mts. 3.148m2 construïts aproximadament). Els altells de cada una de les naus no són comptabilitzats a aquests efectes.

La concessionària tindrà un dret preferencial d'ús sobre la resta de naus de Palo Alto sobre les quals l'Ajuntament no tingui una destinació prefixada. Aquest ús restarà condicionat a activitats pròpies i lloguers a tercers a curt termini que no hipotequin altres usos definitius. Serà funció del Consell de Direcció de Palo Alto regular-ne l'ús

L'Ajuntament es reservarà un 10 % del sostre construït no concessionat per si fora necessari realitzar els moviments d'adequació dels anteriors ocupants i procedir a les respectives futures acomodacions.

S'adjunta plànol del recinte, amb la identificació de totes les naus, com **annex 1**.

## **SEGONA.- FINALITAT**

La finalitat de la concessió consistirà en la consolidació del conjunt industrial PALO ALTO com a centre de producció artística i cultural, a l'entorn del disseny i la creació de la ciutat, mitjançant la implantació d'una residència d'empreses amb projectes "tractor" i la d'una incubadora d'empreses.

Aquesta consolidació del conjunt industrial suposa la materialització de la col·laboració públic-privada que combina la gestió material de l'espai concessionat de forma privada amb la resta de gestió pública del recinte de forma global.

## **TERCERA.- NATURALESA JURÍDICA**

Es tracta d'una concessió de l'ús privatiu d'un espai del domini públic municipal, de conformitat amb allò que disposen els articles 84 i següents de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques, l'article 218 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 i els articles 59 i següents del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de 17 d'octubre de 1988.

D'acord amb l'article 4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, s'aplicaran els principis d'aquesta Llei amb caràcter supletori.

En cap cas tindrà caràcter de concessió de servei públic.



## **QUARTA.- TERMINI**

El termini de la concessió serà per un període de 15 anys a comptar des de la data de formalització del contracte.

Aquest termini podrà ser objecte d'una pròrroga per un període de 5 anys més mitjançant acord exprés entre les parts.

Dins d'aquest termini de 15 anys s'inclou un període màxim de transitorietat de 12 mesos per la implantació de la residència d'empreses amb projectes "tractor" i de 18 mesos per la implantació del model d'incubadora d'empreses.

El termini definitiu de transitorietat vindrà determinat per l'oferta guanyadora.

## **CINQUENA.- LLEI DE LA CONCESSIÓ**

La concessió es regirà, en primer terme, per les presents clàusules, i en tot allò que no hi estigui previst per:

- 1.- La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.
- 2.- 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, i el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, aprovat per Decret de la Generalitat 336/1988, de 17 d'octubre.
- 3.- La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques i el seu reglament.
- 4.- Els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, amb caràcter supletori, d'acord amb el seu article 4.
- 5.- La Carta Municipal de Barcelona, aprovada per la Llei 22/1998, de 30 de desembre i la Llei 1/2006 que regula el règim especial del Municipi de Barcelona.
- 6.- El Reglament Orgànic Municipal, aprovat per acord del Ple del Consell Municipal, de 16 de febrer de 2001.
- 7.- El Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques.
- 8.- La Llei 3/98 d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental i la normativa que la desenvolupa.



9.- La normativa sectorial aplicable a aquest tipus d'instal·lacions.

10.- Els instruments de planejament que corresponguin.

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

### **SISENA.- CÀNON**

L'economia global del recinte de Palo Alto vindrà determinada per dos factors: els ingressos generats per els lloguers d'espais i per les activitats realitzades per la concessionària, i les aportacions municipals.

La concessionària haurà d'abonar un cànon anual i una aportació econòmica variable anual que esdevindrà part del pressupost del recinte de Palo Alto.

- a) El cànon del primer any serà de 69.379,20 €, a abonar en el moment de la formalització de la concessió. A partir del segon any, el cànon anual serà el que resulti de l'oferta guanyadora del concurs que es promou, amb un tipus mínim del 15 per cent dels ingressos bruts obtinguts per l'adjudicatari derivats de l'explotació de la residència d'empreses tractor a abonar per anualitats vençudes, amb un mínim anual garantit de 50.400 €. En aquest sentit, l'adjudicatari haurà de comunicar i justificar a l'Ajuntament els ingressos bruts de cada any durant els trenta dies inicials de l'any següent, als efectes de procedir a la liquidació del cànon corresponent.
- b) L'aportació anual variable serà el 20% dels ingressos totals provinents de l'explotació generada directament per la concessionària.

La concessionària gestionarà l'ocupació de les naus destinades a residència d'empreses "tractor" amb un preu de lloguer durant els primers dos anys no inferior a 13.20 €/m<sup>2</sup> i a partir del tercer any a 14.78€/m<sup>2</sup>.

Serà atribució de la concessionària realitzar lloguers de preu superior a les empreses en residència. Els preus del lloguer de la incubadora seran regulats mitjançant el corresponent conveni amb Barcelona Activa.

L'estructura de costos de la concessionària serà la següent:

- 15 % en concepte de cànon.
- 55 % destinat a gestió i funcionament de la concessió, d'acord amb els termes establerts per aquest Plec i en particular en els termes previstos a la clàusula novena
- 20 % aportació al pressupost global del centre de producció artística i cultural Palo Alto. El Consell de Direcció que aprova el pressupost anual decidirà la destinació final d'aquesta aportació.



- 10 % com a màxim, que es podrà comptabilitzar com a beneficis de gestió de l'entitat concessionària.

El cànon anual s'abonarà des del moment de formalització de la concessió mitjançant la modalitat de domiciliació bancària que amb aquest fi s'habilitarà.

Aquest cànon s'actualitzarà anualment, modificant-lo basant-se en l'aplicació de la taxa de variació anual que correspongui de l'Índex de Garantia de Competivitat i que s'elaborarà segons el previst en l'annex de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, que publiqui l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el substitueixi, servint com a base la renda actualitzada vigent durant l'any anterior.”

La primera actualització tindrà efecte el dia 1 de gener del següent exercici, comparant l'índex des de la data del contracte i el mes de desembre, i les successives per anys naturals.

El cànon no està gravat amb l'Impost sobre el Valor Afegit, d'acord amb l'art. 7.9 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 a la concessionària sobre la base determinada per la quantitat referida com a cànon, que no inclou l'impost.

## **SETENA.- RESPONSABILITAT I ASSEGURANCES.**

La concessió tindrà efectes solament entre l'Ajuntament de Barcelona i la concessionària sense que pugui ésser invocat per aquesta a fi d'eludir o disminuir les responsabilitats derivades de les obres destinades a la rehabilitació i adequació del conjunt industrial.

La concessionària respondrà, d'acord amb la normativa legal aplicable, dels danys i perjudicis que, si s'escau, es produeixin a terceres persones o al mateix Ajuntament com a conseqüència de la realització de les obres d'adequació, l'ocupació i ús de l'espai, de l'estat de conservació i funcionament de les instal·lacions i serveis i de l'incompliment de les normes obligatòries o, en general, de qualsevol accident que es produeixi amb independència de la causa que l'hagi provocat, encara que sigui una causa exterior i aliena. Com a contrapunt, l'Ajuntament gaudirà d'una indemnitat total, respecte del qual no restarà en relació de dependència la concessionària als efectes de possibles responsabilitats penals.

La concessionària subscriurà una pòlissa d'assegurances contra incendis, explosió, aigua i altres riscos de danys materials, que cobreixi en tot moment el valor real i actualitzat de la espai objecte de concessió i les seves instal·lacions, de manera que les indemnitzacions procedents en el cas de sinistre s'aplicaran íntegrament a la seva reconstrucció i reparació.

La concessionària haurà de contractar també, al seu càrrec, una pòlissa d'assegurances que garanteixi la responsabilitat civil davant de tercers, derivada de l'ocupació i ús del sòl, essent supervisades pels Serveis municipals.



## **VUITENA.- GARANTIA**

S'haurà de constituir les garanties pels conceptes següents:

### **1.- Garantia provisional**

Donat el seu caràcter facultatiu de conformitat amb l'article 106.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, s'estableix la dispensa de la constitució de la garantia provisional.

### **2.- Garantia definitiva**

Amb la finalitat de garantir el bon desenvolupament de la concessió, en especial allò que fa referència a les obligacions de conservació, manteniment i seguretat de les instal·lacions, el correcte desenvolupament de les activitats que integren la finalitat de la concessió, el compliment de les obligacions davant l'Ajuntament i amb la finalitat d'assegurar la reversió del local al Municipi, en perfecte estat de conservació i ús, es constituirà per la concessionària una garantia definitiva per l'import de 136.590,30 € corresponent al 3% del domini públic objecte de concessió, una vegada adjudicada la concessió i prèviament a la seva formalització.

La garantia definitiva es constituirà per qualsevol de les formes que preveu l'article 108.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. Si la garantia es presenta mitjançant aval caldrà utilitzar el model normalitzat de l'Ajuntament de Barcelona.

## **NOVENA.- OBLIGACIONS DE LA CONCESSIONÀRIA**

- a) Destinar l'espai objecte de concessió a les activitats pròpies i específiques que constitueixen la seva finalitat.
- b) El termini de l'estada en residència de les empreses tractor serà l'equivalent a la durada de la concessió.
- c) Es obligació de la concessionària fer realitat el projecte d'incubadora d'empreses Els projectes en incubadora seran seleccionats en base a un procés concursal que administrarà la comissió tècnica de selecció i avaluació de projectes. Els projectes seleccionats disposaran d'un màxim de tres anys d'estada amb règim de lloguer i comptaran en serveis associats. En qualsevol cas, i a banda de la possible subscripció de convenis de col·laboració amb Barcelona Activa, les responsabilitats pecuniàries derivades del projecte incubadora seran obligació de la concessionària.
- d) El servei de Cantina s'haurà de contractar mitjançant un procés d'adjudicació acordat pel Consell de Direcció de Palo Alto regular-ne l'ús.





- e) La concessionària presentarà anualment l'auditoria del tancament del seu estat de comptes. La concessionària podrà comptabilitzar com a benefici propi, un cop liquidades totes les obligacions, fins a un màxim del 10 % del seus ingressos totals.
- f) La concessió serà gestionada íntegrament per a l'adjudicatari de la concessió i, per tant, no podrà traspasar-la, arrendar-la, o cedir-la a tercers, per cap mena de títol, sense el consentiment previ i exprés de l'Ajuntament.
- g) Acomplir les instruccions i indicacions dels Serveis Municipals i dels Serveis dependents d'altres organismes públics competents.
- h) Abonar el cànon concretat en l'oferta en la forma i terminis que preveu la clàusula sisena.
- i) Mantenir les naus i les instal·lacions objecte de la concessió en bon estat de conservació, seguretat, ús i neteja, acomplint les disposicions i instruccions que al respecte pugui dictar l'Ajuntament, que podrà efectuar les inspeccions i verificacions que consideri convenientes. En aquest sentit, al final dels primers 5 anys de concessió, el 50% de les naus objecte de concessió hauran de complir en la normativa vigent en matèria d'activitats i obtenir el corresponent certificat per part d'una entitat ambiental de control. Per arribar a la totalitat de les naus com a màxim a 10 anys de la concessió. El Consell de Direcció podrà flexibilitzar aquest termini previ informe tècnic.
- j) Acomplir en tot moment les normes legals i reglamentàries de qualsevol naturalesa que siguin aplicables al local, posta en funcionament, conservació i seguretat, i obtenir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents, atès que la present adjudicació solament tindrà efectes patrimonials concretats en l'ocupació de l'espai, sense cap altra conseqüència o significació.
- k) Acomplir igualment les obligacions de caràcter legal o reglamentari de naturalesa laboral respecte dels seus treballadors, incloses les de previsió i seguretat social. El personal dependrà exclusivament de les concessionàries i no tindrà lligam administratiu, laboral o de cap altra classe amb l'Ajuntament.
- l) Comunicar a l'Ajuntament qualsevol nova empresa que s'instal·li al recinte, amb caràcter previ a la tramitació de la preceptiva llicència municipal, per garantir el compliment de la normativa vigent. Per concedir la llicència municipal serà necessari un informe previ del Departament de Patrimoni Arquitectònic, Històric i Artístic de l'Ajuntament de Barcelona.
- m) A no emmagatzemar o manipular matèries inflamables, contaminants, pesades o de qualsevol altra espècie que representin un perill per a les persones, els objectes i l'immoble.
- n) Satisfer els tributs de qualsevol naturalesa que legalment corresponguin per l'ocupació i utilització del terreny i l'explotació de les activitats econòmiques que s'hi desenvolupin.
- o) A limitar aforament en actes multitudinaris per tal de mantenir la pervivència d'elements ecològics molt fràgils.
- p) Les altres obligacions que es derivin d'aquest Plec de clàusules i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

## **DESENA.- DRETS DE LA CONCESSIONÀRIA**

Seran drets de la concessionària:





- a) Ocupar i utilitzar l'espai objecte de concessió, la possessió pacífica del qual li haurà de garantir l'Ajuntament contra qualsevol pertorbació que, de fet o de dret, se li pugui causar.
- b) Explotar l'espai objecte de concessió d'acord amb la seva finalitat que defineix la clàusula segona.
- c) Transmetre la concessió a tercers amb el consentiment previ i exprés de l'Ajuntament, mitjançant acord de l'òrgan de contractació. En tot cas, la nova concessionària haurà de complir els requisits de solvència i capacitat recollits en el present Plec i se subrogarà en la totalitat dels drets i obligacions que, d'acord amb les presents clàusules, corresponen a la concessionària.
- d) Fixar l'horari de funcionament de la instal·lació, sense perjudici de respectar en tot moment la normativa vigent en matèria de sorolls, horaris, activitats molestes o altres. En qualsevol cas, el Districte podrà donar indicacions sobre determinacions d'horaris en cas de celebració d'esdeveniments extraordinaris que hauran de ser respectats per la concessionària.
- e) Els altres drets que es deriven d'aquest Plec de clàusules i de la normativa legal o reglamentària aplicable.
- f) A Hipotecar la concessió o, en general, gravar-la a efectes exclusius de finançar les obres de rehabilitació de la instal·lació, amb el consentiment previ i exprés de l'Ajuntament mitjançant acord de la Comissió de Govern. En cas d'execució hipotecària el nou titular ha de complir tots i cadascun dels requisits que estableix aquest Plec i l'ordenament jurídic d'aplicació i s'ha de comprometre a complir les obligacions derivades d'aquesta concessió.

## **ONZENA.- FACULTATS DE L'AJUNTAMENT**

L'Ajuntament ostentarà les facultats següents :

- a) Fiscalitzar la gestió de la concessionària, inspeccionant en tot moment les instal·lacions i dictar, si s'escau, les disposicions oportunes per al seu bon funcionament i seguretat.
- b) Verificar la documentació de la concessionària respecte de les obligacions administratives, mercantils, laborals i tributàries que es refereixin a les activitats de la concessió i exigir-ne còpia; a aquests efectes, si al primer requeriment no es complimentessin aquestes obligacions, l'adjudicatari autoritza a l'Ajuntament de Barcelona a requerir informació i a obtenir-ne documentació o còpia, o demanar certificació completa o parcial, a qualsevol administració, registre o funcionari públic.
- c) Deixar sense efecte la concessió abans del termini acordat per causes d'interès públic sobrevingudes, prèvia notificació a la concessionària amb una anticipació mínima de tres



mesos, sense perjudici de la indemnització procedent.

d) Declarar resolta la concessió en els casos previstos en les presents clàusules i legislació aplicable.

e) L'Ajuntament es reserva, sense indemnització o compensació de cap mena, el dret d'utilitzar l'espai objecte de concessió per a la instal·lació, al seu càrrec, de conduccions, canalitzacions o cablejats de qualsevol classe, sempre que la dita instal·lació sigui compatible amb la destinació de l'espai a la finalitat que motiva aquesta concessió.

f) Els altres drets que es derivin d'aquest Plec de clàusules i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

#### **DOTZENA.- RELACIONS AMB TERCERS.**

Els contractes que la concessionària concerta amb tercers tindran caràcter privat i no seran, en cap cas, font d'obligacions per a l'Ajuntament.

En els contractes laborals que es subscriuguin per a l'explotació del servei es farà constar expressament que la reversió a l'Ajuntament de les instal·lacions no implicarà la successió d'empresa prevista per l'Estatut dels Treballadors.

En els contractes de qualsevol classe que la concessionària formalitzi amb tercers haurà de figurar, com a clàusula expressa, que aquests no adquireixen drets de cap mena enfront de l'Ajuntament. Hi constarà, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se la concessió per qualsevol causa.

En aquest marc de la contractació amb tercers, podrà la concessionària encarregar i transferir la gestió de determinades activitats a altres persones o entitats, sense que això comporti de cap manera la transmissió total o parcial de la seva condició de titular de la concessió ni l'alteració de la relació jurídica entre l'Ajuntament i la concessionària, la qual garantirà, però, en tot moment la gestió unitària de l'espai de concessió.

#### **TRETZENA.- EXTINCIÓ I REVERSIÓ**

La concessió s'extingirà en els casos següents:

a) El transcurs del termini fixat a la clàusula quarta.

b) El desistiment o renúncia de la concessionària amb un preavís de sis mesos.

c) L'incompliment de les obligacions que assumeix la concessionària d'acord amb aquestes



clàusules. En tots els casos d'incompliment, caldrà donar audiència a la concessionària i concedir-li un termini adient per a subsanar les deficiències o superar la situació infractora, transcorregut el qual sense que s'hagi superat la infracció, l'Ajuntament podrà resoldre la concessió.

d) La modificació de la finalitat específica que motiva la concessió prevista en la clàusula segona, la seva transmissió o el seu gravamen sense el consentiment previ i exprés de l'Ajuntament, d'acord amb els punts c i f de la clàusula desena.

e) El no ús de l'espai i de les instal·lacions conforme a la destinació prevista en aquest Plec, durant un període continuat de més de tres mesos i sense causa justificada.

f) La resolució acordada per l'Ajuntament per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació a la concessionària i amb una anticipació mínima de tres mesos, en els termes establerts en la clàusula onzena lletra c). En aquest cas, es determinarà la indemnització que procedeixi, d'acord amb els criteris de l'expropiació forçosa.

g) El mutu acord de les parts.

i) Les altres causes d'extinció que resultin d'aquest Plec de clàusules i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

L'extinció de la concessió per qualsevol causa, comportarà automàticament la de qualsevol dret, real o personal, constituït per la concessionària, i la reversió al Municipi de l'espai, lliure de càrregues, gravàmens o afectacions de cap classe, arrendataris i ocupants, i en bon estat de conservació i ús i, si 'escau, de la totalitat de les obres i instal·lacions fixes, incorporades de manera permanent a l'espai, sense dret a indemnització o compensació de cap classe, llevat el cas que preveu el punt e) anterior i sense perjudici d'allò que legalment procedeixi.

Si no lliura voluntàriament la possessió del domini públic a l'Ajuntament, aquest podrà recuperar-la per sí mateix, seguint els tràmits del desnonament administratiu que regula el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, amb les despeses corresponents a càrrec de la concessionària. El desnonament inclourà en el seu cas, la retirada de totes les instal·lacions i materials que hagués de retirar la concessionària, anant també al seu càrrec aquestes despeses.

Si l'extinció del contracte es produeix com a conseqüència de la no realització o finalització de les obres, la concessionària s'obliga a aplicar al seu càrrec les mesures que els Serveis Tècnics municipals determinin per tal de garantir la plena seguretat de les construccions i evitar danys a tercers o al propi Ajuntament.

Això serà sense perjudici de la reversió al Municipi prevista la condició anterior per a tots els casos d'extinció.



## **CATORZENA.- FORMA D'ADJUDICACIÓ**

La concessió s'adjudicarà en règim de concurrència, d'acord amb l'article 93.1 de la Llei 33/2003, de Patrimoni de les Administracions Públiques, mitjançant concurs, que tindrà caràcter obert i es tramitarà pel procediment ordinari, segons les normes recollides a la legislació local (l'article 218 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 i els articles 57 i següents del Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.

Supletòriament s'aplicaran els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

La concessió s'atorgarà a risc i ventura de la concessionària, salvant el dret de propietat i sense perjudici d'altri.

## **QUINZENA.- CAPACITAT I SOLVÈNCIA DELS LICITADORS**

1.- Podran participar en el procediment per adjudicar la concessió les persones físiques jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, acreditin la seva solvència econòmica, financera i tècnica, i no es trobin en cap de les circumstàncies de prohibició de contractar previstes a l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

2.- Aquest contracte pot ésser adjudicat a una unió d'empresaris que es constitueixi temporalment a aquest efecte, en els termes de l'article 69 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

Tractant-se de persones jurídiques, l'activitat de les esmentades ha de tenir relació directa amb la finalitat de la concessió, segons resulti dels seus estatuts o regles fundacionals. Tractant-se de persones físiques, s'ha d'acreditar l'experiència en l'exercici d'activitats en el sector.

## **SETZENA.- PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS**

Els licitadors presentaran les seves proposicions redactades en tres sobres tancats i en les oficines de la Direcció de Patrimoni (c/ Avinyó núm. 7 pl. 5), abans de les dotze hores del dia en el que s'acabin els seixanta dies naturals comptats des de l'última de les publicacions de la convocatòria per adjudicar la concessió que es farà en el Butlletí Oficial de la Província i el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Si el darrer dia de la presentació coincideix amb dissabte o dia festiu en la ciutat de Barcelona



es prorrogarà el termini fins el primer dia feiner següent.

La presentació de l'oferta suposa l'acceptació incondicionada del licitador del contingut a la totalitat de les clàusules del present Plec.

La presentació de la sol·licitud porta implícita l'autorització per incorporar les dades personals en els sistemes d'informació de l'Ajuntament de Barcelona, d'acord amb la legislació o normativa vigent en cada cas. L'Ajuntament de Barcelona garanteix la confidencialitat en el tractament de les dades de caràcter personal que recull, així com la implementació de les mesures, d'ordre tècnic i organitzatiu, que vetllin per la seguretat d'aquestes dades.

Per a l'exercici dels drets d'accés, cancel·lació, rectificació o oposició, previstos a la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal (LOPD), la persona interessada podrà adreçar-se per escrit al Registre General de l'Ajuntament (Pl. Sant Jaume 2, 08002 Barcelona) o a qualsevol altra oficina del Registre esmentat, indicant-hi clarament en l'assumpte "Exercici de Drets LOPD".

Cada licitador no pot presentar més d'una proposició. Tampoc pot subscriure cap proposta en unió temporal amb altres si ho ha fet individualment o figura en més d'una unió temporal. La infracció d'aquestes normes dóna lloc a la no admissió de totes les propostes que presenti.

## **DISSETENA.- CONTINGUT DE LES PLIQUES**

La documentació a presentar, continguda en tres sobres, serà la següent:

- 1. SOBRE NÚMERO 1.** Durà la menció "*Documentació administrativa per a l'adjudicació de la concessió de l'ús privatiu de part de la finca municipal situada al carrer de Pellaries núm. 30-38, coneguda com "Palo Alto", per a la consolidació del conjunt industrial com a centre de producció artística i cultural, a l'entorn del disseny i la creació de la ciutat, a través de la implantació d'una residència d'empreses amb projectes "tractor" i la d'una incubadora d'empreses, presentada per ... amb CIF/NIF núm ....*" i contindrà els següents documents:

a) Documents que acrediten la personalitat i capacitat d'obrar del licitador:

a.1) Per a les persones físiques, còpia del Document Nacional d'Identitat (DNI) o del Número d'Identificació Fiscal (NIF) o del passaport corresponent .

a.2) Per a les persones jurídiques, còpia autèntica de l'escriptura de constitució i modificació, en el seu cas, degudament inscrita en el Registre Mercantil i còpia del CIF de l'entitat. Quan aquesta inscripció no sigui exigida per la legislació mercantil aplicable,



s'aportarà l'escriptura o document de constitució, de modificació, estatuts o acta fundacional, en que constin les normes reguladores de l'activitat de l'empresa, inscrits, en el seu cas en el registre oficial corresponent.

b) Si la persona física actua mitjançant representant o es tracta d'una persona jurídica:

b.1) Còpia autèntica, en el seu cas, del document públic d'apoderament o de la que resultin les facultats de representació, degudament inscrita en el registre públic corresponent, si s'escau i, amb una declaració de la seva vigència, habilitant-lo per a concórrer a concursos i subscriure contractes amb el sector públic.  
i validat per la Secretaria General de la Corporació o persona en qui delegui.

b.2) Còpia del DNI, NIF o passaport del representant i signant de la proposició, amb signatures legitimades notarialment.

c) Declaració responsable, signada pel licitador o legal representant, en la que el licitador afirmi que no està incurs en cap de les causes de prohibició per a contractar amb l'Administració previstes a l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

Aquesta declaració haurà de contenir expressament el fet de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents, amb l'aportació dels certificats corresponents.

d) Documentació acreditativa de la solvència econòmica i financera i tècnica i/o professional:

d.1) Per a acreditar la solvència econòmica i financera, els licitadors hauran d'aportar el/s següent/s document/s, sense perjudici que per raons justificades puguin presentar qualsevol altra documentació considerada suficient per l'Ajuntament:

- Declaració relativa a la xifra de negocis global del licitador en el curs dels últims tres exercicis.
- Els comptes anuals dels dos últims exercicis presentats en el Registre oficial que correspongui.
- Document de solvència bancària.

d.2) Per a acreditar la solvència tècnica i/o professional, el licitador haurà d'aportar el/s següent/s document/s, sense perjudici que per raons justificades puguin presentar qualsevol altra documentació considerada suficient per l'Ajuntament:

- Relació dels principals treballs realitzats en els últims tres anys que inclogui import,



dates i beneficiaris públics o privats dels mateixos.

- Memòria, signada per l'oferent, expressiva de la seva experiència en l'activitat a desenvolupar durant els tres últims anys, així com documentació que acrediti la mateixa.

e) Especialitats per a licitadors estrangers:

e.1.) Personalitat:

e.1.1.) La capacitat d'obrar dels licitadors no espanyols d'Estats membres de la Unió Europea o d'estats signataris de l'acord sobre l'Espai Econòmic europeu s'acreditarà mitjançant la inscripció en un registre professional o comercial, si aquest és exigint per la legislació de l'Estat respectiu.

e.1.2.) La capacitat dels licitadors estrangers no compresos en l'apartat anterior s'acreditarà mitjançant certificació expedida per la respectiva representació diplomàtica espanyola, en la que faci constar que figuren inscrites en el registre local professional, comercial o anàleg o, en el seu defecte, que actuen habitualment en el tràfic local en l'àmbit de les activitats a les que s'estén l'objecte del contracte. En aquest darrer supòsit, a més haurà d'acompanyar-se informe de reciprocitat de la representació diplomàtica espanyola en relació a què l'estat de procedència admet al seu torn la participació d'empreses o licitadors espanyols en la contractació amb l'Administració, en forma substancialment anàloga.

e.2) Submissió jurisdiccional: declaració de sotmetre's a la jurisdicció dels Jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin derivar-se del contracte, i amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que correspongui al licitador.

e.3) Hauran d'acreditar, davant de l'òrgan de contractació corresponent, la seva solvència pels mitjans previstos a l'apartat d) anterior.

f) Especialitats en relació a les unions temporals d'empresaris:

f.1.) Cadascun dels empresaris que la componen haurà d'acreditar la seva capacitat d'obrar i solvència, conforme als apartats anteriors.

f.2.) Caldrà presentar el document acreditatiu del nomenament d'un representant o apoderat únic amb facultats bastants per exercir els dret i complir les obligacions derivades del contracte, així com indicació dels noms i circumstàncies dels empresaris que la subscriuen, i la participació de cadascun d'ells, i el compromís de constituir-se formalment en Unió temporal, cas de resultar adjudicatari, fins l'extinció del contracte.





f.3.) Es podrà incorporar el NIF provisional assignat per l'Administració competent. Només en el cas de resultar adjudicatària la unió, haurà d'acreditar la seva constitució en escriptura pública i aportar el NIF definitivament assignat.

Si els anteriors documents es presenten mitjançant fotocòpies, aquestes hauran d'estar legitimades per notari o compulsades amb el seu original per un funcionari d'aquesta Corporació.

**2. SOBRE NÚMERO 2.:** Durà la menció: *“Documentació relativa als criteris de valoració subjectius per a l'adjudicació de la concessió de l'ús privatiu de part de la finca municipal situada al carrer de Pellaires núm. 30-38, coneguda com “Palo Alto”, per a la consolidació del conjunt industrial com a centre de producció artística i cultural, a l'entorn del disseny i la creació de la ciutat, a través de la implantació d'una residència d'empreses amb projectes “tractor” i la d'una “incubadora d'empreses”, presentada per .... amb CIF/NIF núm .... ”*, i contindrà els següents documents:

1. Objecte de la proposta, segons el criteri de valoració subjectiu B.1.
2. Composició inicial de les empreses en residència, segons el criteri de valoració subjectiu B.2.
3. Qualitat de l'avantprojecte, segons el criteri de valoració subjectiu B.3.
4. Pla de manteniment i actuacions de rehabilitació, segons el criteri de valoració subjectiu B.4.
5. Programa d'activitats obert al barri, segons el criteri de valoració subjectiu B.5.
6. Pla de funcionament de la concessió, segons el criteri de valoració subjectiu B.6.
7. Pla de viabilitat econòmico-financera, segons el criteri de valoració subjectiu B.7.

**3. SOBRE NÚM. 3.** Durà el títol de *“Documentació relativa als criteris de valoració objectius per a l'adjudicació, per concurs públic, de la concessió de l'ús privatiu de part de la finca municipal situada al carrer de Pellaires núm. 30-38, coneguda com “Palo Alto”, per a la consolidació del conjunt industrial com a centre de producció artística i cultural, a l'entorn del disseny i la creació de la ciutat, a través de la implantació d'una residència d'empreses amb projectes “tractor” i la d'una “incubadora d'empreses”, presentada per ... amb CIF/NIF núm .. ”*, i contindrà:

1. Proposta econòmica
2. Proposta de reducció en el temps d'implementació de l'espai.

La proposició econòmica s'ajustarà al següent model :

*“Jo ..... amb domicili a ..... c/ ....., núm. ....  
... telèfon ..... amb DNI. (o CIF) núm. ...., actuant en nom propi (o en nom i*



**Direcció de Serveis Jurídics de Patrimoni**

Carrer Avinyó, 7. Planta 4a  
08002 Barcelona  
T. 93 402 70 24  
www.bcn.cat

*representació de . . . . . , segons resulta de l'apoderament i facultats de l'escriptura del Notari, senyor . . . . . ).*

*Assabentat del Plec de clàusules regulador de la concessió de l'ús privatiu de part de la finca municipal situada al carrer de Pellaires núm. 30-38, coneguda com "Palo Alto", per a la consolidació del conjunt industrial com a centre de producció artística i cultural, a l'entorn del disseny i la creació de la ciutat, a través de la implantació d'una residència d'empreses amb projectes "tractor" i la d'una "incubadora d'empreses" proposa:*

- *un cànon anual del ..... dels ingressos bruts anuals, amb un mínim garantit de 50.400 € (lletres i números).*
- *Un augment dels ingressos bruts anuals en concepte de millora de l'aportació pressupost global del centre de producció artística i cultural Palo Alto..(lletres i números).*

*Acompanya a aquesta proposició els documents exigits en el Plec i declara que coneix i accepta la situació urbanística, física i registral de la finca de referència.*

Barcelona, ..... "  
(Lloc, data i signatura)

**DIVUITENA.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES OFERTES**

Per a valorar les ofertes i resoldre el concurs s'aplicaran els criteris i puntuacions següents:

**A) CRITERIS OBJECTIUS**

**A.1. Proposta econòmica ..... Fins a 50 punts**

Valorar:

**A.1.1. Cànon**

La proposició econòmica vindrà referida al preu anual a satisfer per l'adjudicatari. Aquest preu serà el corresponent a el que resulti de l'oferta guanyadora, amb un tipus mínim del 15 per cent dels ingressos bruts obtinguts per l'adjudicatari derivats de l'explotació de la residència d'empreses tractor (30% del sostre) a abonar per anualitats vençudes, amb un mínim anual garantit de 50.400,- €, es valoraran les millores a l'alça sobre aquest preu.

Només s'acceptaran increments formulats pels licitadors en aquest apartat que suposin decrements del 65% que gestiona per fer funcionar el projecte concessionat. A efectes



identificatius aquest 65% s'inclouen les despeses de les seves naus en subministres, neteja i manteniment, el projecte incubadora i el personal propi de l'estructura de gestió de la concessionària.

Si un cop liquidat totes aquestes obligacions els hi resta una part, aquesta podrà ser comptablement incorporada com a benefici de la concessionària, sempre que no sigui superior al 10% dels ingressos totals

Valoració de les ofertes:

L'oferta més alta serà valorada amb 25 punts i la resta de les ofertes seran valorades mitjançant una proporció directa, d'acord amb la següent fórmula.

$$\text{Puntuació de l'oferta} = \frac{25 \times \text{oferta valor}}{\text{Oferta més alta}}$$

A efectes d'aquesta s'entendrà com a oferta valor la proposta en percentatge que realitzi el licitador per sobre del mínim del 15 % previst com a ingressos bruts.

#### A.1.2. Millora de l'aportació pressupost global del centre de producció artística i cultural Palo Alto.

Només s'acceptaran increments formulats pels licitadors en aquest apartat que suposin decrements del 65% que gestiona per fer funcionar el projecte concessionat. A efectes identificatius aquest 65% s'inclouen les despeses de les seves naus en subministres, neteja i manteniment, el projecte incubadora i el personal propi de l'estructura de gestió de la concessionària.

Si un cop liquidat totes aquestes obligacions els hi resta una part, aquesta podrà ser comptablement incorporada com a benefici de la concessionària, sempre que no sigui superior al 10% dels ingressos totals

L'oferta més alta serà valorada amb 25 punts i la resta de les ofertes seran valorades mitjançant una proporció directa, d'acord amb la següent fórmula.

$$\text{Puntuació de l'oferta} = \frac{25 \times \text{oferta valor}}{\text{Oferta més alta}}$$

La proposició es presentarà redactada conforme al model fixat a la clàusula dissetena del present Plec.



## **A.2. Reducció en el temps d'implementació de l'espai ..... Fins a 2 punts**

Es valorarà una reducció en els temps d'implementació establerts a la clàusula quarta, amb un límit màxim de reducció de 6 mesos.

S'atorgarà la totalitat dels 2 punts al licitador que redueixi el termini d'implementació a l'espai i posada en funcionament, mesurat en mesos, la resta de licitadors és valoraran en proporció directa segons els mesos de reducció, d'acord amb la següent formula:

$$\text{Puntuació de l'oferta} = \frac{3 \times \text{mesos de reducció}}{\text{Oferta de màxima reducció (mesos)}}$$

## **B) CRITERIS SUBJECTIUS:**

### **B.1. Objecte de la proposta..... Fins a 10 punts**

Es valorarà un projecte que tingui com objectiu la Consolidació de Palo Alto com a centre de Producció Artística i Cultural. On les empreses en règim de residència i en clara funció "tractora" siguin l'impuls de la incubadora d'empreses del sector del disseny i la creació i mantinguin una estreta relació de col·laboració amb l'Espai de creació artística i cultural. Aquest Espai d'activitats no directament vinculades a l'objecte de la concessió.

### **B.2. Composició inicial de les empreses en residència ..... Fins a 5 punts**

Relació del tipus d'empreses que s'establiran en règim de residència durant els primers cinc anys de la concessió. Especificant la seva relació en els àmbits de la producció artística, cultural i el disseny. Justificant la seva funció tractors en el Centre de Producció Artística i Cultural de Palo Alto.

### **B.3. Estructura i Qualitat de l'avantprojecte ..... Fins a 5 punts**

Proposta d'avantprojecte per definir els espais a ocupar per la residència d'empreses "tractor" i la incubadora d'empreses del sector del disseny i la creació.

Indicarà la resposta als requeriments funcionals i la seva solució, esquemes de distribució d'usos per planta, de circulació i accessibilitat. Inclourà igualment, la memòria de qualitats dels materials, les solucions estructurals i les instal·lacions proposades a nivell d'avantprojecte pensant sempre en el públic que anirà dirigit. S'indicarà el número de metres quadrats dedicats a cada ús.



S'inclouran plànols de conjunt i de detall.

**B.4. Pla de manteniment i actuacions de rehabilitació ..... Fins a 5 punts**

Inclourà el pla de manteniment dels espais a concessionar, indicant quins elements i instal·lacions es renovaran i en quins terminis, així com el compromís d'adaptar-se a la normativa exigible en el període de concessió. Es valorarà que la proposta respongui als requeriments de sostenibilitat respecte la medi ambient, estalvi d'energia, control del consum energètic.

Es valorarà la proposta de les actuacions de rehabilitació a realitzar durant el primer període de cinc anys.

Es valoraran totes les mesures que facilitin la total disponibilitat durant la durada de la concessió i també a la seva finalització.

**B.5. Programa d'activitats obert al barri..... Fins a 10 punts**

Es valorarà la presentació d'una proposta de Programa d'activitats obert als barris del districte de Sant Martí al voltant de la –creació, cultura, sostenibilitat ambiental i empresa”, proposta per el primer període de la nova etapa durant els anys de 2019 a 2021.

**B.6. Pla de funcionament de la concessió ..... Fins a 5 punts**

El pla d'explotació que es presenti haurà de ser redactat amb l'amplitud que el licitador jutgi necessària, i que contempli els usos als que es destini els espais concessionats.

Detallarà els següents aspectes:

- Funcionament de la residència d'empreses “tractor”.
- Relació de les empreses tractor amb la incubadora d'empreses.
- Relació de la concessionària amb el conjunt de les activitats del Centre i l'entorn immediat, el barri.

**B.7. Pla de viabilitat econòmica - financera ..... Fins a 8 punts**

Es presentarà un estudi de la viabilitat econòmica – financera del projecte que inclogui tota la durada de la concessió. Especificant amb detall els diferents ingressos i despeses que la componen, la inversió necessària per la seva entrada en funcionament tant en l'obra com en mobiliari i equipament i l'amortització d'aquests, la estructura de capital social/recursos aliens, etc..

Es valorarà la solidesa i coherència interna del model econòmic, la justificació dels ratis de rendibilitat



**Direcció de Serveis Jurídics de Patrimoni**

Carrer Avinyó, 7. Planta 4a  
08002 Barcelona  
T. 93 402 70 24  
www.bcn.cat

La suma de les dites valoracions serà, per tant, com a màxim, de 100 punts.

## **DINOVENA.-MESA DE CONTRACTACIÓ**

La mesa de contractació estarà constituïda per:

President/a: el/ La Regidor/a del Districte de Sant Martí o persona que la substitueixi.

Vocals:

- Gerent de l'Institut de Cultura de Barcelona
- Gerent SPM Barcelona Activa S.A.
- Gerent d'Ecologia Urbana
- Director de Serveis a les Persones i Territori del Districte de Sant Martí
- Director de Serveis de Llicències i Espai Públic del Districte de Sant Martí
- Director de Patrimoni
- Director de Serveis Jurídics de Patrimoni
- Cap del Departament de Patrimoni Arquitectònic, Històric i Artístic.
- L'Interventor General,

o persones en qui deleguin.

Actuarà com a Secretari un funcionari de la Corporació.

La Mesa de Contractació encarregada de proposar a l'òrgan de contractació l'adjudicació del contracte, serà auxiliada per professionals experts aliens a l'Ajuntament, designades entre persones de reconegut prestigi en el món del disseny i la cultura, que en la condició d'òrgan auxiliar de la mesa podran realitzar les tasques que la mesa li sol·liciti d'anàlisi tècnic de les propostes. Aquest grup d'experts podrà ser auxiliat per personal dels Serveis Tècnics municipals.

## **VINTENA.- OBERTURA DE PLIQUES I ADJUDICACIÓ**

La Mesa de contractació, que es reunirà a partir del dia següent de la finalització del termini de presentació de proposicions, qualificarà la documentació integrant del sobre núm. 1. Si s'observen defectes o omissions subsanables, atorgarà un termini de tres dies hàbils per esmenar-los.

Tanmateix, la Mesa de contractació podrà recaptar dels licitadors aclariments sobre els certificats i documents presentats, o requerir-los per a la presentació d'altres complementaris, que hauran de presentar-se en un termini no superior a cinc dies naturals, sense que puguin presentar-se després d'haver-se declarat admeses les ofertes. La manca d'esmena en el termini atorgat serà causa d'exclusió del procediment.



Posteriorment, en acte públic, la Mesa procedirà a l'obertura de la documentació corresponent a les ofertes admeses contingudes en el sobre núm. 2.

Vistes les proposicions presentades, la Mesa de contractació en farà l'avaluació corresponent, demanant, els informes tècnics adients.

Posteriorment, en acte públic, la Mesa donarà a conèixer el resultat de la valoració assignada als criteris subjectius i procedirà a l'obertura de la documentació corresponent a les ofertes admeses contingudes en el sobre núm. 3, realitzant la seva avaluació i elevat a l'òrgan de contractació la proposta d'adjudicació a favor del licitador que hagi presentat l'oferta més avantatjosa.

Abans de formular la seva proposta, la Mesa podrà sol·licitar dels licitadors la informació complementària o aclaratòria que estimi convenients.

Prèviament a l'elevació a l'òrgan de contractació de la proposta d'adjudicació definitiva, s'incorporaran a l'expedient de contractació les certificacions acreditatives de que el licitador proposat com a adjudicatari es troba al corrent de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social d'acord amb la llei. A aquest efecte es requerirà l'aportació dels esmentats documents en un termini màxim de cinc dies feiners.

També prèviament a l'elevació a l'òrgan de contractació de la proposta d'adjudicació es consultarà a l'aplicació informàtica municipal del Sistema Integrat de Recaptació (SIR) que el licitador proposat com a adjudicatari es troba al corrent del compliment de les seves obligacions tributàries amb aquest Ajuntament.

La proposta d'adjudicació no crea cap tipus de dret a favor del licitador proposat davant l'administració municipal, mentre no s'hagi realitzat l'adjudicació definitiva per l'òrgan de contractació competent.

El dia, l'hora i el lloc dels actes públics per l'obertura dels sobres 2 i 3 es comunicarà oportunament als licitadors.

## **VINT-I-UNENA.- INCUBADORA D'EMPRESES DEL SECTOR DEL DISSENY**

Es destinarà un 15% del sostre construït a la generació d'una incubadora empresarial on els projectes en incubadora seran seleccionats en base a un procés concursal, disposaran de tres anys d'estada amb règim de lloguer i comptaran en serveis associats.

Hi podran accedir les empreses del sector de les indústries creatives i culturals següents:

- Siguin de nova creació, o que com a màxim faci un any que hagin iniciat la seva activitat.





- Que estiguin promogudes en més del 50% del capital social per persones físiques que a la seva vegada, majoritàriament treballin a l'empresa. S'exclou d'aquesta consideració la participació d'entitats de Venture Capital o Business Àngels.
- Que tinguin un projecte viable
- Que desenvolupin una activitat lícita i ètica, adequada a las característiques infraestructurals i logístiques de l'espai i que no representin cap perill mediambiental ni de caràcter social.
- Que siguin innovadores o que donin resposta a necessitats insuficientment cobertes en el mercat i que aportin un valor diferencial i/o representin una millora per a l'entorn local.
- Que tinguin el domicili fiscal a la ciutat de Barcelona, un cop instal·lada.

Per a l'aplicabilitat dels requisits d'accés i els serveis que s'oferiran es tindran en compte els paràmetres que la societat municipal Barcelona Activa aplica a nivell de ciutat i que es troben ressenyats en el document de gestió d'una nova incubadora a Palo Alto com a document **annex núm. 2**.

En aquest sentit el Consell de Direcció validarà les propostes que pugui realitzar Barcelona Activa.

A efectes de referència s'assenyala que els preus màxims de lloguer, sense comptar impostos aplicables, seran de 9 euros el primer any, 10,5 euros el segon i 11,5 euros el tercer

## **VINT-I-DOSENA.- SISTEMA DE GOVERNANÇA**

L'Ajuntament de Barcelona assumeix la direcció estratègica global del Centre de Producció Artística i Cultural Palo Alto amb un esperit de col·laboració publico/privada/concessional a través del sistema de governança següent:

- **Consell de Direcció.** És el màxim òrgan de direcció i representació. Dirigirà l'estratègia del Centre de Producció Artística i Cultural de Palo Alto. Aprovarà el programa anual, el pressupost anual i el pla d'inversions anual i a llarg termini. Serà l'òrgan que ratificarà els processos de selecció i avaluació de la Comissió tècnica de selecció i avaluació de projectes.

Entre les seves funcions s'inclouen l'elaboració d'un reglament de funcionament que reguli les relacions amb l'entat concessionària, la elaboració d'un pla estratègic de 15 anys i la planificació del projecte estable que progressivament hauran d'incorporar-se a Palo Alto.

Estarà presidit per el/la Regidor/a del Districte de Sant Martí, formaran part set membres en representació de l'Ajuntament de Barcelona, quatre per la concessionària, dos per les entitats de l'espai de creació i un representant de la FAVB.



Per part de l'Ajuntament assistirà un membre per la gerència d'Ecologia Urbana, un per la Direcció de Patrimoni, un per l'ICUB, un per Barcelona Activa i un per part del Districte de Sant Martí.

Seràn membres nats del Consell de Direcció, els diferents representants dels grups municipals que en cada moment tinguin representació al Consistori, que tindran veu sense vot.

- **Direcció executiva del Centre de Producció Artística i Cultural Palo Alto**

Estarà formada per un director/a, designat per l'Ajuntament de Barcelona i per un representant de la concessionària, i comptarà amb els serveis de suport que se'ls assigni de comú acord. Els potencials conflictes generats per la gestió paritària de la direcció executiva es resoldran al Consell de Direcció de Palo Alto.

Les seves funcions seran:

- a) Vetllar pel bon funcionament diari de tot el Centre Artístic i Cultural.
  - b) Concreció del Programa d'activitats de –creació, cultura, sostenibilitat ambiental, empresa i barri-. Vetllar per tal que les activitats que es desenvolupin en els espais comuns de Palo Alto con comportin restriccions d'accés.
  - c) Seguiment del desenvolupament de la incubadora d'empreses.
  - d) Especial cura del manteniment, subministraments energètics, jardineria i seguretat.
  - e) Elaboració de la proposta anual de preus de lloguer dels diferents serveis auxiliars, quina aprovació correspondrà al Consell de Direcció.
  - f) Elaboració del pressupost de despesa anual, de despesa corrent i d'inversions, que haurà de ser aprovat per part del Consell de Direcció. El pressupost anual de Palo Alto es configurarà amb les aportacions de la concessionària i les que realitzarà l'Ajuntament.
  - g) Pla d'execució de les inversions aprovades pel Consell de Direcció.
  - h) Gestió dels serveis auxiliars: lloguer de les sales d'actes i polivalent. Elaboració d'un quadre de preus dels serveis auxiliars, que haurà de ser aprovat pel Consell de Direcció.
  - i) Assumir les funcions de Secretaria Executiva amb assistència al funcionament del Consell de Direcció.
  - j) Proposar al Consell de Direcció la signatura de convenis amb tercers que millorin i facilitin la dinàmica del projecte i de manera especial amb centres articuladors en matèria de promoció econòmica i sectorial.
- **Comissió tècnica de selecció i avaluació de projectes.** Serà l'òrgan que s'encarregarà de seleccionar els projectes que hauran de nodrir els projectes empresarials que s'instal·laran a la incubadora.



Aquesta comissió tècnica estarà formada per 11 persones: una presidència en representació del Consell de Direcció i 10 tècnics experts (5 nomenats per l'Ajuntament de Barcelona i 5 per l'empresa concessionària). Els tècnics seran professionals de reconegut coneixement i capacitat de selecció en el món de la creació i el disseny.

Els seus dictàmens i informes seran presentats al Consell de Direcció per a la seva aprovació.

### **VINT-I-TRESENA.- FORMALITZACIÓ DE LA CONCESSIÓ**

Adjudicada la concessió, i en el termini d'un mes a comptar des de la notificació de l'adjudicació definitiva, es formalitzarà mitjançant document administratiu, d'acord amb allò que disposa l'article 69 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals. Del seu contingut en donarà fe el Secretari General de l'Ajuntament.

A petició de la concessionària es podrà formalitzar la concessió, al seu càrrec, mitjançant escriptura pública.

### **VINT-I-QUATRENA.- DESPESES I TRIBUTS**

Aniran a càrrec de la concessionària les despeses i tributs de qualsevol classe que es produeixin com a conseqüència de l'atorgament de la concessió.

També assumirà el concessionària l'import dels anuncis de la informació pública i la licitació apareguts en els diaris oficials.

### **VINT-I-CINQUENA.- INTERPRETACIÓ I JURISDICCIÓ**

En el marc de l'article 190 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic correspondrà a l'Ajuntament la prerrogativa d'interpretar la concessió, resoldre els dubtes que el seu compliment pugui plantejar, modificar-la per raons d'interès públic i acordar la seva resolució i els efectes que se'n derivin.

Serà competència de la jurisdicció contenciosa administrativa el coneixement de les qüestions litigioses que es puguin produir com a conseqüència de la concessió.



**Direcció de Serveis Jurídics de Patrimoni**

Carrer Avinyó, 7. Planta 4a  
08002 Barcelona  
T. 93 402 70 24  
www.bcn.cat

**VINT-I-SISENA.-** Per tal de poder elaborar la proposta del Programa, s'incorporen com annexos els següents documents:

Estudi econòmic - financer

Informes 2017 de la Direcció d'Arquitectura Urbana i Patrimoni sobre Palo Alto.

Documentació facilitada per la Fundació Palo Alto

- a. Resum econòmic: ingressos i despeses 1998-2016 Fundació Palo Alto.
- b. Memòria descriptiva i gràfica de les obres de rehabilitació realitzades.

Barcelona, 14 de març de 2019.

El Director de Serveis Jurídics

Manuel Parejo i Perogil