



Entesa per Sabadell

**Al·legacions d'Entesa per Sabadell al plec de clàusules administratives particulars que regiran l'adjudicació directa de la concessió de domini sobre els terrenys municipals situats al camí de Can Quadres 185-199, amb una superfície de 28.088,81 m<sup>2</sup>, per a la construcció d'un centre per a la pràctica del surf, a favor de l'empresa LUNATICA LODGING S.L.**

Isidre Soler Clarena, major d'edat, amb DNI 39016946E, en nom i representació d'**Entesa per Sabadell** en qualitat de secretari general, amb seu social al carrer d'Advocat Cirera, 8 - 1r pis, porta 13, 08201 de Sabadell.

**EXPOSA,**

Que el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del dia 29.07.2022 va publicar l'anunci de que *el Ple de l'Ajuntament de Sabadell, en sessió celebrada el dia 5 de juliol de 2022, va aprovar inicialment el plec de clàusules administratives particulars que regiran l'adjudicació directa de la concessió administrativa de domini públic del terreny de superfície 28.088,81 m<sup>2</sup> de la finca municipal, situada al camí de Can Quadres, núm. 185- 199, amb la finalitat de destinar-lo a la construcció i explotació d'un centre per a la pràctica del surf durant tot el temps que duri la concessió.*

*I que l'esmentat plec s'exposa al públic per un termini de 30 dies, per tal que els interessats puguin formular les al·legacions i reclamacions que estimin oportunes.*

Per aquest motiu i després d'analitzar la corresponent documentació, presenta les Consideracions i Al·legacions següents:

**CONSIDERACIONS**

**En relació al riu Ripoll**

El riu Ripoll, des del seu naixement a la serra de Granera fins desembocar al riu Besós, configura un ecosistema excepcional d'un gran valor ambiental, patrimonial i social, en el qual al llarg de la història han conviscut els elements naturals, l'horta, la indústria i el lleure. Al seu pas pel nostre terme el riu Ripoll ha esdevingut un espai singular, amb indrets naturals i paisatgístics de gran interès i amb elements d'un gran valor ambiental i cultural.

El *pla de recuperació integral del riu Ripoll*, impulsat per l'Ajuntament de Sabadell els anys noranta amb una gran inversió de recursos provinents dels fons europeus, va permetre revertir el procés de degradació en què es trobava i millorar de manera important la qualitat de l'aigua, de la vegetació i de la fauna.

Aquesta millora **ha permès augmentar la biodiversitat i el patrimoni natural** del riu Ripoll, afavorint l'augment de les poblacions de peixos i la presència de nombroses espècies d'aus que han trobat en l'àmbit del riu un lloc idoni per nidificar-hi, resultant ser uns indicadors visibles de la recuperació.

Ahora aquesta millora ambiental ha estat simultània i compatible amb un significatiu augment en l'ús lúdic d'aquest espai, especialment de persones que caminant, corrent i en bicicleta recorren l'itinerari principal del riu d'extrem a extrem del terme municipal.

Tot i aquests avenços des del punt de vista natural, d'ordenació de l'espai i de la creació de serveis, encara queda molt camí que recórrer per fer realitat un dels grans projectes de la ciutat: el Parc Fluvial del riu Ripoll, el gran parc de Sabadell i del Vallès.

En aquest sentit cal avançar en:

- La millora de la qualitat de l'aigua, de la vegetació i del paisatge.
- Rehabilitar i donar ús al patrimoni històric i arquitectònic abandonat: molins, la Sèquia Monar...
- Eliminar els abocaments incontrolats, el barraquisme i enderrocar els edificis industrials en estat de ruïna.
- Ordenar les hortes pendents de fer-ho.
- Reconvertir el patrimoni industrial en activitats netes, creatives i del coneixement.
- Millorar l'accessibilitat a peu, en bicicleta i en transport col·lectiu...

Actuacions que requereixen una estratègia pública activa a favor del parc fluvial del riu Ripoll.

Aquesta estratègia ha de basar-se en actuacions orientades a millorar la qualitat ambiental del riu Ripoll en totes les seves vessants i evitar activitats que comportin una major pressió antròpica que afavoriria la seva vulnerabilitat en detriment de la qualitat i de l'equilibri del medi natural. Una estratègia encaminada a la **mitigació del canvi climàtic de més verd i menys ciment**, tal i com recomanen totes les directrius, acords i declaracions sobre l'emergència climàtica.

Els propis plans municipals de protecció del patrimoni, tant el PEPBAMAS com el PEPS, destaquen el **valor mediambiental** del sistema fluvial del riu Ripoll com *el gran eix connector de la ciutat amb recursos naturals i biològics... El llit, les riberes i les àrees inundables formen un conjunt de qualitat desiguals segons el tram*, destacant especialment que **s'hauria de protegir tota la zona inundable** a banda i banda dels talussos.

Finalment, cal tenir present que el riu Ripoll no neix i desapareix dins el terme municipal de Sabadell, sinó que pertany a tota la seva conca. **No es pot actuar sobre el riu a partir d'una visió localista**, sinó amb una visió global, perquè tota actuació que s'hi realitzi, ja sigui positiva o negativa, tindrà repercussions a tot el riu i, per tant, als altres municipis.

### **Sobre la instal·lació de surf**

La idea de construir un complex lúdic-esportiu, comercial i de restauració privat al riu Ripoll anomenat **SurfCity** en un espai amb presència de moltes espècies vegetals, inundable i on

nidifiquen diverses aus, **va en sentit totalment contrari** de la necessitat d'avançar en la recuperació i renaturalització de l'àmbit del riu i en la lògica de preservar i millorar els espais naturals.

El SurfCity és una instal·lació **insostenible** des de qualsevol punt de vista: per la pèrdua que comporta **d'un espai d'interès** faunístic i florístic, per urbanitzar i fer desaparèixer una **zona inundable**, per l'elevat consum d'un **recurs escàs com l'aigua** i pel **gran consum energètic** que requereix. Un complex amb finalitats lucratives i al **marge de l'interès social** que vulnera el sentit comú més bàsic en un context d'emergència climàtica, sequera i escassetat de recursos naturals i energètics.

Construir-la comportaria artificialitzar encara més el riu amb un gran moviment de terres. La construcció del vas de la piscina d'onades requeriria **formigonar 4.730 m<sup>2</sup>** de terreny i emprar més de **1.650 m<sup>3</sup> de formigó**, aixecar un mur de contenció de més de 2 metres d'alçada i **420 metres** de longitud, ocupar més de **2.000 m<sup>2</sup> amb els edificis** de les instal·lacions i **1.500 m<sup>2</sup> d'aparcaments** de vehicles.

La seva materialització significaria un **greu atemptat al riu Ripoll** i a la sostenibilitat.

## **Sobre l'aigua**

L'aigua és un **bé essencial** per a la supervivència dels ecosistemes naturals, i l'activitat humana. Un **recurs escàs** que cal obtenir, distribuir i gestionar de manera sostenible, tenint en compte les necessitats bàsiques i fent-ne un ús racional i eficient que **garanteixi la seva preservació i la disponibilitat futura**.

L'emergència climàtica és una realitat innegable que afecta de ple les nostres vides, conseqüència d'un model de desenvolupament basat en el creixement desmesurat fonamentat en l'ús dels combustibles fòssils, i que comporta la pèrdua de biodiversitat i nombrosos impactes arreu del planeta malgrat sembla que encara hi ha qui no n'és prou conscient. Un dels impactes més severos del canvi climàtic és sobre el **cicle de l'aigua** com a conseqüència de l'augment de les sequeres i canvis severos en els règims pluvials, fent més vulnerable la disponibilitat d'aigua ja de per si agreujada per l'augment del consum urbà i la sobreexplotació.

Tal i com indiquen totes les previsions, les èpoques de sequera augmentaran i **la manca de recursos hídrics s'agreujarà**. L'Agència Catalana de l'Aigua, ACA, ja ha anunciat que preveu declarar **l'alerta per sequera** a la regió metropolitana de Barcelona **el mes de setembre** i reduir el consum d'aigua de boca.

Per la seva banda l'Estratègia Catalana d'Adaptació al Canvi Climàtic 2021-2030, ESCACC30, publicada per **l'Oficina Catalana del Canvi Climàtic** del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, *un instrument de la política pública climàtica que s'emmarca en un context d'acords i compromisos sobre polítiques d'adaptació al canvi climàtic que van des de l'àmbit internacional fins a l'escala nacional*, indica un seguit de recomanacions, objectius i accions relacionades amb el canvi climàtic i l'aigua:

- *Recuperar i conservar el bon estat de les masses d'aigua: rius, embassaments, zones humides i estanys, aigües subterrànies i aigües costaneres.*
- *Integrar en el seguiment i control de les masses d'aigua l'avaluació de la seva vulnerabilitat com a conseqüència dels impactes del canvi climàtic, així com les mesures d'adaptació necessàries.*
- *Derivar, amb caràcter prioritari, els volums d'aigua obtinguts amb l'aplicació de mesures d'estalvi i eficiència cap a l'assoliment dels objectius de qualitat dels ecosistemes aquàtics.*
- *Implantar els cabals de manteniment, ecològics o ambientals en els rius de Catalunya i revisar-los periòdicament en funció de l'evolució de les variables climàtiques per tal que l'estat ecològic de les masses d'aigua no pateixi un empitjorament irreversible.*
- *Garantir l'abastament urbà en quantitat i qualitat sota qualsevol escenari de sequera conegut.*
- *Aplicar mesures que garanteixin la sostenibilitat econòmica de la restauració dels ecosistemes aquàtics i del cycle de l'aigua.*
- *Integrar en el disseny de les noves infraestructures els impactes dels fenòmens meteorològics extrems.*
- *Ampliar i millorar el coneixement dels impactes del canvi climàtic en les masses d'aigua i els usos que se'n deriven.*
- *Reduir altres pressions antropogèniques que actuen sinèrgicament amb el canvi climàtic accelerant els seus efectes adversos, com ara la destrucció d'hàbitats, la sobreexplotació i la contaminació.*
- *Reduir la fragmentació i la pèrdua de qualitat dels ecosistemes, de manera que es garanteixi la connectivitat entre els hàbitats i sistemes naturals.*

Unes mesures que sembla **no es tenen en compte** a l'hora d'avaluar un projecte com el complex lúdic-esportiu al riu Ripoll anomenat SurfCity.

El SurfCity requerirà un consum de més de **12.000 m<sup>3</sup>** d'aigua únicament per omplir el vas de la piscina d'onades, la qual bàsicament s'haurà de proveir de la xarxa d'aigua potable donat l'escàs cabal provinent de la mina del Ripoll, que s'abasteix d'aigua de la llera del riu i que principalment és aigua depurada per l'EDAR i retornada pel sistema de retorn.

En aquest context resulta preocupant que la pròpia administració no estigui a l'alçada de les circumstàncies i **avali i tramiti una proposta tant insostenible** com el complex lúdic-esportiu SurfCity, únicament per satisfer l'interès lucratiu d'un privat. Un projecte irresponsable que va en **contra del bé comú i l'interès públic** de preservar els espais naturals i de no malbaratar un recurs bàsic i tant escàs com l'aigua.

## AL·LEGACIONS:

### 1 – Al procediment d'adjudicació de la concessió

El punt 22è – 1. del Plec de condicions diu textualment:

*La concessió per a la utilització privativa del domini públic **s'atorgarà per adjudicació directa**, d'acord amb allò previst en l'article 137.4. c) en relació amb l'article 93.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i concordants, **a favor de l'entitat**, per donar compliment a la realització d'un fi **d'interès general**, d'acord amb els informes tècnics justificatius que obren a l'expedient de la concessió.*

L'article 93 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, en relació a les **concessions demaniales**, en el seu punt 1. diu: *L'atorgament de concessions sobre béns de domini públic **s'efectua en règim de concurrència**. Això no obstant, es pot acordar l'atorgament directe en els casos que preveu l'article 137.4 d'aquesta Llei, quan es donin circumstàncies excepcionals, degudament justificades, o en altres casos que estableixen les lleis.*

Per la seva banda l'article **137** de l'esmentada llei, en allò que afecta a la proposta de concessió, diu textualment:

- 1. **L'alienació** dels immobles es pot realitzar mitjançant **concurs, subhasta o adjudicació directa**.*
- 2. El procediment ordinari per a l'**alienació** d'immobles és el **concurs**. En aquest cas, l'adjudicació recau en el licitador que, en conjunt, faci la proposició més avantatjosa, tenint en compte els criteris que s'hagin establert en els plecs corresponents.*
- 3. La subhasta s'utilitza únicament....*
- 4. Es pot acordar l'**adjudicació directa** en els casos següents:*
  - a) Quan l'**adquiridor** sigui una altra Administració pública o, en general, qualsevol persona jurídica de dret públic o privat pertanyent al sector públic. A aquests efectes, s'entén per persona jurídica de dret privat pertanyent al sector públic la societat mercantil en el capital de la qual sigui majoritària la participació directa o indirecta d'una o diverses administracions públiques o persones jurídiques de dret públic.*
  - b) Quan l'**adquiridor** sigui una entitat sense ànim de lucre, declarada d'utilitat pública, o una església, confessió o comunitat religiosa legalment reconeguda.*
  - c) Quan l'immoble sigui necessari per donar compliment a una funció de servei públic o a la realització d'una finalitat d'interès general per una persona diferent de les previstes en els paràgrafs a) i b).*

L'article **137.4** fa referència a l'**alienació** a l'adquisició d'immobles i **no a la concessió** dels mateixos. En aquest sentit **no es pot basar** en l'article 137 per justificar la concessió directa de les finques de titularitat municipal del Camí de Can Quadres 185- 199.

En qualsevol cas la concessió s'hauria de basar en l'article 93.1: *l'atorgament de concessions sobre béns de domini públic s'efectua en règim de concurrència*, donat que les excepcions per una concessió directa que preveu l'article 137.4 **no son aplicables**.

D'altra banda si que és aplicable el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, de la Generalitat de Catalunya, pel què s'aprova el **Reglament del patrimoni dels ens locals**, diu textualment:

*Art. 60.2 – **Les concessions s'han d'adjudicar mitjançant concurs d'acord amb els articles següents i amb la normativa reguladora de la contractació dels ens locals.***

Si no resultés prou evident que **no és aplicable l'article 137.4 c)** en base l'article 93.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques per adjudicar de manera directa un bé demanial, la **jurisprudència del Tribunal Suprem** ens treu de dubtes en la sentència de la Sala del Contenciós-Administratiu de 06.03.2012:

*No procede la adjudicación directa de concesión demanial de una cantera, pues el inmueble que constituye su objeto **no resulta necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público.***

*Queda confirmada la sentencia recurrida en casación, que anuló la adjudicación directa de la concesión demanial de una cantera, acordada conforme a los arts. 93 y 137.4 c) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

*La Sala declara que en este caso **no concurrían las circunstancias excepcionales** a que se refiere el citado art. 137.4 c) para que el otorgamiento de **concesiones sobre bienes de dominio público se efectuara fuera del régimen de concurrència**, pues dicho precepto dispone que sólo cabe el otorgamiento directo de la concesión cuando el inmueble que constituya su objeto **resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general** por persona distinta de las previstas en los párrafos a y b del mismo artículo, es decir, otra Administración pública, personas jurídicas pertenecientes al sector público o entidades sin ánimo de lucro, y en el caso examinado de la prueba practicada no se aprecia ningún motivo que permita inferir que el aprovechamiento de los recursos de la cantera ubicada en **terrenos de titularidad pública fuera necesario para cumplir aquella función o para conseguir un fin de interés general.***

És evident que **sense retorçar el concepte** de servei públic o d'interès general, la construcció d'un complex lúdic-esportiu per a la pràctica de surf, on l'interès rau únicament en el lucratiu per part de l'empresa que pretén l'adjudicació i a satisfer la pràctica esportiva **d'una minoria, no es aplicable en cap cas que existeixi un interès general.**

### **Al·legació 1**

En base tot l'exposat, **proposem que es suspengui el procediment d'adjudicació de la concessió** de les finques de titularitat municipal del Camí de Can Quadres 185-199, per **no ser aplicable el procediment d'adjudicació directa**, sinó el de pública concurrència al tractar-se d'un bé de domini públic.

## **2 – A la concessió d'un bé de domini públic a mida d'un particular**

Segons l'anunci publicat, l'objecte del plec de clàusules administratives particulars, aprovades inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Sabadell, és: *l'adjudicació directa de la concessió administrativa de domini públic del terreny de superfície 28.088,81 m<sup>2</sup> de la finca municipal, situada al camí de Can Quadres, núm. 185- 199, amb la finalitat de destinar-lo a la **construcció i explotació d'un centre per a la pràctica del surf.***

Per la seva banda, l'anunciat del plec de clàusules diu: .... **per a la construcció d'un centre per a la pràctica del surf, a favor de l'empresa LUNATICA LODGING S.L.**

En el dictamen aprovat pel Ple municipal del passat dia 5 de juliol de 2022, així com en els diferents informes a què fa referència el dictamen, en tot moment **es dona com a feta la concessió** del terreny a l'empresa Lunatica Lodging S.L. i s'esmenten els detalls i el pressupost de la construcció de la possible instal·lació **segons consta en l'avantprojecte d'instal·lació esportiva per a la pràctica del surf en el complexe esportiu de Sant Oleguer de Sabadell, de data juliol de 2021, presentat per ARQ Quiñoa y asociados S.L.P. per a l'empresa Lunatica Lodging S.L.**

Si bé el punt 22è.3 del plec de condicions diu: *Un cop finalitzat el tràmit d'informació pública i aprovat definitivament el plec, **s'obrirà la convocatòria** que es publicarà mitjançant un anunci al Butlletí Oficial de la Província i al tauler d'edictes de la seu electrònica i el termini per a la presentació de la documentació serà de 30 dies hàbils a partir de l'endemà de l'última publicació. Dins d'aquest mateix termini de 30 dies **es podran presentar sol·licituds alternatives per altres interessats** d'acord amb el que estableix l'article 96.4 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques.*

Resulta del tot **contradictori, quan no suspecte**, proposar una adjudicació directa de la concessió a una determinada empresa i alhora obrir la convocatòria a altres interessats, quan és evident que aquesta possible concessió ja **té un únic concessionari**: l'empresa Lunatica Lodging S.L. que és qui va sol·licitar la concessió per *mitjà de varies instàncies*, segons consta en el dictamen.

L'evidència que la possible concessió a favor de l'empresa Lunatica Lodging S.L. **ja està més que decidida** ho constata el fet que el passat 4 de març de 2022 l'alcalde de la ciutat, conjuntament amb el **representant de l'empresa**, van oferir una roda de premsa anunciant la construcció d'aquesta instal·lació lúdica, tal i com es pot observar en el requadre següent:

### **Sabadell acollirà una de les primeres piscines d'onades artificials d' Europa**

Sabadell acollirà una de les primeres piscines d'onades artificials per a la pràctica de surf a l'Estat i a Europa. S'ubicarà a l'anella esportiva de Sant Oleguer i formarà part d'un equipament obert a tots els públics, que comptarà amb una segona piscina per al bany, gimnàs, un skate park, oferta gastronòmica i de restauració i zona d'aparcament. Amb una inversió privada de 14 milions d'euros, ....



Text i imatge de la roda de premsa del 4.03.2022, extreta del web municipal

<https://web.sabadell.cat/noticies-sub/ajuntament/item/sabadell-acollira-una-de-les-primeres-piscines-d-onades-artificials-d-europa>

Es tracta doncs de la concessió d'una finca de titularitat pública que té tota l'aparença de ser **feta a mida a favor d'un particular** per part del govern municipal, el qual ja ha decidit a quin particular li concedeix per un període de 40 anys. Les condicions del punt 22.3 del plec de clàusules administratives esdevenen simple literatura per vestir la concessió d'aparença de legalitat.

Cal recordar també que la disponibilitat de sòl públic per a equipaments és finita, limitada, i per tant la seva concessió per usos privatis cal justificar-la sempre d'acord amb aquest caràcter i prioritant l'interès públic i no a partir de l'interès particular i polític.

### **Al·legació 2**

En base tot l'exposat, **proposem que es suspengui el procediment d'adjudicació de la concessió** de les finques de titularitat municipal del Camí de Can Quadres 185- 199, donat que darrera d'una aparença de concurrència pública **ja s'ha decidit a quina empresa s'adjudica la concessió**. Fet que pot constituir una irregularitat administrativa i un possible delictes.

### **3 – A l'empresa destinatària de la concessió**

Tal i com s'ha exposat anteriorment, i com indica l'anunciat del plec de condicions administratives particulars que regiran l'adjudicació directa de la concessió de domini sobre els terrenys municipals situats al camí de can quadres 185-199, el destinatari previst de la concessió és l'empresa **LUNATICA LODGING S.L.** per a la construcció d'un centre per a la pràctica del surf.

Aquesta empresa familiar amb una administradora única i dos apoderats, tots ells familiars, amb seu a la ciutat de Barcelona, es va constituir el 16 de gener de 2020 i tenia fins fa pocs mesos com activitat declarada el lloguer turístic d'habitatges per habitacions i la realització d'activitats relacionades amb l'hostaleria, sales de festes, botigues de regals, etc.

En data 13 de juny de 2022 va canviar de denominació social i va passar de denominar-se **LUNATICA LODGING SL** a denominar-se **SURFCITY BNC SL** segons el Butlletí Oficial del Registre Mercantil, BORME, d'aquesta data.

### **Al·legació 3**

En base tot l'exposat, **que es deixi sense efecte la concessió** de les finques de titularitat municipal del Camí de Can Quadres 185- 199, donat que l'empresa objecte de la concessió **LUNATICA LODGING S.L.** tal i com consta en tota la documentació, **ja no existeix**.



#### **4 – A la manca d'interès general de la concessió**

El punt 22è – 1. del Plec de condicions diu textualment:

*La concessió per a la utilització privativa del domini públic s'atorgarà per adjudicació directa, d'acord amb allò previst en l'article 137.4. c) en relació amb l'article 93.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i concordants, a favor de l'entitat, per donar compliment a la realització d'un fi **d'interès general**, d'acord amb els informes tècnics justificatius que obren a l'expedient de la concessió.*

El dictamen aprovat pel Ple municipal del 5.07.2022, en el seu punt primer diu:

*Declarar l'oportunitat de l'ocupació sol·licitada per la societat Lunatica Lodging, SL, amb NIF B67575878, per donar compliment a la realització d'un fi **d'interès general** d'acord amb l'informe d'oportunitat de la regidora delegada de Patrimoni de 21 de gener de 2022 i del coordinador d'àrea de Cohesió territorial, desenvolupament urbà, seguretat i civisme de 10 de novembre de 2021 i en base a l'avantprojecte de concessió formulat per la societat, presentat mitjançant les instàncies núm. 140985/2021, 149672/2021 i 28011/2022.*

Per la seva banda, l'informe oportunitat signat per la regidora de Patrimoni M<sup>a</sup> del Mar Molina en data 21.01.2022, diu textualment:

*Iniciar els tràmits per adjudicar de manera directa la concessió de domini dels terrenys situats al camí de Can Quadres, núm. 185-199 per instal·lar el projecte de Surfcity, d'acord amb l'article 137.4 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques, atès que acordar una concessió directa estaria justificada per la finalitat **d'interès general** que representa per a la ciutat de Sabadell.*

El Coordinador de cohesió territorial en el seu informe de 10.11.2021 referent a la concessió administrativa per a la construcció d'un centre per a la pràctica de surf, **també pretén justificar l'interès general** amb aquests arguments:

*Atesa la singularitat de la instal·lació posposada (sic) en quant a la seva destinació concreta i també la seva relació amb el conjunt de les instal·lacions que configuren el complex esportiu de Sant Oleguer, a criteri de qui subscriu concorren les condicions per tal que sigui considerada una instal·lació **d'interès general** per al municipi als efectes d'allò que estableix l'article 137.4.c) de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.*

Uns arguments que es poden considerar **pobres i del tot subjectius i de part** al ser el qui signa aquest informe un dels avaladors del projecte, tal i com ha manifestat públicament. En tot cas es tracta d'uns arguments absolutament insuficients per considerar el complex lúdic-esportiu SurfCity com una instal·lació **d'interès general**.

La resta d'informes en els què es basa el plec de condicions i el dictamen de la concessió es recolzen en aquests informes per justificar-la, a partir de **reiterar** que la **instal·lació de surf** que es pretén construir en els terrenys de domini públic té una finalitat **d'interès general** sense més argumentació mínimament objectiva i creïble.

Sí bé **el concepte d'interès general pot tenir una àmplia interpretació** des del punt de vista administratiu, jurídic i polític, en cap cas **no es pot apel·lar l'interès general per donar validesa** a un projecte que presenta aspectes substancials que van totalment **en sentit contrari** a l'interès públic.

L'interès general **no es pot utilitzar** a partir de la **confluència d'interessos particulars que suposadament garantirien la viabilitat econòmica (al nostre parer no creïble).**

El cas que ens ocupa es basa en l'interès particular d'un empresari que pretén obtenir uns beneficis econòmics amb un complex privat de surf i l'interès polític particular del partit i del govern que l'avalua. La preservació dels interessos col·lectius estan per damunt dels drets individuals i els drets públics han d'estar per damunt dels drets privats.

Des d'una **perspectiva democràtica** l'interès general és l'interès per a **millorar les condicions de vida** de la majoria de persones d'una societat. Res més lluny de l'interès general que **l'apropiació del concepte per a satisfer determinats interessos privats.**

Una instal·lació **privada** per a la pràctica de surf **no és un servei públic** adreçat a satisfer necessitats de la majoria de la ciutadania, sinó pel gaudi d'una **minoria d'esportistes.**

La ubicació al riu Ripoll d'una instal·lació de les característiques de la piscina de surf, com la que es pretén construir en un espai de titularitat pública, **va en contra de l'interès general, en contra de l'interès públic,** perquè atempta als valors de sostenibilitat, biodiversitat, de lluita contra el canvi climàtic, de no malbaratament de recursos bàsics i escassos com l'aigua, energètics, etc. que afecten a **tota la població** i que sobretot afectaran a les futures generacions. Uns efectes molt greus que tota administració pública hauria d'actuar per **evitar-los i minimitzar-los i no per agreujar-los** amb projectes com el SurfCity.

Finalment. reiterem el criteri exposat pel Tribunal Suprem en la sentència esmentada en l'al·legació 1a: l'interès lucratiu per part d'una empresa no pot ser en cap cas considerat **interès general, al no respondre a una funció de servei públic.**

#### **Al·legació 4**

En base tot l'exposat, **proposem que es suspengui el procediment d'adjudicació de la concessió** de les finques de titularitat municipal del Camí de Can Quadres 185- 199, per la **manca absoluta d'interès general** de la finalitat de la concessió: la construcció d'un complex privat lúdic-esportiu per a la pràctica de surf.

## **5 – A la manca de justificació de l'oportunitat i necessitat del complex**

La concessió d'un bé de domini públic ve regulada per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, la qual en el seu article 96.2, diu: *Per a la iniciació d'ofici de qualsevol procediment d'atorgament d'una autorització o concessió, l'òrgan competent **ha de justificar la seva necessitat o conveniència**, per al compliment de les **finalitats públiques** que li competeixen, que el bé ha de continuar sent de domini públic, i la procedència de l'adjudicació directa, si s'escau.*

La construcció d'un complex lúdic-esportiu per a la pràctica de surf al riu Ripoll **no consta en el Pla d'Actuació del Mandat 2021-2023** del govern municipal, ni forma part de **cap proposta programàtica** de cap organització política de l'Ajuntament de Sabadell, ni ha sorgit de cap departament municipal ni d'una proposta estratègica elaborada pels serveis tècnics municipals.

La iniciativa tampoc no ha sorgit d'una **demanda social**, d'algun col·lectiu esportiu vinculat a la pràctica del surf o de la Federació Catalana de Surf.

Segons consta el dictamen de la iniciativa parteix de la petició per mitjà de diverses instàncies, la primera de les quals del 29 de juliol de 2021, del representant de la societat **Lunatica Lodging S.L.**, en les quals sol·licita "**La concessió de 2 parcel·les a la zona de Sant Oleguer, enfront de la piscina coberta d'Atletisme de Catalunya, per a la construcció d'un equipament esportiu per a la pràctica del surf**".

Tant el plec de clàusules de la concessió com diferents informes **pretenen justificar l'oportunitat de la concessió** a partir de l'informe del 10.11.2021 del coordinador de l'àrea de Cohesió territorial, el qual, *en base al seu criteri*, argumenta:

- *La instal·lació contemplada correspon a un format de pràctica esportiva, ....que **compta amb diversos exemples** de característiques similar implantats en diversos indrets.*
- *Es tracta d'una activitat de caràcter **singular** ...ahora conté també un caràcter **complementari al conjunt d'activitats esportives** que envolten els terrenys proposats: la Bassa de sant Oleguer, la Pista Coberta de Catalunya, el complex esportiu de Sant Oleguer i les piscines municipals Joan Serra.*
- *La implantació d'aquesta nova instal·lació esportiva vindria doncs a complementar, eixamplar i reforçar el complex esportiu existent ...amb una nova modalitat de pràctica esportiva d'aigua que alhora incorpora un nou caràcter de centralitat en tant que es tractaria de **l'única instal·lació** d'aquestes característiques existent fins ara a Catalunya.*
- *Així mateix, aquesta instal·lació contribuiria també a la consolidació i potenciació del conjunt d'activitats esportives i lúdiques que es van desenvolupant al llarg dels marges del riu Ripoll, reforçant així el caràcter divers d'aquest àmbit **com a un espai d'alt interès ambiental, paisatgístic, lúdic i esportiu.***

El fet que el complex lúdic-esportiu que es proposa construir compta amb diversos *exemples similars* i que alhora seria la *única instal·lació a Catalunya*; que tingui un *caràcter singular* i que sigui un *complement a les activitats esportives* existents, obviant però que aquestes instal·lacions **són de titularitat pública i no privada** i que la que es proposa té una finalitat

bàsicament **lucrativa, no justifica la seva necessitat o conveniència, ni té una finalitat pública.**

Per altra banda el cap del Serveis d'Esports emet un informe en data 04.11.2021 a petició del Servei de Patrimoni, en el que exposa:

- *Els terrenys pels que es sol·licita la concessió administrativa es **troben en l'entorn de l'anella esportiva de Sant Oleguer**, que engloba els següents equipaments esportius municipals: Complex Esportiu Sant Oleguer, La Bassa, Pavelló Municipal d'Esports i Piscines Municipals Joan Serra, sent una de les zones principals d'activitat i serveis esportius a la Ciutat.*
- *El surf és un esport practicat de **manera habitual al mar** i que s'ha popularitzat i augmentat la seva pràctica en els darrers anys, fet que l'ha portat a ser per primera vegada inclòs en el programa del Jocs Olímpics de Tokio 2020.*
- *A nivell català la pràctica federada està **promoguda** per la Federació Catalana de Surf que depèn de la Federación Española de Surf a nivell estatal i que estan constituïdes per clubs, esportistes tècnics, jutges i associacions esportives dedicades a la pràctica i el foment de qualsevol de les especialitats de surf en les seves diverses manifestacions (Shortboard, Longboard, Stand up Paddle, bodyboard, Skimboard, bodysurf, Kneeboard, etc)*
- *La instal·lació que es proposa implantar en els terrenys municipals, i de les que **existeixen experiències similars** en diferents punts d'Europa i el Món, permet la pràctica d'aquest esport en un entorn artificial a nivell d'iniciació, entrenament, competició i lleure.*

En cap document s'esmenta cap referència a que el complex lúdic-esportiu SurfCity **tingui algun interès públic**, ni que respongui a alguna demanda d'un ampli sector esportiu que pugui ser considerada.

Queda palès que l'únic interès que hi ha al darrera de la construcció d'un complex privat lúdic-esportiu per a la pràctica de surf al riu Ripoll **és l'interès lucratiu al marge d'un mínim interès esportiu.**

#### **Al·legació 5**

En base tot l'exposat, **proposem que es suspengui el procediment d'adjudicació de la concessió** de les finques de titularitat municipal del Camí de Can Quadres 185- 199, al **no quedar justificada** la finalitat de la mateixa: la construcció d'un complex **privat** lúdic-esportiu per a la pràctica de surf, per **manca d'interès públic i esportiu** que justifiqui la necessitat o conveniència o la seva **finalitat pública.**

## **6 – A la manca d'informació inequívoca de la finca a concedir**

El plec de clàusules administratives per a l'adjudicació directa de la concessió de domini públic dels terrenys municipals per a la construcció d'un centre per a la pràctica del surf, a favor de l'empresa Lunatica Lodging S.L, descriu la finca objecte de concessió:

- Adreça: Camí de Can Quadres, 185-199
- Ref. Cadastral: Parcialment cada un dels següents: 7086009DF2978H0001MA, 7086008DF2978H0001FA
- Superfície registral: 28.088,81 m<sup>2</sup>
- Qualificació: Sistema d'equipament esportiu i de lleure (clau C-10)
- Inventari: **I2a/1.036**

Segons l'**inventari d'immobles municipals de 2020** la finca **I2a/1.036** forma part del Complex Sant Oleguer, Parc recreatiu Sabadell "La Bassa" i Molí de Sant Oleguer, qualificada d'Equipament esportiu i de lleure clau (C-10) amb una **superfície de 121.145,04 m<sup>2</sup>** i un valor patrimonial de **16.604.612,30 €**.

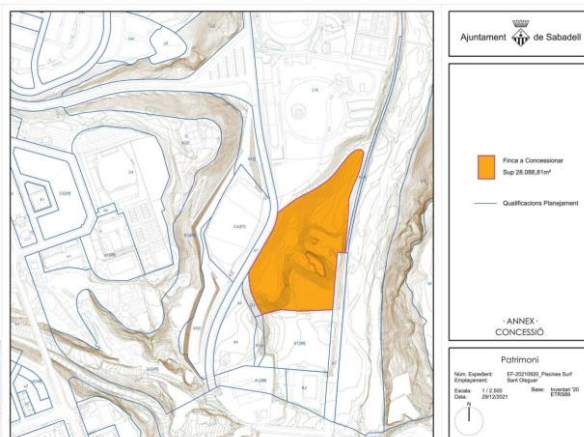
I.2.a. SERVEI PÚBLIC. Immobles.			Inventari 2020				
Núm Bé	Dr	Núm Inventari	Adreça	Nom del Bé	Qual Urb	Superfície	Valor Inventari
I.2.a	1	036	camí de Can Quadres, 179	Complex Sant Oleguer. Parc recreatiu Sabadell "La Bassa" i molí de Sant Oleguer	C-10	121.145,04	16.604.612,30 €

Sí bé en la descripció registral s'esmenta que aquesta finca es segrega de la d'on s'ubica la Bassa de Sant Oleguer, **no consta en l'expedient cap documentació escrita ni topogràfica que doni fe d'aquesta segregació** i de la certesa del bé que es pretén donar en concessió i dels restants, de quins terrenys són revertibles i quins romanen en l'inventari.

Segons el Cadastre, les superfícies de les finques que es proposa cedir en concessió són: 7086009DF2978H0001MA de **16.730 m<sup>2</sup>** i 7086008DF2978H0001FA de **18.179 m<sup>2</sup>**. La suma d'aquestes dues superfícies és de: **34.909 m<sup>2</sup>**. Pel contrari la superfície que en el plec de clàusules i en els informes tècnics es proposa donar en concessió és de **28.088,81 m<sup>2</sup>**.

D'altra banda, el plànol adjunt que consta com annex 1 del plec de clàusules de la finca a concessionar **és contradictori** entre la superfície que indica de la finca, 28.088,81 m<sup>2</sup> i els límits representats, que corresponen als 34.909 m<sup>2</sup> de les dues finques.

Tampoc no s'ha trobat en l'expedient cap altra informació que doni fe de quins són els terrenys concrets que es proposa donar en concessió i quins no dels 34.909 m<sup>2</sup> del total de les dues finques.



### **Al·legació 6**

En base tot l'exposat, **proposem que es suspengui el procediment d'adjudicació de la concessió** per manca d'informació inequívoca que doni fe **de l'origen de la finca, de la segregació de les finques i quin és el terreny concret a cedir** en concessió.

## **7 – A la imprecisió de la finca objecte de la concessió**

El plec de clàusules administratives particulars que regiran l'adjudicació directa de la concessió de domini públic dels terrenys municipals del Camí de Can Quadres 185-199 per a la construcció d'un complex lúdic-esportiu privat per a la pràctica del surf, esmenta en el *Títol I – CONDICIONS GENERALS. Punt Primer, Objecte i descripció:*

*La descripció de la finca objecte de concessió és la següent:*

*Adreça: Camí de Can Quadres, 185-199*

*Ref. Cadastral: Parcialment cada un dels següents: **7086009DF2978H0001MA, 7086008DF2978H0001FA.***

*Superfície registral: 28.088,81 m<sup>2</sup>*

Aquesta superfície correspon a la suma de les superfícies de les finques referenciades amb les dues referències cadastrals i que són objecte de la concessió.

Més endavant, en aquest mateix punt primer del Plec de clàusules s'esmenta:

*Qualificació urbanística:*

*Camí de Can Quadres, 185 (ref. cadastral **7086009DF2978H**): La parcel·la està qualificada com a sistema d'equipaments comunitaris, Equipament general esportiu i de lleure (clau C-10), en unitat de recorregut paisatgístic (P).*

Únicament es fa referència a **una de les dues finques objecte de la concessió**, concretament a la més propera al Complex Sant Oleguer, deixant l'altra finca al marge de la informació, fet que genera una **imprecisió documental** al Plec de clàusules i a la finca cedir en concessió.

### **Al·legació 7**

En base tot l'exposat, **proposem que es clarifiqui quines són les finques objecte de la concessió** i, si és el cas, esmenar la documentació corresponent del Plec de clàusules administratives particulars, per evitar qualsevol dubte o imprecisió documental.

## **8 – A la consideració de “sòl urbà consolidat” de la finca objecte de la concessió**

El plec de clàusules administratives per a l'adjudicació directa de la concessió de domini públic dels terrenys municipals per a la construcció d'un complex lúdic-esportiu privat per a la pràctica del surf, esmenta que la finca està classificada de “**Sòl urbà consolidat**”.

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, TRLUC, en el seu article 30 defineix el concepte de sòl urbà consolidat i especifica que és aquell que **té la condició de solar** d'acord amb l'article 29, que diu:

*“Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:*

*a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.*

*b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.*

*c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.*

*d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària”.*

És evident que la finca a cedir resultant de la segregació de l'original **no es pot considerar “sòl urbà consolidat”** ja que no compleix les condicions: a) i b)

a) Al no disposar dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1: xarxa d'abastament d'aigua i de sanejament, subministrament d'energia elèctrica.

b) No té assenyalades les alineacions ni rasants.

A més, en base l'article 31.2 del TRLUC, la finca objecte de concessió **es pot considerar que esdevé sòl urbà no consolidat** com a conseqüència d'haver-se segregat de la finca original i haver perdut els serveis urbanístics bàsics propis de la condició de solar (art.29) que requeriran serveis de difícil connexió tal i com indiquen els informes tècnics, i estar pendent d'un futur planejament derivat.

*Article 31. 2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.*

### **Al·legació 8**

En base tot l'exposat, **proposedem que es suspengui el procediment d'adjudicació de la concessió** al no poder-se considerar la finca objecte de concessió de “**sòl urbà consolidat**” per haver-se “desconsolidat” com a conseqüència de la seva segregació de la finca original i deixar de complir els requisits del TRLUC.

## **9 i 10 – A la ubicació de la instal·lació**

El complex lúdic-esportiu SurfCity, objecte de la concessió administrativa a l'empresa LUNATICA LODGING S.L, es pretén construir en una finca de titularitat pública del Camí de Can Quadres, 185 – 199, qualificada pel Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell, PGMOS, aprovat el desembre de 1993, d'Equipament esportiu i de lleure (C-10).

Aquesta qualificació no implica que el seu destí hagi de ser necessàriament el que es proposa: una **instal·lació lúdic-esportiva privada aliena a l'interès públic**. La qualificació esportiva i de lleure va ser atorgada pel Pla General de manera genèrica, com molts altres espais amb aquesta mateixa qualificació, sense que això impliqui que s'hi hagi de consolidar un determinat equipament.

Amb tot, el Pla General té ja gairebé 30 anys i ha patit ja nombroses modificacions per tal d'adaptar-se a noves necessitats i nous requeriments legislatius i estratègics. En aquest cas podríem trobar-nos que els nous requisits ambientals per a la conservació de l'entorn del riu Ripoll requerissin disposar d'una major dimensió d'espais naturals inundables malgrat el planejament no s'hagi adequat encara a aquests requeriments.

La qualificació urbanística "esportiva i de lleure" d'aquesta finca dins l'àmbit del riu Ripoll va ser atorgada **fa 30 anys**, quan la necessitat de preservar i millorar els espais naturals **no era tan imperiosa** com la necessitat que hi ha actualment de preservar-los, tot i que el PGMOS va ser pioner i exemple a l'hora de valorar i qualificar els espais naturals des del planejament urbanístic.

En els darrers anys s'ha avançat en el coneixement de les dinàmiques dels ecosistemes fluvials i el valor de la seva biodiversitat i la seva recuperació. Alhora s'ha avançat en la consciència ambiental i gran part de la societat veu la necessitat i la responsabilitat de preservar, ampliar i millorar els espais naturals periurbans.

Avui en dia, en el supòsit de redactar un nou pla general, aquesta finca municipal **no es qualificaria d'ús esportiu i de lleure** i prevaldria la necessitat de mantenir un equilibri entre els usos propers a la llera del riu, sobretot en un àmbit tant densament urbanitzat com és el del tram més al sud del terme municipal

Aquesta finca forma part d'un espai amb un destacat **valor mediambiental** del sistema fluvial del riu Ripoll, al ser una peça important del **connector** natural, per les **espècies vegetals** que hi viuen com la vegetació de ribera, per ser una **àrea de nidificació d'aus** i per tractar-se d'una **zona inundable** amb una destacada funció de regulació de les avingudes d'aigua i recàrrega dels aqüífers.

El valor mediambiental d'aquesta finca contrasta amb la qualificació despectiva *d'espai buit, mort, sense valor* que, per desconeixement o mala intenció, han fet alguns responsables municipals amb la finalitat de justificar la intenció de destruir-la amb la construcció d'un complex lúdic-esportiu. El seu aparent estat actual no pot ser en cap cas un element que en justifiqui la seva urbanització sinó que cal realment reconèixer el seu valor actual i el seu valor potencial.



### **Al·legació 9**

En base tot l'exposat, **que es deixi sense efecte la proposta** d'ubicar un complex lúdic-esportiu per a la pràctica del surf a les finques de titularitat municipal del Camí de Can Quadres 185- 199.

### **Al·legació 10**

Degut al valor mediambiental i la funció natural i fluvial de les finques de titularitat municipal del Camí de Can Quadres 185- 199, proposem que s'iniciï la corresponent tramitació adreçada al **canvi de qualificació urbanística** d'Equipament Esportiu i de Lleure (C-10) per la de **Parc Ecològic-Paisatgístic (D-3)**.

## **11 – A la manca de garanties de l'edificabilitat de la finca objecte de la concessió**

La finca municipal objecte de concessió per a la construcció d'un complex lúdic-esportiu privat per a la pràctica del surf, ocupa una superfície de **28.088,81 m<sup>2</sup>** segons el Plec de clàusules administratives posades a exposició pública.

Aquesta finca és fruit de la segregació de la finca **I2a/1.036** corresponent al Complex Sant Oleguer, Parc recreatiu Sabadell "La Bassa" i Molí de Sant Oleguer, amb una superfície de **121.145,04 m<sup>2</sup>**, segons indica el dictamen aprovat pel Ple municipal, tot i la **inexistència de documentació en l'expedient que doni fe d'aquesta operació** de segregació.

El Plec de clàusules administratives indica els paràmetres urbanístics que li atorga el PGMOS:

### *Condicions d'ordenació i edificació*

*El sistema d'ordenació serà per volumetria específica quedant regulats amb els paràmetres urbanístics propis d'aquest sistema d'ordenació, per bé que les construccions i instal·lacions s'adequaran a l'entorn urbà on s'insereixin.*

- *Índex d'edificabilitat neta: 0,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s*
- *Ocupació màxima de la parcel·la: o Edificació: 10% o Instal·lacions esportives: 40%*

Però, les superfícies edificades corresponents a les instal·lacions esportives i els edificis de la finca matriu I2a/1036 de **poden haver esgotat els índex d'edificabilitat i l'ocupació màxima** i, en conseqüència, la **finca segregada pot no disposar de superfície d'ocupació ni d'edificabilitat**, la qual cosa impediria ubicar-hi noves construccions.

Es tracta d'una qüestió cabdal que impediria l'objecte de la concessió i podria deixar la finca matriu en una situació de **volum disconforme**.

Aquesta situació **no està documentada en l'expedient** en cap informe urbanístic i en conseqüència no hi han garanties que es puguin aplicar els paràmetres urbanístics a la finca segregada objecte de concessió.

### **Al·legació 11**

En base tot l'exposat, **proposem que es suspengui el procediment d'adjudicació de la concessió** al no haver-hi garanties de que la finca objecte de concessió **disposi de possibilitats d'ocupació i d'edificabilitat** amb noves construccions esportives i edificacions per estar esgotades per les construccions existents en la finca matriu.

## **12 – A la inundabilitat de la finca**

Segons el mapa d'inundabilitat hidràulica de l'ACA la finca que es pretén donar en concessió per construir-hi un complex lúdic-esportiu de surf, **ocupa la pràctica totalitat** de la zona prevista d'inundació en base el període de 500 anys de retorn, tal i com es pot observar en el plànol que consta en l'informe urbanístic del 17.11.2021 signat per l'arquitecte de la Secció de Planejament urbanístic.

Si bé, en base aquest període de retorn establert no hi hauria incompatibilitat en autoritzar la construcció en aquesta zona des del punt de vista urbanístic, cal considerar la **inexistència de risc zero**. Tant és així que l'informe del Coordinador de Cohesió Territorial de data 10.11.2021 adverteix que, a banda de la corresponent autorització per part de l'Agència Catalana de l'Aigua, també s'hauran d'atendre les condicions en matèria d'aigües i de domini hidràulic per part del promotor:

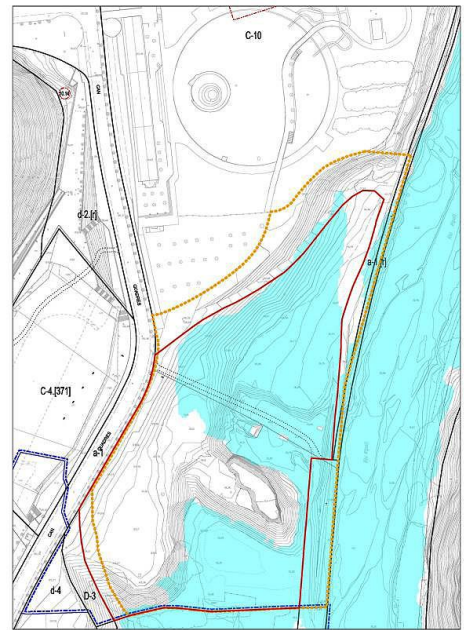
- *Subscriure una declaració responsable on expressi clarament que **coneix i assumeix el rel risc existent** i les mesures de protecció civil aplicables al cas, compromentent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats.*
- *Disposar del **certificat del Registre de la Propietat** en el qual s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en **zona inundable**.*

Una manera d'intentar **derivar la responsabilitat** de construir una instal·lació com la que es proposa cap el promotor exclusivament, quan són les administracions públiques les qui tenen una major responsabilitat en base la seva **potestat d'autoritzar-la o no**.

D'altra banda cal tenir present que les previsions de risc d'inundació en 10, 100 o 500 anys han quedat totalment **obsoletes** a l'estar fetes a partir de càlculs que **no han tingut en compte els efectes de l'emergència climàtica** i en conseqüència ens trobem davant d'un important grau d'incertesa per l'evolució de fenòmens no previstos.

Per salvaguardar la instal·lació dels efectes d'una possible avinguda de les aigües del riu Ripoll, l'avantprojecte del complex SurfCity planteja la construcció d'uns murs de gabions de **formigó reciclat** o de **rocalla** per salvar un desnivell de més de **2 metres d'alçària** i d'uns 250 metres de llarg, segons les cotes dels plànols corresponents.

Destacar que la proposta de construir un mur perimetral **entra en contradicció** amb el què esmenta el Coordinador de Cohesió Territorial en el seu informe de 10.11.2021, on el punt 5è de les conclusions diu textualment: *...i tractament de les tanques i dels desnivells de la manera més naturalitzada possible (**evitant l'aparició de murs -fins i tot de rocalla-**).*



Plànol de la finca susceptible de concessió i la superposició de la zona inundable corresponent al període de 500 anys de retorn segons informació de l'ACA

Aquest mur, a més d'un **gran impacte visual** encaixonaria encara més el curs de l'aigua en cas d'avinguda i **impediria la funció de les zones inundables** de laminar i disminuir la velocitat de l'aigua, la qual aniria a un altre lloc a més velocitat amb **impactes negatius riu avall**, especialment als talussos.

L'afectació de la zona inundable **vulnera** Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Sabadell (PEPPS) que diu que *el patrimoni hidrogeològic i hidràulic del terme municipal de Sabadell ha de ser **objecte d'especial respecte** i protecció en el planejament urbanístic.*

La desaparició de la zona inundable tindria molts i imprevisibles efectes negatius, des dels ocasionats en cas d'avingudes, l'impacte visual i paisatgístic del mur de contenció, la pèrdua de permeabilitat del sòl, etc. Factors que haurien de ser **objecte d'un estudi dels efectes hidràulics** que comportaria la construcció d'un complex com el què es proposa **previ a la proposta de concessió** de la finca.

La decisió d'adjudicar en concessió una finca amb unes característiques ambientals i hidràuliques tan específiques i sensibles s'hauria de fer **des del rigor i la responsabilitat política i tècnica** a partir del màxim coneixement previ i no a posteriori dels impactes.

En aquest sentit en **l'expedient no hi consta cap informe previ** per part de l'autoritat competent en matèria d'aigües, l'Agència Catalana de l'Aigua, ACA, que avalui les conseqüències futures d'una instal·lació com la que es planteja en una zona inundable. Un informe **previ a la concessió** que ha de ser **preceptiu i vinculant**, ja que podria considerar inadequada la construcció d'un complex lúdic-esportiu per a la pràctica de surf en aquest indret.

### **Al·legació 12**

En base tot l'exposat, **proposem que es suspengui el procediment d'adjudicació de la concessió i es deixi sense efecte la proposta** d'ubicar un complex lúdic-esportiu per a la pràctica del surf a les finques de titularitat municipal del Camí de Can Quadres 185- 199, **pels greus impactes** que tindria la seva construcció en una zona inundable i pels que podria ocasionar la seva desaparició. I per la **manca d'un informe previ de l'ACA** que avalui les conseqüències futures d'una instal·lació com la que es planteja.

### **13 – A la manca d'avaluació ambiental prèvia**

Tot i l'ampli abast de l'impacte que la construcció del complex lúdic-esportiu SurfCity tindria en l'àmbit del riu Ripoll des del punt de vista ambiental i hidràulic, així com la integració en la unitat paisatgística i geològica, la proposta de concessió **no contempla l'avaluació ambiental estratègica prèvia** que avalui amb un mínim de rigor els efectes sobre un espai amb una elevada vulnerabilitat i un potencial significatiu com a hàbitat natural a consolidar.

Considerem que **obvia el que determina la llei "9/2006**, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient", que té per *objecte aconseguir un nivell elevat de protecció del medi ambient i contribuir a integrar els aspectes ambientals en la preparació i adopció de plans i programes, mitjançant la realització d'una avaluació ambiental dels que puguin tenir efectes significatius sobre el medi ambient.*

Aquesta llei, en el seu article 3. Àmbit d'aplicació, preveu l'avaluació d'impacte ambiental, entre altres situacions quan: ***l'ocupació del domini públic,... l'ús del sòl i quan es prevegi que puguin tenir efectes significatius en el medi ambient.***

#### **Al·legació 13**

En base tot l'exposat, **proposem que es suspengui el procediment d'adjudicació de la concessió** per manca de **l'avaluació ambiental estratègica prèvia**, pels efectes significatius en el medi ambient que tindria la construcció complex lúdic-esportiu SurfCity i al ser d'aplicació deguda la "lleí 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient".

### **14 – A la capacitat de la piscina d'onades artificials**

Ni en el plec de clàusules administratives per a l'adjudicació directa de la concessió ni en el dictamen aprovat pel Ple municipal **no consta el volum de l'aigua necessari per omplir la piscina d'onades**, ni el consum anual previst, ni l'origen de la mateixa, tot i ser una dada important a considerar.

L'avantprojecte d'instal·lació esportiva per a la pràctica del surf redactat per ARQ Quiñoa y asociados S.L.P. per a l'empresa Lunatica Lodging S.L. indica que: *La piscina se sitúa a la cota 116,3 m, y estará rodeada por unas plataformas planas o en pendiente, creando un foso de 1,4 m en el punto más bajo que permitiría una acumulación de agua de 6.700 m<sup>3</sup>.*

Un simple càlcul de les mides del vas de la piscina d'onades artificials, més l'espai de la maquinària per generar les onades, que consten el els plànols de l'avantprojecte ens situa en un **volum d'aigua necessari de 12.000 m<sup>3</sup>.**

#### **Al·legació 14**

Que prèvia a la tramitació de la concessió de la finca municipal s'aporti un **certificat de la capacitat d'aigua** de la piscina d'onades artificials, el consum anual previst i l'origen de la mateixa per a poder avaluar mínimament el seu impacte.

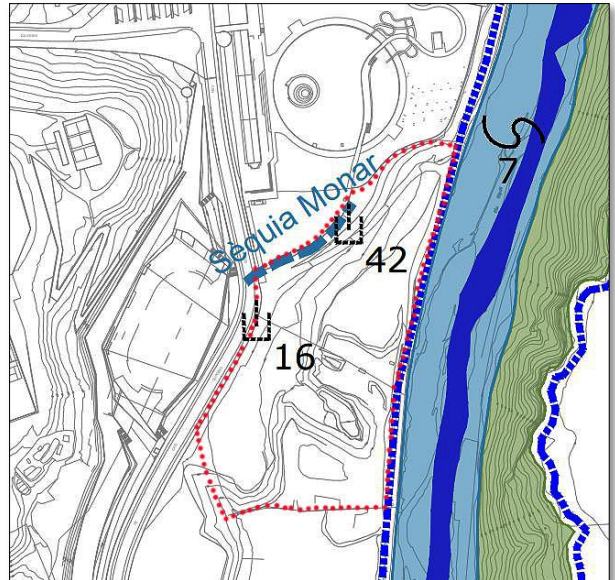
## **15– A l'afectació de la Sèquia Monar**

La finca municipal objecte de concessió per a la construcció d'un complex lúdic-esportiu privat per a la pràctica del surf **conté dins del seu àmbit un tram de la Sèquia Monar**, un bé protegit pels seus valors històrics, ambientals, socioculturals i arqueològics.

La Sèquia Monar és un bé patrimonial mil·lenari, de la qual se'n tenen les primeres referències documentals ja en el segle X. i és un element fonamental del Parc fluvial del riu Ripoll. Forma part de l'inventari de bens municipals i **està declarada Bé Cultural d'Interès Local, BCIL**.

El Pla Especial de Protecció dels Béns Arqueològics, Mediambientals i Arquitectònics de Sabadell, **PEPBAMAS** (PE-122) vigent, en regula les condicions en la fitxa EEA-66.

El Pla Especial del Patrimoni de Sabadell, **PEPS** (PE-131) en tràmit, les regula en la fitxa AEA.062.BARP.



Plànol Nr3 del PEPS. Bens naturals, ambientals i paisatgístics, amb la superposició de la finca.

En relació la Sèquia Monar tan el PEPBAMAS com el PEPS estableixen les condicions següents:

*"Haurà de **conservar-se íntegrament el traçat** de la sèquia, en consonància amb d'altres elements del paisatge hidràulic del riu Ripoll i del seu ús protoindustrial i industrial".*

**"No es permet la modificació"**

*"Qualsevol intervenció requerirà d'un **estudi patrimonial previ** al projecte d'intervenció"*

*"Les actuacions de restauració en cap cas podran suposar aportacions de reinvençió o nou disseny"*

*"Qualsevol proposta haurà de ser **avaluada per la Taula de Patrimoni de Sabadell**"*

El Plec de clàusules administratives per a l'adjudicació de la finca i el dictamen aprovat pel Ple municipal reconeixen que la finca en qüestió conté la Sèquia Monar, però no estableixen cap requisit d'actuació:

Condicions de protecció:

*La parcel·la camí de Can Quadres, 185 conté un bé protegit segons el seu valor arqueològic: Forma part d'un espai d'expectativa arqueològica (EEA) denominat "Sèquia Monar" amb número d'identificació 66.*

*Aquest (EEA) es troba dins la categoria d'Espai d'àmplia expectativa arqueològica amb nivell de protecció sistemàtica en què el tipus d'intervenció a realitzar serà de: documentació/prospecció/excavació.*

*Planejament en tràmit: La parcel·la camí de Can Quadres, 185 conté un bé protegit segons el seu valor arqueològic, d'acord amb el Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell (PEPS), en tràmit:*

*Patrimoni arqueològic:*

*Denominació: Sèquia Monar*

*Identificació: AEA.062.BARP*

*Nivell de protecció: 6. Àrea d'expectativa arqueològica*

D'altra banda, l'avant-projecte d'instal·lació esportiva per a la pràctica del surf presentat per ARQ Quiñoa y asociados S.L.P. per a l'empresa Lunatica Lodging S.L. **no hi fa cap referència i ni tan sols l'esmenta.**

Tot i tractar-se d'un bé patrimonial sorprèn que la cap del Servei de Cultura tampoc hi faci cap mena de referència en el seu informe tècnic de 22.03.01.

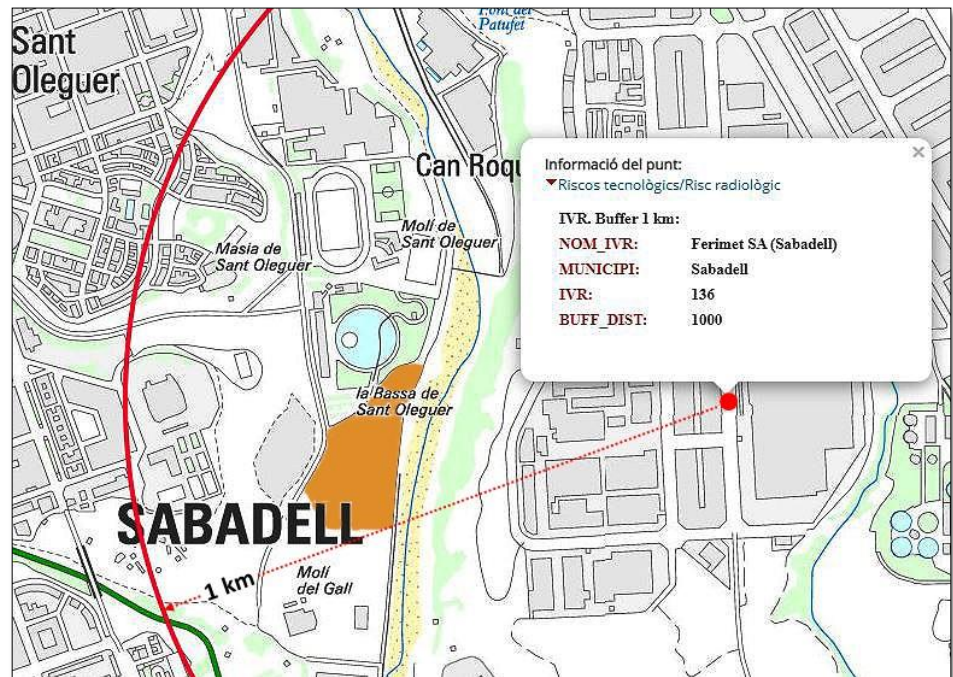
#### **Al·legació 15**

En base tot l'exposat, que prèvia a la tramitació de la concessió **s'aporti un estudi patrimonial sobre la Sèquia Monar** que avaluï la possible afectació sobre aquest bé patrimonial i defineixi les actuacions a considerar.

## **16– A la no consideració de l’afectació del risc radiològic**

La finca municipal objecte de concessió per a la construcció d’un complex lúdic-esportiu privat per a la pràctica del surf es troba dins de l’àmbit d’afectació de **Risc tecnològic / Risc radiològic**.

Segons el mapa de riscos de Protecció Civil de Catalunya la finca en qüestió es troba dins del **radi d’1 km d’una Instal·lació de Vigilància Radiològica (IVR)**. Concretament, de la indústria Ferimet SLU situada al polígon industrial de Can Roqueta.



Mapa de riscos de Protecció civil de Catalunya  
Radi d’1km de Risc radiològic.

El **Pla especial per a emergències radiològiques de Catalunya (RADCAT)** del Departament d’Interior de la Generalitat de Catalunya, revisat el febrer de 2020, també contempla aquesta instal·lació industrial

Municipi	Instal·lació	IRA	Cat.	Cat. IAEA	Sector	Dedicació	Eq. Mòb.	FEAA	FNE	Iode	Nivell resp.
Sabadell	Ferimet SLU	3056	3*	5	Industrial	Fluoresc. / difracció RX					int

Ni el Plec de condicions, ni en el dictamen, ni en l’expedient **no hi ha cap informe ni cap referència** al fet que la finca objecte de concessió es troba dins de l’àmbit d’1 km d’una Instal·lació de Vigilància Radiològica (IVR) i en conseqüència es contemplin les actuacions de prevenció que es puguin derivar o contemplar en un possible complex de nova implantació.

### **Al·legació 16**

En base tot l’exposat, que prèvia a la tramitació de la concessió **s’aportin els informes tècnics que avaluin les actuacions a considerar** per trobar-se la finca a cedir dins l’àmbit d’afectació de Risc tecnològic / Risc radiològic.



## **17– A la manca de garanties de solvència de l'empresa**

La concessió administrativa de la finca de titularitat pública del Camí de Can Quadres, 185 – 199, a l'empresa LUNATICA LODGING S.L, per un període de 40 anys **té com a finalitat la construcció d'un complex lúdic-esportiu** per a la pràctica de surf anomenat SurfCity.

La construcció d'aquest complex requerirà una **important inversió**. Uns **14.000.000 €** segons informacions fetes públiques, molt per damunt dels 6.200.000 € que consten en l'avantprojecte presentat per ARQ Quiñoa y asociados S.L.P. i que el dictamen aprovat pel Ple municipal fa seus. L'import de **l'explotació i del manteniment** del complex també serà elevat.

L'administració **ha de garantir** que el concessionari d'una finca de domini públic, que es veurà alterada de manera radical amb la construcció d'un complex lúdic-esportiu, disposi de la **capacitat i solvència econòmica-financera i tècnica-professional** que garanteixi la finalitat objecte de la concessió.

L'empresa LUNATICA LODGING S.L a la que el govern municipal pretén adjudicar la concessió directa de la finca de titularitat pública del Camí de Can Quadres, 185 – 199, **no presenta d'entrada les condicions necessàries** que facin pensar que disposa de la capacitat i solvència econòmica-financera:

- L'empresa LUNATICA LODGING S.L. creada el 16.01.2020 ja no existeix
- Va ser substituïda per l'empresa SURFCITY BCN S.L. creada el 13.06.2022
- SURFCITY BCN S.L. té la mateixa estructura corporativa, amb una administradora única i dos apoderats, tots ells familiars.
- El domicili social de SURFCITY BCN S.L. és el mateix que tenia LUNATICA LODGING S.L. que és el domicili familiar.
- L'activitat declarada és la d'allotjaments turístics i altres de curta estada. Explotació de d'apartaments privats.
- El seu capital social és de 10.000 €
- Disposa d'un nivell de crèdit favorable únicament de 5.000 €
- Darrera aquesta estructura corporativa familiar consta un determinat entramat d'empreses que no afavoreixen les garanties empresarials.
- L'empresa no té experiència en l'activitat de construcció i gestió de complexos esportius.

La concessió a una empresa amb aquest **perfil no ofereix d'entrada les garanties** per afrontar la construcció i la gestió una instal·lació com la que es proposa. **Es corre el risc de renúncia** al projecte durant les obres **i de fallida** al cap de pocs temps d'entrar en funcionament la instal·lació, si es donés el cas, amb un greu perjudici per la ciutat que veuria alterat un espai important del riu Ripoll d'una manera del tot reprovable.

### **Al·legació 17**

En base tot l'exposat **proposem que es suspengui el procediment d'adjudicació de la concessió** per manca de la documentació que **garanteixi la capacitat i solvència econòmica-financera** per part de l'empresa que opti a la concessió.

## **18-19-20 – A la manca de garanties per reposar l'estat original de la finca**

El plec de clàusules administratives particulars que regiran l'adjudicació directa de la concessió de domini sobre els terrenys municipals situats al camí de Can Quadres 185-199, a favor de l'empresa Lunatica Lodging SL per a la construcció d'un complex lúdic-esportiu privat per a la pràctica del surf, en el seu TÍTOL VI – EXTINCIÓ DE LA CONCESSIÓ, clàusula 20a REVERSIÓ, apartat 2, diu:

*En el cas que l'Ajuntament **decideixi recuperar les finques en el mateix estat que s'han lliurat** es procedirà d'acord amb allò que estableix la clàusula 9a, apartat 9.*

I la clàusula 9a de l'apartat 9, diu:

*L'Ajuntament es reserva la facultat d'escollir en el moment de la reversió de les finques concessionades entre rebre les instal·lacions en l'estat en que es trobin amb les obres realitzades pel concessionari **o rebre-les en el mateix estat en que s'han lliurat**. Si en un termini de 3 mesos abans de la finalització de la concessió l'Ajuntament no requereix al concessionari el retorn de les finques en el mateix estat que el concessionari les va rebre, fixant el temps de que disposarà el concessionari per efectuar les obres, les finques es retornaran amb les instal·lacions fixes efectuades pel concessionari.*

La facultat de "recuperar la finca en el mateix estat que s'ha lliurat" és una opció que **pot tenir moltes possibilitats** en un futur. **La fallida** del complex lúdic-esportiu per a la pràctica de surf **no és en absolut una hipòtesi descartable** sinó tot el contrari, ja sigui per la manca de solvència de l'empresa o per la inviabilitat del negoci al llarg d'una concessió de 40 anys com es proposa.

Revertir la finca al seu estat natural **pot ser una decisió del tot encertada** per part dels responsables municipals de torn, conseqüents amb una situació d'emergència climàtica, d'escassetat de recursos i amb la necessitat de **renaturalitzar l'àmbit del riu** amb l'objectiu de fer realitat el Parc fluvial del riu Ripoll.

En aquest sentit l'administració ha de ser conseqüent amb les seves decisions i **preveure totes les possibilitats de desenllaç de l'extinció de la concessió**, per tal de garantir l'interès general i no perjudicar l'erari públic amb unes obres de reposició de la finca de titularitat municipal.

Tot i contemplar l'opció de recuperar les finques en el mateix estat que s'han lliurat, el plec de clàusules administratives **no preveu la fallida del concessionari com a causa d'extinció** de la concessió i, en conseqüència, no concreta les obligacions de reposició del concessionari en aquest supòsit i les actuacions subsidiàries que se'n puguin derivar en cas de fallida. Una fallida que es pot originar durant les obres o una vegada finalitzada la instal·lació, en el cas que aquesta s'arribés a materialitzar.

El Plec de clàusules **tampoc contempla el què determina l'article 101** de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, en relació a l'extinció de les concessions demaniales que, en el seu punt 1. diu:

- 1. Quan s'extingeixi la concessió, les obres, construccions i instal·lacions fixes existents sobre el bé demanial **han de ser demolides pel titular de la concessió** o, per **execució subsidiària**, per l'Administració a costa del concessionari, llevat que el seu manteniment hagi estat previst expressament en el títol concessional o que l'autoritat competent per atorgar la concessió ho decideixi.*

Cal doncs preveure aquesta possibilitat en el plec de clàusules administratives, més si es té en compte que es **tracta d'una instal·lació complexa**, amb una gran artificialització del terreny i una enorme volum d'obra realitzada:

- **4.730 m<sup>2</sup> de terreny formigonat i 1.650 m<sup>3</sup> més de formigó** per a la construcció del vas de la piscina d'onades.
- Un **mur de contenció 420** metres de longitud i 2 metres d'alçada.
- **2.000 m<sup>2</sup>** ocupats amb els **edificis i instal·lacions**.
- **1.500 m<sup>2</sup> d'aparcaments** de vehicles.

Aquest gran volum d'obra comportaria uns treballs de demolició i de reposició molt notables i **una gran despesa econòmica** per deixar la finca en el mateix estat en què ha estat lliurada. Una gran despesa econòmica que superaria en escreix la garantia que el concessionari haurà de dipositar segons determina la clàusula 25 del plec:

#### *25è. GARANTIES*

*1. Per assegurar el bon compliment de la concessió, el concessionari haurà de constituir, dins dels QUINZE DIES hàbils següents a la notificació de l'adjudicació, una garantia definitiva per l'import equivalent al **3% del valor del domini públic ocupat més el pressupost de les obres que hagin d'executar-se**, que es retornarà amb la reversió efectiva dels béns objecte de concessió, en virtut de l'article 68 del Reglament del patrimoni dels Ens Locals.*

*La garantia es calcularà en base al valor de la finca municipal concessionada i el valor de les inversions que realitzarà el concessionari, que haurà de presentar detallades en la fase de licitació, i que hauran de ser validades pel Servei competents en cada una de les matèries. **La garantia definitiva correspondrà a un 3% de la suma del total dels dos valors.***

Un simple càlcul ens pot donar el valor de la garantia actualment proposada:

- 3% del valor de la finca a concessionar de 3.852.942,07 € = **115.588,26 €**
- 3% del pressupost de les obres 14.000.000 € (segons informacions públiques i molt per damunt dels 6.200.000 € que consten en l'avantprojecte) = **420.000,00 €**
- Amb un total de **525.588,26 €** de garantia

Una quantitat que considerem **del tot insuficient** si ens atenem a la complexitat de les obres a realitzar per deixar la finca en el mateix estat en què ha estat lliurada, tal i com planteja també l'apartat 3 de la clàusula 25 del plec:

*2. 3. La garantia definitiva assegurarà el compliment de l'objecte de la concessió i les obligacions del concessionari, **inclòs el deure de reposar les instal·lacions a l'estat anterior a l'inici de la concessió**, cas que així fos disposat per l'Ajuntament.*

#### **Al·legació 18**

En base tot l'exposat, plantegem que **s'inclogui en el punt 18è - CAUSES D'EXTINCIÓ DE LA CONCESSIÓ** del plec clàusules administratives particulars dues causes més:

k) **Per la suspensió de pagaments o fallida del concessionari** ja sigui durant les obres o una vegada finalitzada la instal·lació.

l) **Per resolució judicial.**

### **Al·legació 19**

En base tot l'anteriorment exposat, plantegem que **s'inclogui en el punt 12è – OBLIGACIONS DEL CONCESSIONARI**, del plec clàusules administratives particulars un nou punt amb el text següent que reproduïx l'article 101 de la Llei 33/2003 del Patrimoni de les Administracions Públiques. :

j) *Quan s'extingeixi la concessió, les obres, construccions i instal·lacions fixes existents sobre el bé demanial han de ser demolides pel titular de la concessió o, per execució subsidiària, per l'Administració a costa del concessionari, llevat que el seu manteniment hagi estat previst expressament en el títol concessional o que l'autoritat competent per atorgar la concessió ho decideixi, en base l'article 101 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.*

### **Al·legació 20**

En base tot l'anteriorment exposat, plantegem que en el **punt 25è. GARANTIES**, del plec clàusules administratives particulars **s'ajusti el valor de la garantia a partir d'un informe tècnic que valori el cost real de reposar el terreny a l'estat inicial**, amb la finalitat de garantir l'interès general i no perjudicar l'erari públic.

Aquest valor de reposició haurà de ser **revisable anualment** per actualitzar la garantia al cost real de les actuacions de reposició.

## **21 – A la manca de garantia provisional**

Les garanties provisionals s'imposen als efectes de garantir el manteniment de les ofertes entre el termini de presentació de les mateixes i el perfeccionament del contracte o concessió, especialment en un context de fragilitat econòmica.

El plec de clàusules administratives particulars que regiran l'adjudicació directa de la concessió de domini sobre els terrenys municipals situats al camí de Can Quadres 185-199, a favor de l'empresa Lunatica Lodging SL per a la construcció d'un complex lúdic-esportiu privat per a la pràctica del surf, en la clàusula 25è. GARANTIES, diu que la constitució de garantia provisional no és preceptiva, sense donar cap justificació però:

*4. No és preceptiva la constitució de garantia provisional per presentar-se a la licitació.*

Considerem que en el cas que ens ocupa si que **és pertinent l'aplicació de la garantia provisional en base l'article 62 del Decret 336/1988** Reglament del patrimoni dels ens locals.

### **Al·legació 21**

En base tot l'exposat, proposem que en el plec de clàusules administratives particulars es contempli la previsió d'una **garantia provisional equivalent al 2% del valor del domini públic** objecte de concessió.

## **22– Al càlcul de la taxa per utilització privativa**

La finca municipal objecte de concessió és un bé de domini públic i la seva concessió ve regulada per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques:

*Article 93. Concessions demaniales.*

*4. Les concessions d'ús privatiu o aprofitament especial del domini públic poden ser gratuïtes, atorgar-se amb contraprestació o condició o **estar subjectes a la taxa per utilització privativa** o aprofitament especial de béns del domini públic estatal regulada en el capítol VIII del títol I de la Llei 25/1998, de 13 de juliol, de modificació del règim legal de les taxes estatals i locals i de reordenació de les prestacions patrimonials de caràcter públic, o a les taxes que preveuen les seves normes especials.*

Per la seva banda el Reial Decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, diu:

**Article 24. Quota tributària.** *1. L'import de les **taxes previstes per la utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local** es fixa d'acord amb les següents regles:*

*a) Amb caràcter general, **prenent com a referència el valor que tindria al mercat la utilitat derivada de la utilització esmentada** o l'aprofitament, si els béns afectats no fossin de domini públic. Amb aquesta finalitat, les ordenances fiscals poden assenyalar en cada cas, atenent la naturalesa específica de la utilització privativa o de l'aprofitament especial de què es tracti, els criteris i paràmetres que permetin definir el valor de mercat de la utilitat derivada.*

En aquest sentit el càlcul de **la taxa a aplicar ha d'estar relacionada amb valor obtingut per l'ús del bé** de domini públic cedit en concessió que, en el cas que ens ocupa, es tracta **d'un complex lúdic-esportiu privat que té com a finalitat el negoci lucratiu.**

El plec de clàusules administratives particulars que regiran l'adjudicació directa de la concessió de domini sobre els terrenys municipals situats al camí de Can Quadres 185-199, a favor de l'empresa Lunatica Lodging SL per a la construcció d'un complex lúdic-esportiu privat per a la pràctica del surf, **es basa en l'Ordenança Fiscal 4.5, secció 8a, per calcular l'import de la taxa:**

*5è. RÈGIM ECONÒMIC DE LA CONCESSION*

*1. La concessió està subjecte a la taxa per ocupació privativa i aprofitament especial del domini públic regulada en **l'ordenança fiscal municipal 4.5, secció 8a**, reguladora de la Taxa per ocupació privativa i aprofitament especial del domini públic. S'aplicarà la taxa que correspongui a cada any de la concessió, segons els càlculs que es realitzin en funció de l'ordenança vigent.*

L'OF 4.5 - Taxa per l'ocupació privativa i aprofitament especial del domini públic diu:

*Article 2n. Fet imposable*

*Constitueix el fet imposable de la taxa l'aprofitament especial del domini públic local que beneficia de manera particular els subjectes passius i que es produeix per l'ocupació temporal o permanent de la **via pública, de l'espai aeri o de les instal·lacions i edificis municipals**, especialment, quan concorren els supòsits de fet següents:*

L'Ordenança Fiscal 4.5 **no preveu les concessions demaniales de finques** municipals de domini públic, sinó de la via pública i entenem que **no és aplicable pel càlcul de la taxa** en el cas de la concessió a 40 anys de la finca municipal del camí de Can Quadres 185-199.

D'altra banda, la secció 8a de l'OF 4.5, en la que es planteja la formula i els coeficients correctors pel càlcul de la taxa, **no contempla cap paràmetre que relacioni el lucre de l'activitat** amb l'import de la taxa a partir del **valor que tindria al mercat la utilitat derivada de la utilització esmentada**, d'acord amb el què planteja el Reial Decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la **Llei reguladora de les hisendes locals**.

No consta, ni en el plec de clàusules ni en l'expedient administratiu, **cap estudi econòmic de l'activitat** del complex lúdic-esportiu privat per a la pràctica del surf que es pretén implantar, amb la informació necessària que permeti valorar l'import de la taxa a aplicar.

#### **Al·legació 22**

En base tot l'exposat, proposem que la taxa per ocupació privativa de la finca municipal del camí de Can Quadres 185-199 **es calculi a partir del què disposa l'article 24 – 1- a)** del Reial Decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals i d'un **informe econòmic de l'activitat** del complex lúdic-esportiu privat per a la pràctica del surf i no a partir de l'Ordenança Fiscal 4.5.

.....