

**RESOLUCIÓ D'APROVACIÓ
D'EXPEDIENT CONTRACTACIÓ MITJANÇANT
PROCEDIMENT OBERT PER ALIENACIÓ PARCIAL DE
SOLAR MITJANÇANT PERMUTA PER CONSTRUCCIÓ
FUTURA D'EDIFICI AMB LES PRESTACIONS
COMPLEMENTARIES DE REDACCIÓ DEL PROJECTE
EXECUTIU DEL BUSINESS CENTER, FASE 1. EDIFICI A3
I URBANITZACIÓ PARCIAL A5; EXECUCIÓ DE LA
TOTALITAT DE LES OBRES CONTINGUDES EN EL
PROJECTE EXECUTIU; DIRECCIÓ FACULTATIVA DE
LES OBRES CONTINGUDES EN EL PROJECTE
EXECUTIU**



LLOC	Viladecans	NOM PROJECTE	ILLA A 3 PARC D'ACTIVITATS
DATA	Signatura electrònica	CODI PROJECTE	161/FP14/001

Alicia Valle Cantalejo, en la seva condició de Consellera Delegada de S.P.M. Viladecans Mediterrània SL

EXPOSA

Atès que l'objecte del "Pla de Millora Urbana per a la concreció d'usos i volums de les illes A, B, i C del Sector Parc d'Activitats", aprovat definitivament el 14 de juliol de 2004, era el de definir l'ordenació volumètrica, les característiques edificatòries i els usos de les edificacions de les unitats mínimes de gestió del Pla Parcial del Sector "Parc d'Activitats" (illes A, B i C).

Atès que, mitjançant aquest instrument de planejament derivat es determinaven- entre altres aspectes relatius a l'ordenació- les següents característiques volumètriques per als àmbits mínims de gestió conformatos per les illes A, B i C del Parc d' Activitats:

Edificis d' illes: Formats a partir de la composició de volums de gran similitud i articulats entre si a la superfície de cada illa. El resultat de la composició d' aquests volums permet obtenir un espai interior d' illa amb zones verdes, les quals, tot i ser de Propietat privada, seran d' ús públic.

Atès que les determinacions urbanístiques contingudes en la referida figura de planejament van donar lloc, mitjançant el corresponent instrument de gestió urbanística i en el cas concret de l'illa A a la inscripció de les finques següents amb aprofitament urbanístic:

A1; Finca registral 37.877

A2; Finca registral 37.879

A3; Finca registral 37.881

A4; Finca registral 37.883

Atès que, igualment, en virtut del referit projecte de reparcel·lació del "Pla de Millora Urbana per a la concreció d'usos i volums de les illes A, B, i C del Sector Parc d'Activitats", es va inscriure la finca A5, finca registral 37.885.

Atès que aquesta finca, no edificable, es destina a espai lliure d'ús públic, i s'adjudica als titulars de les finques A1 a A4 en proporció de l'aprofitament urbanístic d'aquestes, complint la destinació prevista per a aquesta en el planejament:

"Aquesta àrea central serà de propietat mancomunada, i serà obligatori executar amb cada edifici el projecte d'enjardinament, que s'efectuarà unitàriament, essent gestionat i mantingut per la comunitat de tal illa. Aquesta àrea tindrà la consideració d'espai privat d'ús públic."

Atès que la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. és propietària de ple domini del 100% de la parcel·la A3, ubicada a l'Illa A del Parc d'Activitats de Viladecans que es descriu a continuació:

**TOM 1318, LLIBRE 674 VILADECANS, FOLI 65, FINCA 37881
CODI REGISTRAL UNICO 08111000435128**

DESCRIPCIÓ: FINCA RESULTANT A-3. Porció de terreny edificable corresponent a la finca resultant A3 de l'illa A, amb els usos i condicions d'edificació establerts pel "Pla de Millora Urbana per a la concreció d'usos i volums de les illes A, B, i C del Sector Parc d'Activitats" al terme municipal de Viladecans. De superfície cinc mil quatre-cents seixanta-un metres divuit decímetres quadrats, amb forma de polígon irregular. Aquesta finca té un APROFITAMENT de vuit mil vuit-cents setanta-cinc metres de sostre. LIMITA, pel seu front, en línia de vuitanta-set metres quinze decímetres, amb finca resultant A1 i part, en línia de setanta-nou metres vint-i-cinc decímetres, amb espai lliure d'ús públic finca resultant A5; per la dreta entrant, en línia de cinquanta-set metres cinc centímetres, amb espai lliure d'ús públic finca resultant A5; per l'esquerra, en línia de vuitanta metres trenta-cinc decímetres amb carrer Bertran i Musitu.

Atès que, la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. és propietària d'una participació de 33,28 parts indivises en ple domini de la parcel·la A5, finca registral 37885:

**TOM 1318, LLIBRE 674 VILADECANS, FOLI 32, FINCA 37885
CODI REGISTRAL UNICO 08111000435166**

DESCRIPCIÓ: FINCA RESULTANT A-5. Porció de terreny no edificable destinada a espai lliure d'ús públic, corresponent a la finca resultant A5 de l'illa A, amb els usos i condicions establerts pel "Pla de Millora Urbana per a la concreció d'usos i volums de les illes A, B, i C del Sector Parc d'Activitats" al terme municipal de Viladecans. De superfície sis mil set-cents trenta-nou metres amb cinquanta un decímetres quadrats, amb forma de polígon irregular. Aquesta finca NO té aprofitament privatiu i queda afecta a ús públic. LIMITA, pel seu front, part en línia de vuitanta-dos metres cinquanta decímetres amb finca resultant A4, part, en línia de vint-i-cinc metres, amb carrer de la Ciència, part en línia de vuitanta metres amb finca resultant A3; pel Fondo, part, en línia de vuitanta-tres metres seixanta decímetres amb la finca resultant A2, part en línia de vint-i-cinc metres,

amb Avinguda Segle XXI, i part, en línia de vuitanta-vuit metres vint-i-cinc decímetres, amb finca resultant A1; per la dreta entrant, part en línia de vuitanta-vuit metres vint-i-cinc decímetres, amb finca resultant A1; per la dreta entrant, part en línia de quaranta metres, amb finca resultant A2, part, en línia de vint-i-cinc metres amb resultant A4; per l'esquerra, part, en línia de quaranta metres noranta-cinc decímetres, amb finca resultant A1, part en línia de vint-i-cinc metres, amb finca resultant A3, part en línia de cinquanta-vuit metres seixanta-cinc decímetres amb finca resultant A3.

Atès que, en data 27 de setembre de 2019, i el marc del desenvolupament formal conjunt del projecte de l'illa A previst en el planejament, la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. va participar en la formulació de l'Avantprojecte arquitectònic de l'Illa A (parcel·les A1, A2, A3 i A4) de l'Illa A, donant com a resultat el document "Illa A Parc de Negocis de Viladecans. Avantprojecte, 19/12/2019".

Atès que, en base al referit avantprojecte de l'Illa A, el mes d'agost de 2020 es va formalitzar el document "Projecte Bàsic Delta Business Center. Fase 1 (Edificis A1 i A3)".

Atès que en data 22 de setembre de 2022, es va formalitzar en base al projecte bàsic del 2020- el document "Projecte Bàsic Delta Business Center Fase 1, corresponent a l'Edifici de la parcel·la A3 i la urbanització parcial de la parcel·la A5".

Atès que d'acord amb el que estableixen els estatuts de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., aquesta societat té- entre d'altres- l'objecte social d'impulsar la promoció de sòl i la construcció, o rehabilitació, d'edificis i locals, així com la seva administració directa o indirecta, destinats a fins residencials, a l'aparcament de tot tipus de vehicles i a l'activitat econòmica i cultural.

Atès que el Parc d'Activitats de Viladecans, integrat per les illes A, B i C, representa la major borsa- a nivell municipal- de sòl urbanitzat disponible per al desenvolupament d'activitats econòmiques vinculades a l'ús i activitat industrial, terciària i comercial.

Atès que ja s'han desenvolupat la totalitat de les parcel·les que integren l'illa B (B1, B2, B3 i B4) i el 50% de les parcel·les de l'illa C (parcel·les C3 i C4).

Atès que la promoció de la primera de les quatre parcel·les de l'illa A, (parcel·la A3, amb un sostre destinat a activitats econòmiques de 8.875m²), permetrà iniciar el desenvolupament de l'illa A, contribuint directament a la generació de llocs de treball en el municipi, alhora que s'impulsa- a nivell municipal- un nou model d'implantació d'activitat econòmica, basat en l'economia circular, l'autosuficiència energètica i en el balanç energètic neutre.

Atès que en data 8 de juliol de 2022, VIMED va encarregar amb un pla de negoci del projecte de la parcel·la A3 que s'elabora en base al projecte bàsic de la parcel·la, el valor del sol i les condicions d'arrendament que confirmen que la rentabilitat de l'edifici és d'un 8% i per tant és atractiu per a qualsevol inversor.

Atès que si l'edifici es construeix de manera conjunta amb un inversor la SPM Viladecans Mediterrània SL dona compliment al seu objecte social, impulsant el desenvolupament del sol destinat a activitat econòmica en el municipi, a la vegada que les reinversions previstes cobririen el valor corresponent a 2/3 parts de l'edifici sense haver de recórrer a finançament aliè.

Atès que en data 8 de febrer de 2023 es va formalitzar contracte d'arrendament d'oficines de construcció futura de superfície 6.304,02 m2 que corresponen amb la total superfície arrendable de les plantes 1 i 2.

Atès, que en l'esmentat contracte d'arrendament les parts acorden, entre altres, els següents terminis:

- Inici de la licitació per a la construcció de l'edifici en el termini màxim de 15 dies des de la formalització del contracte d'arrendament .
- Obtenció de la llicència d'obres del projecte bàsic abans del 30 d'abril de 2023
- Entrega de l'obra en el termini de 16 mesos des de la formalització del contracte per a la construcció de l'edifici amb data de previsió de final d'obra el 30 de novembre de 2024.

Atès que la construcció conjunta amb un soci inversor garantint que la SPM Viladecans Mediterrània SL obté la propietat en el percentatge corresponent al contracte d'arrendament subscrit redueix la inversió per part de la SPM.

Atès que en data 15 de febrer de 2023 es va iniciar l'expedient de contractació.

Atès que s'ha emès informe pel departament tècnic i jurídic de VIMED, en el qual es determina la part dels solars que es cedeixen, l'obra i els serveis a realitzar, la modalitat més adequada per a la contractació, d'acord amb les característiques de les prestacions , el pressupost de les mateixes, i s'ha incorporat a l'expedient el Plec de Clàusules tècniques, així com tota la informació tècnica que es considera necessària per a la licitació.

Atès que s'ha incorporat a l'expedient el Plec de Clàusules particulars que serveix de base per al present procediment de contractació.

Atès que s'ha aprovat la constitució de la Mesa de Contractació per a l'adjudicació del referit procediment obert.

Vist l'informe del Director Financer del Grup d'empreses Municipals de Viladecans.

Atès que mitjançant el procediment que ens ocupa es contracta conjuntament l'elaboració del projecte i l'execució de les obres degudament justificat i d'acord al que estableix l'art. 234. 4 LCSP, en aquests casos, l'inici d'expedient i la reserva de crèdit fixaran l'import màxim previst que el futur contracte pot assolir. No obstant, no es procedirà a la fiscalització de la despesa, a la seva aprovació, així com a l'adquisició del compromís generat pel mateix, fins que es conegui l'import i les condicions del contracte d'acord amb la proposició seleccionada.

Per tot això

RESOLC

1. Aprovar l'expedient de contractació i obrir la convocatòria per contractar mitjançant concurs pel procediment obert i tràmit ordinari **L'ALIENACIÓ PARCIAL DE SOLAR MITJANÇANT PERMUTA PER CONSTRUCCIÓ FUTURA D'EDIFICI AMB LES PRESTACIONS COMPLEMENTARIES DE REDACCIÓ DEL PROJECTE**

EXECUTIU DEL BUSINESS CENTER, FASE 1. EDIFICI A3 I URBANITZACIÓ PARCIAL A5; EXECUCIÓ DE LA TOTALITAT DE LES OBRES CONTINGUDES EN EL PROJECTE EXECUTIU; DIRECCIÓ FACULTATIVA DE LES OBRES CONTINGUDES EN EL PROJECTE EXECUTIU condicionant la seva adjudicació del contracte a l'obtenció de garanties de finançament oportunes en relació a la proposta que resulti seleccionada del procediment d'adjudicació.

2. Aprovar definitivament els plecs de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques que ha de regir la contractació de **L'ALIENACIÓ PARCIAL DE SOLAR MITJANÇANT PERMUTA PER CONSTRUCCIÓ FUTURA D'EDIFICI AMB LES PRESTACIONS COMPLEMENTARIES DE REDACCIÓ DEL PROJECTE EXECUTIU DEL BUSINESS CENTER, FASE 1. EDIFICI A3 I URBANITZACIÓ PARCIAL A5; EXECUCIÓ DE LA TOTALITAT DE LES OBRES CONTINGUDES EN EL PROJECTE EXECUTIU; DIRECCIÓ FACULTATIVA DE LES OBRES CONTINGUDES EN EL PROJECTE EXECUTIU.**

3. Aprovar la constitució i composició de la Mesa de contractació en els termes continguts en l'acord d'inici d'expedient.

4. Procedir a publicar l'anunci de licitació, al DOUE, al perfil del contractant i a la plataforma de contractació.

5. Dur a terme totes les actuacions necessàries per a la tramitació i l'execució d'aquests acords.

Viladecans, a data de signatura digital

Sra. Alicia Valle Cantalejo
Consellera Delegada