


CODI DE VERIFICACIÓ	 172C 263C 1400 274W 0XZB				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/230	DOCUMENT NÚM.	PAT18I006T	DATA	25-01-2024
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	LLICÈNCIA DEMANIAL part del pati del recinte de l'antiga Escola Cifuentes per a la instal·lació de mòduls aularis prefabricats.				

## DECRET núm.

### Antecedents de fet

1. En data 12 de juliol de 2023, mitjançant instància telemàtica amb nº de registre 126398/2023 i codi d'assentament ATCE172PEZ, l'entitat privada sense ànim de lucre Fundació Xalest, inscrita al Registre Municipal d'entitats amb el número 564, sol·licita l'autorització per a la instal·lació de mòduls aularis prefabricats, a una part del pati de l'antiga Escola Cifuentes, amb entrada pel C/ Palestrina, 12, atesa la manca d'espai suficient per a poder dur a terme la nova modalitat dels itineraris formatius específics pels alumnes amb discapacitat als espais que ja té cedits al recinte de l'antiga Escola Cifuentes.
2. L'Ajuntament és propietari per títol de segregació d'un terreny situat al C/ Turina, 1-19, que figura inscrit a l'Inventari General de Béns i Drets Municipals de l'Ajuntament de Sabadell sota l'epígraf I2a/4107, corresponent al grup de Béns de domini públic, servei públic, immobles, amb la següent descripció:

*“URBANA: EXTENSIO DE TERRENY que té forma irregular amb una superfície de QUATRE MIL CENT NORANTA METRES QUADRATS, qualificada de sistema d'equipament local educatiu (clau c.1), i en la qual hi ha construït un CONJUNT format per QUATRE EDIFICIS amb patis i altres espais lliures i enjardinats entre ells amb accés principal situat al carrer de Turina número onze, ubicat en la illa entre els carrers de Turina i Palestrina i la Carretera de Terrassa, a la ciutat de Sabadell. ELS EDIFICIS 1 i 2, es troben units lateralment formant una "L", amb front a la Carretera de Terrassa, que consten de: Planta Baixa, d'una superfície construïda de set-cents noranta metres trenta decímetres quadrats, i distribuïda en vestíbul accés, sis aules, sala d'actes, magatzem, dos grups de serveis, sala de calderes i espais de pas comú, totalitzant una superfície útil de sis-cents cinquanta-cinc metres setanta decímetres quadrats. Planta Pis Primer, d'una superfície construïda de set-cents noranta metres trenta decímetres quadrats i distribuïda en porxo accés, nou aules, despatxos de direcció i administració, dos grups de serveis i espais de pas comú, totalitzant una superfície útil de sis-cents cinquanta metres vint-i-tres decímetres quadrats. L'EDIFICI 3, amb front al carrer de Turina que consta de: Planta Baixa, d'una superfície construïda de dos-cents cinquanta-nou metres vint-i-quatre decímetres quadrats, i distribuïda en biblioteca, dos aules, dos grups de serveis i espais de pas comú i escala, totalitzant una superfície útil de dos-cents trenta metres vuitanta-nou decímetres quadrats. Planta Pis Primer, d'una superfície construïda*

*de dos-cents cinquanta-nou metres vint-i-quatre decímetres quadrats i distribuïda en dos aules, sala de professors, dos grups de serveis i espais de pas comú i escala, totalitzant una superfície útil de dos-cents vint-i-un metres cinquanta-tres decímetres quadrats. L'EDIFICI 4, amb front al carrer de Turina que consta de: Planta Baixa, d'una superfície construïda de dos-cents setze metres cinquanta-quatre decímetres quadrats i distribuïda en porxos d'accés, consergeria, dues aules, serveis i espais de pas comú, totalitzant una superfície útil de cent seixanta-un metres vuitanta-sis decímetres quadrats. Formant la total superfície construïda de DOS MIL TRES-CENTS QUINZE METRES AMB SEIXANTA-DOS DECÍMETRES QUADRATS.*

*LIMITA: pel Sud, Sud-oest, amb la Carretera de Terrassa, resta de finca matriu; per l'Oest, Nord-oest, amb el carrer Palestrina, resta de finca matriu; per l'Est, Sud-est, amb el carrer Turina, resta de finca matriu; i pel Nord, Nord-est, amb porció segregada de la mateixa matriu destinada a habitatges de mestres.”*

Referència cadastral: 3704602DG2030A0001ML


Dades registrals: inscrita al Registre de la propietat núm. 1 al volum 4.099, llibre 1.823, foli 216, finca 74.681.

3. Dins del recinte de l'antiga Escola Cifuentes, l'entitat interessada ja té atorgada, per Acord del Ple de data 5 d'abril de 2011, una concessió de domini públic per a la rehabilitació i utilització privativa de part de l'edifici 1 (planta baixa) i 2 (planta baixa i planta primera), per un termini de 30 anys; una llicència demanial sobre la planta primera de l'edifici 1 per un termini de 4 anys que finalitzen el dia 31 de juliol de 2026 (Decret núm. 10171/2022, de la Regidora de Patrimoni, de data 1 d'agost de 2022); i una autorització d'ús privatiu de la planta baixa de l'edifici 5, atorgada per Acord de Ple de data 22 de juliol de 2022, per un termini de 4 anys que finalitzen el dia 31 d'agost de 2026.
4. En data 2 de novembre de 2023 la Cap del Servei d'Educació de l'Ajuntament de Sabadell ha emès informe favorable a la petició de la Fundació Xalest “considerant que aquesta actuació resoldrà temporalment la necessitat d'espais per acollir l'alumnat matriculat i, per tant, té la consideració d'especial interès per a la ciutat i, especialment, per a la comunitat educativa del centre”, atès que “per atendre la demanda actual de matrícula, necessiten d'una major capacitat d'espais que, en aquests moments, no és possible [...]”.
5. En data 8 de novembre de 2023 la Comissió d'Avaluació i Seguiment de les cessions d'ús estable dels espais municipals “valora positivament l'autorització d'ús privatiu d'una part del pati de l'antiga Escola Cifuentes per a que hi puguin instal·lar 6 mòduls prefabricats d'on en resultaran 3 aules, de conformitat amb el projecte tècnic aportat. Aquests mòduls no comporten la modificació de l'espai i s'hauran de retirar arribada la data de finalització de la vigència de la llicència, llevat que l'Ajuntament decideixi que els mòduls quedin en benefici de l'immoble, sense dret a percebre cap tipus d'indemnització o compensació econòmica per a la seva instal·lació.

*Respecte la vigència de la llicència, es considera convenient fer-la coincidir amb la llicència actualment vigent sobre varies sales de la 1ª planta de l'Edifici 1 de l'antiga Escola Cifuentes, de manera que aquesta s'extingirà el dia 31 de juliol de 2026”.*

6. En data 28 de novembre de 2023, el Cap de la Secció de Planejament del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament de Sabadell ha emès informe en els següents termes:

“[...]”.

CODI DE VERIFICACIÓ	 172C 263C 1400 274W 0XZB				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/230	DOCUMENT NÚM.	PAT18I006T	DATA	25-01-2024
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	LLICÈNCIA DEMANIAL part del pati del recinte de l'antiga Escola Cifuentes per a la instal·lació de mòduls aularis prefabricats.				

#### 4. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

*L'immoble es troba en sòl qualificat com a Sistema d'equipaments comunitaris de caràcter local, equipament educatiu (clau c-1).*

#### 5. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

*Índex d'edificabilitat neta sobre la parcel·la: 1,00 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s*

*Ocupació màxima de la parcel·la: 60%*

*Tots els equipaments de caràcter local tindran la possibilitat d'introduir ajustos puntuals per a determinats paràmetres, sempre i quan no es superi el 20% d'increment per als paràmetres d'edificabilitat, ocupació màxima i a la vegada es justifiqui degudament en el projecte d'obres, l'ordenació de volums atenent al programa de necessitats i l'adequada relació entre la proposta i els valors de paisatge urbà de l'entorn on s'ha d'inserir.*

*S'entén que aquests ajustos puntuals no precisaran de la tramitació de cap figura de planejament. Únicament és obligatori formular i tramitar un pla de millora urbana en aquells casos en que el projecte comporti alguna solució singular en que es requerirà d'aquest instrument per a la correcta ordenació.*

#### 6. USOS ADMESOS

*Usos dominants: Educatiu*

*Usos compatibles: No s'admeten*

*Usos complementaris: S'entén per ús complementari en el sistema d'equipaments comunitaris i dotacions privades, aquell ús o usos específics d'equipaments que es generen a partir de l'ús dominant o compatible assignat i el complementen funcionalment. Aquests usos queden limitats a un 10% del sostre de l'ús al qual complementa. De manera excepcional i justificada, també es poden admetre com a usos complementaris determinats usos específics amb les següents condicions:*

- *Usos comercials: haurà d'estar limitat a un 5% del sostre de l'ús al qual complementa.*
- *Restauració: haurà d'estar limitat a un 10% del sostre de l'ús al qual complementa.*

- *Aparcament de vehicles: s'entendrà com a ús complementari obligatori de tota la resta d'usos (dominant, compatibles i complementaris) que es puguin assignar als equipaments, amb les previsions mínimes establertes pel planejament i ordenances reguladores en funció de cada ús.*


[...].

7. En data 20 de desembre de 2023, la Cap de secció d'Atenció a la Dependència i Discapacitat del Servei d'Acció Social ha emès informe favorable a la petició de la Fundació Xalest *"considerant que aquesta actuació resoldrà temporalment la necessitat d'espais per acollir l'alumnat matriculat i, per tant, té la consideració d'especial interès per a la ciutat i promou la lluita de les desigualtats de les persones amb discapacitat"*.
8. En data 19 de gener de 2024, l'Arquitecte del Servei de Patrimoni de Béns de l'Ajuntament de Sabadell ha emès informe tècnic favorable *"a autoritzar una llicència demanial gratuïta a precari, per un període de 2 anys i 5 mesos, que s'iniciarà el dia 1 de març de 2024 i finalitzarà el dia 31 de juliol de 2026, a favor de la Fundació Xalest per la instal·lació d'uns mòduls aularis, sobre 84,39 m<sup>2</sup> de superfície del terreny situats entre l'edifici 2 i l'edifici 5 del recinte de l'antiga Escola Cifuentes situat al carrer Turina número 1-19, dins de la finca registral número 74.681 del Registre de la propietat número 1 de Sabadell, amb número d'Inventari I2a/4.107"*.
9. No consta que hi hagi cap altra entitat ciutadana sense ànim de lucre interessada en la utilització privativa d'aquest espai.
10. En data 19 de gener de 2024 la responsable jurídica de l'expedient informa favorablement la proposta tècnica atès que s'ajusta al règim jurídic aplicable.
11. Aquest expedient no està subjecte al règim de fiscalització prèvia.

## **Fonaments de Dret**

És d'aplicació la normativa següent:

- a) Articles 53, 55, 57 i 60.1 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals (en endavant, RPEL), respecte la utilització dels béns de domini públic.
- b) Article 86 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (en endavant, LPACAP), que regula la terminació convencional del procediment.
- c) Articles 4, 8, 11 i 14 del Reglament per a la Cessió a Associacions i entitats ciutadanes sense ànim de lucre de l'ús estable d'espais municipals.
- d) Article 49.h) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, respecte al termini de vigència dels convenis (en endavant, LRJSP).
- e) El Decret de l'Alcaldia núm. 14885/2023, de 27 d'octubre (delegació de competències), publicat al *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* en data 10 de novembre de 2023.

CODI DE VERIFICACIÓ	 172C 263C 1400 274W 0XZB				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/230	DOCUMENT NÚM.	PAT18I006T	DATA	25-01-2024
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	LLICÈNCIA DEMANIAL part del pati del recinte de l'antiga Escola Cifuentes per a la instal·lació de mòduls aularis prefabricats.				

D'aquesta regulació són destacables les següents **consideracions jurídiques**:

1. La destinació pròpia dels béns de domini públic és la seva utilització per a l'ús general o per a la prestació de serveis públics, tal i com determina l'article 53 del RPEL.
2. Conforme el què s'estableix a l'article 55 del RPEL, la utilització dels béns de domini públic pot adoptar les modalitats següents: ús comú (general o especial) o ús privatiu. En aquest sentit, l'article 57 del RPEL determina que l'ús privatiu és el constituït per l'ocupació directa o immediata d'una porció de domini públic, de manera que limiti o exclouï 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.
3. Així mateix, l'article 86 de la LPACAP, 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.
4. 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.
5. 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.

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. En aquest cas, però, atès que l'espai que es cedeix és una part del pati que no té cap construcció i on s'hi instal·laran uns mòduls aularis prefabricats, no es fa necessari recavar aquest informe.


7. Pel què fa al termini de vigència de l'autorització d'ús privatiu de l'espai, l'article 4 del Reglament per a la Cessió a Associacions i Entitats Ciutadanes sense Ànim de Lucre estableix que aquesta s'atorgarà per un període màxim de 4 anys. Si s'estableix un termini inferior es poden establir pròrrogues com a màxim fins aquest termini. I, conforme es desprèn de l'article 49, apartat h), 2n de la LRJSP, aquesta pròrroga es podrà acordar en qualsevol moment abans de la finalització del termini previst, de forma unànime per tots els signants del conveni.

En aquest cas, tenint en compte les activitats que dur a terme l'entitat, l'informe tècnic i la proposta de la Comissió d'avaluació i seguiment, es considera convenient fer coincidir el termini de vigència d'aquesta llicència que es proposa atorgar amb la llicència actualment vigent sobre varies sales de la 1<sup>a</sup> planta de l'Edifici 1 de l'antiga Escola Cifuentes que té atorgada la Fundació Xalest, de manera que aquesta tindrà una durada de 2 anys i 5 mesos, que s'iniciarà el dia 1 de març de 2024 i finalitzarà el dia 31 de juliol de 2026, sense pròrrogues. El conveni que es preveu aprovar recull totes les característiques i condicions de l'ocupació d'aquest espai.

8. En base a tot això, es considera que l'entitat Fundació Xalest, qui destinarà l'espai a la prestació d'un servei públic a la ciutat, tal i com es desprèn tant de l'informe del Servei d'Educació de data 2 de novembre de 2023, com de l'informe del Servei d'Acció Social de data 20 de desembre de 2023, 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, l'esmentada entitat té per objecte una activitat social compatible amb el règim urbanístic de l'immoble, doncs la finalitat de la cessió de l'espai per a la instal·lació de mòduls aularis prefabricats és poder fer front a la manca d'espai suficient de l'entitat interessada per a poder impartir un nou itinerari de formació específica pels alumnes amb discapacitat als espais que ja té cedits al recinte de l'antiga Escola Cifuentes.

9. En aquest supòsit concret, on es pretén instal·lar uns mòduls aularis prefabricats a l'espai que es cedeix, es considera idònia la figura de la llicència demanial, considerant que aquests mòduls tenen un caràcter provisional que no comporten transformació de l'immoble, atès que són desmuntables i traslladables.

10. La competència per dictar aquest tipus de llicència correspon a l'Alcaldessa, conforme el què es preveu a l'article 60.1 del RPEL, tot i que la citada competència s'ha delegat al

CODI DE VERIFICACIÓ	 172C 263C 1400 274W 0XZB				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/230	DOCUMENT NÚM.	PAT18I006T	DATA	25-01-2024
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	LLICÈNCIA DEMANIAL part del pati del recinte de l'antiga Escola Cifuentes per a la instal·lació de mòduls aularis prefabricats.				

Regidor amb delegació especial del Servei de Patrimoni en virtut del Decret 14885/2023, de 27 d'octubre (delegació de competències), publicat al *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* en data 10 de novembre de 2023.

En virtut del que precedeix i en exercici de les competències delegades per Decret de l'Alcaldia núm. 14885/2023, de 27 d'octubre de 2023, de delegació de competències als Tinents d'Alcaldesa i Regidors, publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 10 de novembre de 2023,

### RESOLC:

**PRIMER.** Atorgar a l'entitat Fundació Xalest, amb NIF G61326120, la llicència demanial, gratuïta i a precari, d'una part del bé de domini públic, amb nº inventari I2a/4107, situat al pati de l'antiga Escola Cifuentes, amb entrada pel C/ Palestrina, 12, amb caràcter temporal, per a la instal·lació d'uns mòduls aularis prefabricats, amb la finalitat de poder dur a terme la nova modalitat dels itineraris formatius específics pels alumnes amb discapacitat. Les superfícies cedides en ús exclusiu es concreten en 84,39 m<sup>2</sup> de superfície del terreny situats entre l'edifici 2 i l'edifici 5 del recinte de l'antiga Escola Cifuentes, dins de la finca registral 74.681 del Registre de la Propietat nº 1 de Sabadell.

**SEGON.** Acordar que el termini pel qual s'atorga aquesta llicència és de 2 anys i 5 mesos, que s'iniciarà el dia 1 de març de 2024 i finalitzarà el dia 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 d'una part del pati de l'antiga Escola Cifuentes a favor de l'entitat Fundació Xalest*", així com el plànol de l'espai cedit, que s'adjunten com a documents Annexos i que s'identifiquen 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>

ORDRE	NOM	CODI DOCUMENT	CODI SEGUR VERIFICACIÓ
1	ANNEX - Text del Conveni	PAT17I02Q8	2X2T 6C4L 1T6Q 3P3Q 0Y3Z
2	PLÀNOL Llicència Demanial_FUNDACIÓ XALEST	PAT17I02EJ	6M6V 4A0F 6E5Z 542U 01EK

**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