



CODI DE VERIFICACIÓ	 7270 6H4R 5H1U 282F 0WY6				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2021/201	DOCUMENT NÚM.	PAT16I01OQ	DATA	01-08-2022
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials - Secretaria General				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Sol·licitud cessió Associació veïns de la Creu Alta				

DECRET núm. 10182/2022

Antecedents de fet

1. En data 22 de març de 2021, l'entitat sense ànim de lucre Associació de Veïns de la Creu Alta, inscrita al Registre Municipal d'entitats amb el número 227, mitjançant instància amb nº de registre 38924/2021 i codi d'assentament ATCE150U14, sol·licita l'autorització per a la utilització de l'espai municipal situat a la Ctra. Prats de Lluçanès, 2-44, 1r pis dreta (ala nord de Cal Balsach), anotat a l'Inventari General de Béns i Drets Municipals com a bé de domini públic sota l'epígraf I2a/2052. L'entitat presenta el projecte "Projecte per a un local social nou", que durà a terme de manera autònoma.
2. L'Ajuntament és titular del bé que es descriu a continuació:

Descripció: "U. Local 2, compost per part de l'edifici fabril cos central, ala Sud-Oest i part de l'ala Nord-Oest, i totes les naus del complex. Està situat a la carretera de Prats de Lluçanès 2-34 amb façana també pels carrers d'Antoni Oller 12-22, carrer de Maria Bell-lloc 1-35 i carrer de Montllor 106-120. Té accés independent des de la carretera de Prats de Lluçanès número 14-16 amb accés a través del pati descobert privatiu i del pati descobert comunitari, i des del carrer de Maria Bell-lloc, 33-35. Està situat a la part Sud i Nord-Est del complex d'edificis. Té una superfície en planta soterrani de vuit-cents vint-i-un metres quadrats amb quaranta-quatre decímetres quadrats (821,44 m²), en planta baixa de quatre mil sis-cents quaranta-nou metres quadrats amb setze decímetres quadrats (4.649,16 m²), en planta primera de nou-cents vint-i-nou metres quadrats amb noranta-un decímetres quadrats (929,91 m²) i en planta segona de dos-cents disset metres quadrats amb seixanta decímetres quadrats (217,60 m²). Els espais comunitaris d'accés a l'entitat són un conjunt d'escala i ascensor i un dels dos patis comuns d'accés a l'edifici. La repercussió dels espais comuns és de cent metres quadrats amb vuitanta-dos decímetres quadrats (100,82 m²) per un total de sis mil set-cents divuit metres quadrats amb noranta-tres decímetres quadrats (6.718,93 m²), distribuïts en diversos espais. LIMITA: Nord, en part amb carrer d'Antoni Oller, en part amb espais d'accés comuns i en part amb pati d'accés comú a l'edifici; Est, amb carrer de Maria Belllloc; Sud, amb carrer de Montllor i Pujal; i Oest, en part amb carretera de Prats de Lluçanès mitjançant pati d'accés privatiu i comunitari, en part amb entitat número 1 de la divisió horitzontal".

Coefficient de participació: quota del 92,96 % de l'edificació.

Inscripció: pendent d'inscripció registral.



Referència cadastral: 5310801DG2051B0001EU.

Qualificació: parcialment sistema local d'equipament assistencial (clau c-3) i parcialment Sistema local d'equipament esportiu (clau c-4).

Consta anotat en l'Inventari General de béns i drets municipals, com a bé de domini públic, servei públic, sota l'epígraf I2a/2.052.

3. En data 22 de novembre de 2021, el Servei de Democràcia Deliberativa i Intervenció Comunitària de l'Ajuntament de Sabadell ha emès informe positiu de proposta d'adjudicació de l'espai situat a l'ala nord de Cal Balsach, Ctra. Prats de Lluçanès, 2-44, a favor de l'Associació de Veïns de la Creu Alta. Els arguments per a la validació de la proposta de projecte són els següents:

"[...]L'Associació de Veïns de la Creu Alta, és una entitat sense ànim de lucre registrada degudament amb el número 227 en el Registre Municipal d'Entitats Ciutadanes. En la seva petició demanen la cessió d'un espai municipal, concretament, anomenat Cal Balsach Nord, que es troba al primer pis a la dreta de les escales comunes d'aquesta nau. L'objectiu de la seva sol·licitud és cobrir la necessitat de la seva entitat per tenir un espai per donar atenció al públic, utilitzar de magatzem i fer reunions.

Des del Servei de Democràcia Deliberativa i Intervenció Comunitària es constata que l'espai sol·licitat no disposa en aquests moments d'instal·lacions de llum i climatització.

Tot i així l'espai, les condicions d'adequació física del qual seran informades pel Servei d'Obres i Béns municipals, es pot adir amb les necessitats plantejades per l'entitat veïnal.

Sembla escaient a l'interès general que l'entitat disposi d'aquest espai sens perjudici que la Comissió d'adjudicació d'espais emeti l'informe corresponent als efectes que aquesta consideri oportú".

4. En data 1 de desembre de 2021, el Cap del Servei d'Obres d'Edificis i Béns Municipals i la Cap de Secció d'Edificis d'Equipaments de l'Ajuntament, han emès informe conforme "s'han finalitzat els treballs inclosos en el projecte "Recuperació de l'edifici nord de Cal Balsach. Fase de consolidació estructural". [...]. Que un cop aprovada i registrada la divisió horitzontal i el local disposi de número de registre cadastral, es podrà sol·licitar l'escomesa elèctrica. Per tot l'exposat, es considera que prèviament a donar ús al local cal executar tots els treballs abans descrits, que en funció de l'abast dels treballs caldrà redactar els documents tècnics i disposar de l'autorització municipal preceptiva".
5. En data 3 de desembre de 2021, l'Arquitecte de la Secció de Planificació Urbanística de l'Ajuntament de Sabadell va emetre informe en els següents termes:

"[...]".

Qualificació urbanística: Una part de l'immoble es troba en sòl qualificat com a Sistema d'equipaments comunitaris de caràcter local, equipament associatiu (clau c-3), i una part en sòl qualificat com Sistema d'equipaments comunitaris de caràcter local, equipament esportiu (clau c-4).

[...].

Usos admesos al sistema d'equipaments comunitaris de caràcter local, equipament associatiu (clau c-3):

Usos dominants: Associatiu [...].

[...]"



CODI DE VERIFICACIÓ	 7270 6H4R 5H1U 282F 0WY6				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2021/201	DOCUMENT NÚM.	PAT16I01OQ	DATA	01-08-2022
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials - Secretaria General				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Sol·licitud cessió Associació veïns de la Creu Alta				

- En data 21 de desembre de 2021, el Cap del Servei d'Obres d'Edificis i Béns Municipals i la Cap de Secció d'Edificis d'Equipaments de l'Ajuntament, han emès informe complementari a l'anterior de data 1 de desembre on s'informa *"que no serà preceptiva l'escomesa elèctrica independent, atès que tal i com està plantejada la divisió horitzontal de l'immoble, la instal·lació elèctrica haurà d'alimentar-se d'algun comptador existent amb contracte i facturació a nom de l'Ajuntament. [...]"*.
- En data 19 d'abril de 2022, el Cap del Servei d'Obres d'Edificis i Béns Municipals i la Cap de Secció d'Edificis d'Equipaments de l'Ajuntament, han emès nou informe conforme *"han finalitzat els treballs inclosos en el projecte "Recuperació de l'edifici nord de Cal Balsach. Fase consolidació estructural". Que un cop finalitzades les obres esmentades de la fase de consolidació estructural, en el local del 1r pis a la dreta, resten per fer els treballs d'adequació interior i distribució, si escau, així com els acabats i instal·lacions (electricitat, il·luminació, llauneria i climatització). Per tot l'exposat, es considera que prèviament a donar ús al local cal executar tots els treballs abans descrits, que en funció de l'abast dels treballs caldrà redactar els documents tècnics i disposar de l'autorització municipal preceptiva"*.
- En data 5 de maig de 2022, el Coordinador de l'Àrea de Cohesió Territorial, Desenvolupament urbà, Seguretat i Civisme ha emès informe conforme el *"local es pot disposar a partir de l'atorgament de la llicència demanial en tràmit"* en base a les següents consideracions tècniques:

"1. L'informe elaborat pel Servei d'Obres d'Equipaments i Bens Municipals esmentat anteriorment posa de manifest que els treballs de consolidació estructural que afecten al local es torben conclusos, de la qual cosa es desprèn que assoleix les condicions d'estabilitat i de seguretat necessàries per tal que el local pugui ser utilitzat.

2. Del mateix informe se'n desprèn que manquen realitzar les obres i instal·lacions que siguin necessàries per posar en funcionament el local: adequació interior, distribució, i instal·lacions.

3. L'execució d'aquests treballs d'adequació interior haurà de respondre al projecte resultant de les necessitats concretes de la entitat que acabi ocupant i utilitzant el local. Al respecte, cal indicar que en un altre local adjacent al de referència situat al costat nord del mateix s'ha procedit a la seva cessió un cop executats els treballs de consolidació estructural, resultant la realització del projecte d'adequació i dels corresponents treballs a càrrec de la entitat, tal i com s'ha establert en els condicions de dita cessió.

4. En idèntic sentit i atenent a l'especificitat concreta de l'ús que acabi desenvolupant l'entitat peticionaria del local de referència, aquesta haurà de desenvolupar el corresponent projecte d'adequació del local i procedir

posteriorment a l'execució de les obres necessàries un cop obtinguda les preceptives llicències i autoritzacions.

5. Per tot el referit anteriorment, cal entendre que el local es pot disposar de forma immediata per part de l'entitat sol·licitant a partir de l'atorgament de la llicència demanial en tràmit, en el benentès que per a la seva utilització concreta per a les activitats que desenvolupi l'entat, caldrà prèviament per part de la mateixa presentar el corresponent projecte d'adequació interior del local que contempli els elements necessaris per tal de poder desenvolupar les activitats previstes i obtenir les llicències i autoritzacions municipals preceptives i posteriorment dur a terme l'execució de les obres i instal·lacions necessàries per a la seva utilització”.

9. En data 18 de maig de 2022 la Comissió d'Avaluació i Seguiment de les cessions d'ús estable dels espais municipals va fer la proposta d'avaluació següent:

- **Entitat: Associació de Veïns de la Creu Alta**

Projecte: Projecte per a un local social nou

Espai: Ala nord de Cal Balsach

Durada: 4 anys

Es valora positivament l'ocupació en ús exclusiu de l'espai sol·licitat, on haurà de dur a terme les actuacions d'adequació que preveu l'informe tècnic.

10. En data 10 de juny de 2022, l'Arquitecte del Servei de Patrimoni de Béns de l'Ajuntament de Sabadell ha emès informe tècnic relatiu a l'autorització sol·licitada en què es delimiten els espais i superfícies que seran objecte de cessió:

L'espai de cessió, es troba dins de l'edifici anomenat Can Balsach, de tipologia aïllada, quedant un pati a la part davantera. L'edifici està compost per diverses naus, té una configuració de planta baixa i dues plantes pis, amb terrasses i cobertes inclinades. Està distribuït en diverses sales o estances en cada planta. Part de l'edifici ja es troba cedit a altres entitats.

La cessió es concreta en part de l'edificació nord del complex, amb accés des del pati compartit de la carretera de Prats de Lluçanès número 36-42.

L'espai de cessió, es compon d'un espai situat a la planta primera de l'edifici, que disposa de les següents sales:

- *En ús exclusiu:*
 - *Sala diàfana de la planta primera.*

Els espais queden en un únic nivell de planta primera. L'edifici disposa d'ascensor.

Superfícies de cessió

Les superfícies de cessió per plantes són les següents:

Planta	Cessió en ús exclusiu	Cessió en ús compartit
<i>Planta primera</i>	<i>87,36 m²</i>	<i>0 m²</i>
TOTAL	87,36 m²	0 m²

S'adjunta plànol dels espais de cessió.

11. En data 28 de juliol de 2022, la responsable jurídica de l'expedient informa favorablement la proposta tècnica, atès que aquesta s'ajusta al règim jurídic aplicable.

CODI DE VERIFICACIÓ	 7270 6H4R 5H1U 282F 0WY6				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2021/201	DOCUMENT NÚM.	PAT16I01OQ	DATA	01-08-2022
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials - Secretaria General				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Sol·licitud cessió Associació veïns de la Creu Alta				

12. Aquest expedient no està subjecte al règim de fiscalització prèvia.

Fonaments de Dret

És d'aplicació la normativa següent:

- Articles 57 i 60.1 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals, respecte la utilització dels béns de domini públic i la competència per l'atorgament d'aquest tipus de llicències.
- Article 86 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, que regula la terminació convencional del procediment.
- Articles 4, 8 i següents del Reglament per a la Cessió a Associacions i entitats ciutadanes sense ànim de lucre de l'ús estable d'espais municipals.
- El decret de l'Alcaldia núm. 7579/2020, de 2 de novembre (delegació de competències), publicat al *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* en data 13 de novembre de 2020.

D'aquesta regulació són destacables les següents consideracions jurídiques:

- L'article 57 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals (en endavant, RPEL) estableix que l'ús privatiu és el constituït per l'ocupació directa o immediata d'una porció de domini públic, de manera que limiti o exclogui la utilització per part dels altres interessats. I afegeix que l'ús privatiu que no comporta la transformació o la modificació del domini públic resta subjecte a l'atorgament d'una llicència d'ocupació temporal que origina una situació de possessió precària essencialment revocable per raons d'interès públic i amb dret a indemnització, si s'escau.
- D'altra banda, l'article 86 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, estableix que les Administracions Públiques podran celebrar acords, pactes convenis o contractes amb persones tant de dret públic com privat, sempre que no siguin contraris a l'ordenament jurídic ni versin sobre matèries no susceptibles de transacció i tinguin per objecte satisfer l'interès públic, amb l'abast, efectes i règim jurídic que, en el seu cas, prevegi la disposició que ho reguli, podent tals efectes tenir la consideració de finalitzadors dels procediments administratius o insertar-se en els mateixos amb caràcter previ, vinculant o no, a la resolució que els hi posi fi.

3. Tanmateix, el Reglament per a la Cessió a Associacions i Entitats Ciutadanes sense Ànim de Lucre de l'ús estable d'espais municipals té per objecte regular el règim jurídic de les autoritzacions d'ús immobles que dugui a terme l'Ajuntament a favor de les associacions o entitats ciutadanes sense ànim de lucre que els hagin de destinar a fins d'utilitat pública, d'interès social o cultural sempre en benefici d'interessos de caràcter local.
4. En aquest sentit, l'article 8 de l'esmentat Reglament preveu els requisits inicials que han de complir les associacions o entitats i les seves activitats, i estableix que les associacions o entitats ciutadanes que vulguin fer ús d'un immoble municipal hauran d'estar inscrites en el Registre Municipal d'Entitats Ciutadanes com entitats sense ànim de lucre. I afegeix que l'entitat interessada presentarà a l'Ajuntament la corresponent sol·licitud i caldrà que aporti tota la documentació necessària que acrediti les necessitats de la cessió, inclòs el projecte que pretengui desenvolupar, que haurà de constituir un benefici a la comunitat, ser viable i no vulnerar els principis d'igualtat, ni atemptar contra la dignitat de les persones o discriminar per raons de sexe, capacitat, origen, religió, ideologia o qualsevol altra circumstància personal o social.
5. L'article 4 del Reglament estableix que l'autorització d'ús privatiu de cadascun dels immobles s'atorgarà per un període màxim de 4 anys i no pot comportar la transformació de l'immoble. Si s'estableix un termini inferior a 4 anys, es poden establir pròrrogues com a màxim fins aquest termini.
6. I, l'article 11 del Reglament estableix l'obligatorietat d'informe d'oportunitat i idoneïtat de la cessió d'ús d'un immoble del servei municipal que per raó de la seva competència atengui l'associació o entitat ciutadana, una vegada analitzat el seu projecte i requeriments.

La tramitació del procediment per l'atorgament de la llicència demanial inclourà també aquells informes o actuacions que, per raó de les característiques de l'immoble a què fa referència l'activitat a que es pretén destinar, s'estimin adients. A aquest efecte, el servei competent en matèria de Patrimoni, com a instructor de l'expedient els recavarà dels serveis competents.

Tret que es tracti d'una autorització en un immoble en ús i que aquesta sigui afí als usos que ja s'hi desenvolupen, necessàriament es recavarà l'informe del servei d'Obres d'Equipaments sobre la idoneïtat del bé.

7. En base a tot això, es considera que l'entitat Associació de Veïns de la Creu Alta compleix tots els requisits per a la cessió de l'ús dels mitjans públics municipals establerts al vigent Reglament per a la cessió a associacions i entitats ciutadanes sense ànim de lucre de l'ús estable d'espais municipals. I, d'altra banda, dita entitat té per objecte una activitat social compatible amb el règim urbanístic de l'espai sol·licitat.

Així mateix, donades les característiques que es desprenen del projecte presentat, dels informes tècnics i de la proposta de la Comissió d'avaluació i seguiment, es proposa una durada de 4 anys, que s'inicia l'1 d'agost de 2022 i finalitza el 31 de juliol de 2026. El conveni que es preveu aprovar recull totes les característiques i condicions de l'ocupació del local que es proposa autoritzar mitjançant la cessió d'ús.



CODI DE VERIFICACIÓ	 7270 6H4R 5H1U 282F 0WY6				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2021/201	DOCUMENT NÚM.	PAT16I01OQ	DATA	01-08-2022
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials - Secretaria General				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Sol·licitud cessió Associació veïns de la Creu Alta				

8. La competència per dictar aquest tipus de llicència correspon a l'alcaldeessa, conforme el què es preveu a l'article 60.1 del Reglament de Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya, tot i que la citada competència s'ha delegat a la regidora amb delegació especial del Programa de Patrimoni en virtut del Decret 7579/2020, de 2 de novembre de 2020, publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 13 de novembre de 2020.

En virtut del que precedeix i en exercici de les competències delegades per Decret de l'Alcaldeia núm. 7579/2020, de 2 de novembre, publicat en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* de 13 de novembre de 2020,

RESOLC:

PRIMER. Atorgar a l'entitat Associació de Veïns de la Creu Alta, amb NIF G60075439, la llicència demanial, gratuïta i a precari, del bé de domini públic, situat a la Ctra. Prats de Lluçanès, 2-44, 1r pis dreta (ala nord de Cal Balsach), amb caràcter temporal, amb la finalitat de desenvolupar el projecte "*Projecte per a un local social nou*" presentat per l'entitat. Els espais i superfícies cedides es concreten en les següents:

L'espai de cessió, es troba dins de l'edifici anomenat Can Balsach, de tipologia aïllada, quedant un pati a la part davantera. L'edifici està compost per diverses naus, té una configuració de planta baixa i dues plantes pis, amb terrasses i cobertes inclinades. Està distribuït en diverses sales o estances en cada planta. Part de l'edifici ja es troba cedit a altres entitats.

La cessió es concreta en part de l'edificació nord del complex, amb accés des del pati compartit de la carretera de Prats de Lluçanès número 36-42.

L'espai de cessió, es compon d'un espai situat a la planta primera de l'edifici, que disposa de les següents sales:

- En ús exclusiu:
 - o Sala diàfana de la planta primera.

Els espais queden en un únic nivell de planta primera. L'edifici disposa d'ascensor.

Superfícies de cessió

Les superfícies de cessió per plantes són les següents:

Planta	Cessió en ús exclusiu	Cessió en ús compartit
--------	-----------------------	------------------------

Planta primera	87,36 m ²	0 m ²
TOTAL	87,36 m ²	0 m ²

SEGON. Acordar que aquesta llicència tindrà un termini de 4 anys, que s'iniciarà el dia 1 d'agost de 2022 i finalitza el 31 de juliol de 2026. No hi haurà pròrrogues.

TERCER. Aprovar el text i la formalització del conveni anomenat "Conveni d'autorització d'ús privatiu de l'espai situat a la Ctra. Prats de Lluçanès, 2-44, 1r pis dreta, a favor de l'entitat Associació de Veïns de la creu Alta", que s'adjunta com a document Annex i que s'identifica a continuació, el codi segur de verificació dels quals permet la comprovació de la seva autenticitat i integritat per mitjà de la seu electrònica de l'Ajuntament de Sabadell.

<https://seu.sabadell.cat/opensiac/action/consultadocumentos?method=enter>

ORDEN	NOMBRE	CÓDIGO	COVE
1	ANNEX – Text del Conveni	PAT16I01FO	7012 501M 0146 5307 1538
2	PLÀNOL Licencia Demanial – AAVV CREU ALTA	PAT16I01A4	2I1B 446H 1D4E 2U17 17R6

QUART. Notificar els acords anteriors a l'interessat, amb indicació dels mitjans d'impugnació i als demés departaments municipals competents en la matèria i publicar el conveni a la web de l'Ajuntament de Sabadell.

I perquè consti, signo aquest decret.

Sabadell, a la data de la signatura electrònica

Maria del Mar Molina Garcia
REGIDORA DE PATRIMONI
01-08-2022 22:22:37