

ACTE	PLE EXTRAORDINARI
DATA	10 D'ABRIL DE 2007
HORA	7 DE LA TARDA

ORDRE DEL DIA	PRESIDENT: la Il·lm. Alcaldessa Montse Gatell Pérez
1.- Proposta de convocatòria de concurs i aprovació de plecs sobre la concessió a l'espai Tolrà, d'un centre d'oci familiar i juvenil, un hotel i un aparcament.	<ul style="list-style-type: none"> - Gemma Perich Vidal - Joan Roura Umbert - Cèsar Galvan Romero - Mireia Casamada Humet - Jordi Roman Clusella - Xavier Romance Vilardell - Núria Juncadella Roig - Rosa Massot Casadevall - Ignasi Giménez Renom - Antònia Pérez Ballonga - Jordi Carcolé Garcia - Jordi Permanyer Bellmunt - Francesc Deu Trullas - F Xavier Garcia García
	<ul style="list-style-type: none"> - Juli Boadella Vergés Secretari - Francesc Aragón Interventor
	<hr/> <p>EXCUSA L'ABSENCIA</p> <ul style="list-style-type: none"> - José Eduardo González Navas

Vist que els reunits formen la majoria legal de membres que legalment constitueixen l'Ajuntament Ple, el Sr. President declara obert l'acte i s'entra a l'examen dels assumptes inclosos en l'ordre del dia.

1. PROPOSTA DE CONVOCATÒRIA DE CONCURS I APROVACIÓ DE PLECS, SOBRE LA CONCESSIÓ A L'ESPAI TOLRÀ, D'UN CENTRE D'OCI FAMILIAR I JUVENIL, UN HOTEL I UN APARCAMENT.

El present plec té per objecte definir les condicions econòmiques, administratives, així com les bases tècniques, que seran objecte del contracte de la concessió de l'ús privatiu de la porció de domini públic municipal, situada a l'espai delimitat pels carrers Portugal, Suïssa i Carretera de Sabadell i per els equipaments municipals ja existents en l'Espai Tolrà (Espai Firal, Casal de Joves i espais polivalents), per portar a terme la construcció i posterior explotació pel concessionari d'un centre d'oci familiar i juvenil, un hotel i un aparcament soterrani.

Els equipaments que configuren l'espai són amb caràcter exigible, amb independència de propostes alternatives que millorin aquest plec de condicions, els d'un hotel, un multicinema, locals de restauració, un local per l'oci juvenil (16-25 anys) i l'aparcament soterrani.

El plec de condicions tècniques, donen més concreció, amb els següents termes:

*La presència d'un equipament per a la projecció comercial de pel·lícules (Multicinemes).
Una instal·lació hotelera – residencial*

Un dels serveis importants que requereix un municipi amb aquest tipus d'activitat és l'hoteler, bàsicament per la necessitat d'allotjament de representacions de l'exterior i per la necessitat d'oferta d'espais per a convencions, cursos de formació, etc. a les empreses del sector.

L'elecció de l'ús hoteler en aquest emplaçament es justifica per la seva situació privilegiada, amb un accés directe des de fora de la vila, i en una zona de transició entre els usos residencials i els terciaris, complementant al mateix temps la zona d'equipaments públics de la Fàbrica Nova i afegint un element decisiu de centralitat en aquest sector en transformació.

La existència d'un local destinat a l'oci juvenil dels nois i noies del municipi de Castellar del Vallès amb edats compreses entre el 16 i els 25 anys aproximadament que els permeti tenir un espai de relació i oci en el propi municipi i que sigui respectuós amb el descans dels veïns i veïnes de la zona.

En aquest sentit l'Ajuntament està molt interessat en l'existència d'aquest tipus de local ja que l'oferta actual al municipi per aquestes demandes de la població jove és inexistent.

L'aparcament soterrani en compliment de la normativa descrita a la modificació puntual del P.G.O.U per ajustos en el sistema d'equipaments en l'àmbit de l'Espai Tolrà

ATÈS que el corresponent contracte tindrà naturalesa jurídic - administrativa, de conformitat amb el que s'estableix a l'article 221 del Decret Legislatiu 2/2003 , de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, així com de l'article 5 b) del Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques.

ATÈS que la naturalesa jurídica administrativa prové de l'ús amb caràcter privatiu de l'espai de domini públic anteriorment descrit, per desenvolupar activitats privades que s'estimen d'interès per a la població. L'Espai Tolrà és un bé municipal, inventariat com a bé de domini públic i urbanísticament qualificat d'equipament .

ATÈS el que disposa el Reglament del patrimoni dels ens locals, aprovat per decret 336/1988, de 17 d'octubre.

L'Ajuntament Ple

ACORDA:

PRIMER.- **Aprovar** la convocatòria de concurs públic per adjudicar la concessió d'una porció de domini públic de l'Espai Tolrà, per a portar a terme la construcció i posterior explotació d'un centre d'oci familiar i juvenil, un hotel i un aparcament soterrani.

SEGON.- **Aprovar** els plecs de condicions administratives i tècniques, fer la convocatòria pública mitjançant edicte al Butlletí Oficial de la Província, al Diari Oficial de la Generalitat i premsa.

La Sra. Alcaldessa fa la presentació de la proposta dient que tal i com posa en la introducció dels antecedents de les bases tècniques i el programa de necessitats que el Pla Estratègic de Castellar del Vallès va confeccionar durant la passada legislatura, defineix una línia d'actuació consistent en la potencialització de la fàbrica nova i de la seva plaça com el segon pol d'atracció de centralitat del municipi, més enllà del que pugui esdevenir tot l'àmbit de la plaça Major. En aquest espai s'hi ha previst incloure la ubicació d'un equipament d'oci familiar i juvenil, d'un hotel i un aparcament soterrani. L'aspiració de l'Ajuntament ha estat que un grup inversor, a partir del patrimoni públic municipal, realitzi a partir de l'aprofitament privat, una inversió que permeti la gestió comercial de totes aquestes instal·lacions durant un període de temps de 50 anys. També i com s'especifica en les bases tècniques, és d'interès general la definició d'aquesta proposta en els següents punts: la presència d'un equipament per a la projecció comercial de pel·lícules, multicinemes, una instal·lació hotelera i residencial, bàsicament per la necessitat d'allotjament que té el municipi, que en l'actualitat no disposa de cap hotel i també obeeix a la necessitat de comptar amb espais per a convencions o cursos de formació per a empreses ubicades a la Vila, i així doncs l'elecció de l'ús hoteler en aquest emplaçament es justifica per la seva situació privilegiada, just a l'entrada del municipi i amb un accés directe des de fora de Castellar.

L'existència també d'un local destinat a oci juvenil, podríem dir en edats compreses entre 16 i 25 anys) per tal de disposar d'un espai de relació i oci, en el propi municipi, i que alhora sigui respectuós amb el descans dels veïns de la zona.

Aquest és un punt en que l'Ajuntament hi està molt interessat, ja que l'oferta actual al municipi per aquestes demandes del col·lectiu jove és actualment inexistent. I per finalitzar també la necessitat que hi hagi un aparcament soterrani ve en compliment de la normativa descrita en el Pla General d'Ordenació Urbanística.

L'objecte d'aquest projecte és el de construir i gestionar tot aquest centre d'oci familiar i juvenil, l'hotel i també l'aparcament, que són de caràcter exigible, val a dir que hi ha de ser en les propostes que ens facin les empreses interessades en aquesta concessió.

Així doncs presentem el plec de clàusules administratives; les bases tècniques i el programa de necessitats per a la instal·lació i ubicació de tots aquests equipaments a l'Espai Tolrà, i això és el començament del final de tot un llarg procés que vam iniciar ja fa un any i que hem anat informant puntualment sobre totes les gestions que feia l'empresa consultora que s'ha ocupat de realitzar els diversos plans d'empresa, i també de la recerca d'inversors i de gestors interessats en aquest projecte, i en fer la redacció d'aquest plec de clàusules.

Dir també que es modifiquen 2 clàusules per la seva nova redacció i perquè hi apareguin dos conceptes, per una banda que en el cas d'un traspàs, arrendament o cessió del propi adjudicatari a altres empreses, s'haurà de demanar el consentiment de l'Administració Local i també que això sigui possible sempre i quant el prestador ho faci en base als requeriments tècnics expressat en aquest plec de condicions.

En torn d'intervencions per ERC el **Sr. Jordi Permanyer** incideix en alguns punts del plec de clàusules, que són de més transcendència; i val la pena recordar que l'objecte és definir les condicions econòmiques, administratives i així com també les bases tècniques que seran objecte del contracte de la concessió de l'espai Tolrà, per poder portar a terme la construcció i la posterior explotació per part del concessionari del centre d'oci, un hotel i un aparcament soterrani.

Atenent el caràcter privat d'aquestes activitats, el contracte recull que tindran que ser executades completament a risc i ventura del concessionari i que la seva signatura no suposarà cap mena de relació laboral entre l'Administració i l'adjudicatari o el personal dependent d'aquest.

La forma d'adjudicació és en concurs de procediment obert, i els projectes d'obra que es presentin hauran de ser aprovats per l'òrgan competent de l'Ajuntament i per procedir a l'execució de les obres serà necessària l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'obres, anant totes les despeses a càrrec de l'adjudicatari. El termini màxim d'execució de les obres i instal·lacions i de la seva posada en funcionament serà de 30 mesos amb la possibilitat de gaudir d'una prorroga de sis mesos sempre i quant hi hagi una prèvia justificació. Si bé l'adjudicatari estarà obligat a acabar les obres en el termini que hagi especificat en la seva oferta, sempre si és inferior als 30 mesos. També el concessionari restarà obligat a demanar l'oportuna llicència d'activitats per cadascuna de les activitats que s'hi desenvolupin.

Com ja s'ha dit la durada de l'explotació serà de 50 anys a partir de la data de signatura del contracte i s'estableix un cànon fix de 100.000 €/any regularitzat anual per l'IPC.

Tot seguit destaca una sèrie d'obligacions de l'adjudicatari, que també estan recollides en el propi plec.

Un aspecte que cal destacar és que serà l'adjudicatari que assumirà les despeses de l'enderroc de les edificacions existents a la parcel·la on s'ubicarà aquest centre d'oci, així com també les despeses de consums d'electricitat, aigua, gas telèfon, etc..

Es crea una comissió de seguiment i, el concessionari té l'obligació d'informar anualment a aquesta comissió de la gestió econòmica i explotació del centre.

Es designarà a un tècnic pel seguiment de l'obra que tindrà accés a tots els documents tècnics, control de qualitat, certificacions d'obra i factures. I la titularitat de la instal·lació és municipal. També fa una explicació detallada dels criteris de valoració per les propostes.

Pel PSC intervé el **Sr. Ignasi Giménez** i en primer lloc diu que el vot del grup socialista serà l'abstenció, i sobretot per una de les consideracions particulars, que veiem en aquest plec i que continua vulnerant el que fixa la Llei de contractes de l'Administració Pública, contravé també la normativa europea i les resolucions que s'han pres en aquest sentit. Malgrat que la

voluntat era de votar a favor, en un primer moment, però a la vista d'aquestes modificacions i al fet que no s'hagi pogut arribar a un acord farà que el grup socialista s'abstingui.

Des d'aquest punt de vista criem que l'entrada d'aquesta consultora externa ha fet accelerar molt el procés, s'ha portat a terme una tasca de recerca d'operadors privats molt interessant, i ha estat una decisió encertada.

És un projecte estratègic pel municipi, per donar empenta a l'Espai Tolrà, que és un projecte que urbanísticament està situat en un enclau molt interessant, a l'entrada del municipi i en una de les zones de més creixement urbanístic que hi ha hagut, i per això creiem que és un projecte que podria invertir la tendència de que molts castellarencs i castellarenques passen els seus caps de setmana per gaudir de l'oci i lleure a altres poblacions de les rodalies.

També volem dir que no és el projecte del grup municipal socialista, pensem que s'havia d'haver fet un tractament global a tot l'espai Tolrà i no només a un terç d'aquesta instal·lació d'aquest equipament, s'hauria d'intentar dinamitzar tots els 40.000 m² que té aquest equipament i pensar-ho des d'una globalitat, si més no també de la gestió pública privada.

Fent una mica de crítica, dir que l'Espai Tolrà havia de ser un dels grans projectes d'aquesta legislatura, pot ser i segur que ho serà un dels grans projectes de la legislatura vinent, la veritat és que des de que es va presentar el primer concurs, que va quedar desert, ha passat molt de temps, primer en aquest concurs que va quedar desert, després es va fer l'opció de fer inversions públiques, des del nostre punt de vista discutibles com la dels locals del carrer Portugal, que va ser finançats finalment, el 100 per cent per part de l'Ajuntament, podria donar una mica la sensació que hi ha la necessitat imperiosa per part de l'equip de govern de justificar davant el conjunt de la ciutadania que s'ha treballat en aquest projecte, i no diem que no s'hagi fet, però de totes maneres en tant que es tracta d'un projecte estratègic el que no es pot fer és només activar-lo perquè s'estigui a punt d'acabar la legislatura. La veritat és el fet que estiguem a l'esprint final de legislatura no justifica en cap cas com s'ha portat aquest tema durant les darreres setmanes, des del nostre punt de vista no hi ha cap justificació, tanta pressa tenim a fer aquest ple extraordinari, no podíem haver esperat dues setmanes a fer el ple ordinari; tanta pressa tenim que convoquen una comissió informativa en plena setmana santa; tanta pressa hi ha avui que abans de celebrar el ple s'estaven presentant les últimes modificacions, no podíem esperar quinze dies i entre tots acabar-ho de parlar i consensuar. El grup socialista espera que aquesta pressa no estigui justificada per la proximitat dels comicis electorals, ens preocupa l'actitud que està prenent darrerament l'equip de govern, ja ho hem vist en l'últim Casa de la Vila, en el qual es valora el que s'ha aconseguit durant aquesta darrera legislatura, o fins i tot el vídeo del projecte de la plaça Major. Les eleccions estan convocades i la Llei que Regula els Processos Electorals es molt clara en aquest sentit, per això recomanem la lectura atenta d'aquesta Llei.

Intervé el Sr. **Xavier Gracia** d'ECV-EPM, dient que ens torbem en una situació en la que es presenta per la seva aprovació la concessió d'un projecte a l'Espai Tolrà, i que consta d'hotels, cinema, parking i una zona lúdica, és veritat que hi ha una demanda social per la part del cinema, és veritat que els estudis demostren que hi ha una demanda d'hotel, així doncs tenim per un cantó el que volem i per l'altre el que realment pot ser. És veritat que el poble de Castellar ho demana, però això pot ser? Del que es desprèn dels informes presentats per l'empresa de consulting, econòmicament no és viable. L'hotel si que es viable, però a la s'incorporen els cinemes la concessió ja és deficitària. Pel que fa a les galeries del centre lúdic per joves, restaurant, ni tant sols ho han estudiat l'empresa, i tots els ràtios que indicaven eren mot ajustats. Per tant davant d'aquesta situació on la mateixa empresa que presenta el projecte es mostra moderadament optimista i ens diu que perquè això tirés endavant, Castellar hauria de tenir una estructura social i una demanda més potent, un es pregunta perquè ho presenten ara a aprovació, el perquè d'aquestes presses?; ens han donat com excusa que, podem perdre la possibilitat de trobar inversors.

Per tot això el grup d'Iniciativa diu que si al projecte però no ara, perquè Castellar del Vallès ha de madurar, ha de culminar aquest procés de poble a ciutat, i l'estructura de la demanda que actualment té Castellar, no respon a aquesta oferta d'hotel, espai lúdic, cinema, aparcament.

Val la pena puntualitzar que tal com diu l'apartat cinquè, l'import de la llicència municipal d'obres es descomptarà de l'import establert com a cànon fix, i que l'auditoria que estarà obligada sota demanada de l'Ajuntament, la pagarà per parts iguals l'empresa com l'Ajuntament.

La conclusió és aquesta, si al projecte, però ara encara no, cal profunditzar més en el projecte de ciutat, cal dedicar-hi recursos per estudiar aquest projecte de ciutat, tot i que és interessant i cal fer-ho, la postura del grup d'Iniciativa serà l'abstenció.

En un segon torn d'intervencions el **Sr. Jordi Permanyer** per ERC, exposa que és un gran projecte on es prioritza el rendiment social per sobre del rendiment econòmic. No es cert que es presenti el projecte a corre cuita, s'hi ha anat treballant per aconseguir que sigui un projecte global, de conjunt i que ha de donar un servei i una demanda a la població i per tant ha de tenir un rendiment social, tot això s'ha anat treballant i ha costat molt trobar una empresa d'un nivell en el sector de la consultoria, i que a més a més d'estudiar el projecte s'avingués a cobrar els seus honoraris, sempre i quant hi haguessin inversors, amb això vull dir que trobar una empresa d'aquestes característiques a part de ser una sort cal destacar el treball fet fins arribar a aquesta situació. Això ha passat ara a final de la legislatura, però el que no potser és el per què quedin pocs mesos per acabar la legislatura es paralitzin els projectes i no se'n aprovin.

Podríem utilitzar la fase de "fets i no paraules" per dir que com equip de govern, a principis de legislatura vam presentar un pla d'acció municipal, amb uns compromisos i amb uns objectius, al final de la legislatura, deixem les paraules aparcades i presentem fets, expliquem l'estat de les obres de la plaça Major, en el Casa de la Vila passem comptes, fem balanç de la legislatura, del que hem fet i d'allò que no hem pogut fer. Amb això vull dir que encara que sigui a finals de legislatura, continuem treballant intentant complir els compromisos que adquirits.

El projecte de l'Espai Tolrà ha estat desenvolupat en tot aquesta legislatura, ha tingut el seu moment àlgic fa un any hi ha hagut participació ciutadana, s'ha explicat i s'han buscat inversors, i ara esperar més temps no és cap solució, socialment entenem que es rendible, econòmicament no n'és tant i té un punt de risc, però ara quan s'han trobat aquests possibles inversors, que de ben segur no estaven sense feina a l'espera d'aquest projecte nostre, el que no podem fer es refredar tot aquest procés, cal que presentin la seva oferta.

Pel PSC el **Sr. Ignasi Giménez** diu que després d'escoltar les diferents intervencions i també la recuperació d'un eslògan electoral voldria també recuperar-ne un altre que diu "les coses són com són", el pla d'actuació municipal era el pla d'actuació municipal del 2004 al 2007, i es parlava de la construcció d'un casal de joves, una escola de dansa, oferta ludico i de lleure, aparcament, hotels, cinema, s'ha està treballant perquè sigui una realitat, però en el pla d'actuació 2004-2007, això no està fet.

El grup socialista no demana de paralitzar la legislatura, només demanem que s'endarrereixi aquest projecte dues setmanes que és quan toca el ple ordinari, si es un bon moment i a més a més hi ha l'oportunitat, fem-ho, però cal fer les coses ben fetes.

Si més no val a dir que aquesta consultora ha accelerat molt el tema i han acreditat el bon nom que tenen com a empresa que es dediquen a aquestes qüestions. Per acabar dir que el veiem realment problemàtic en aquests moments, ja que encara no està sobre la taula quin és el projecte definitiu d'aquesta part privada de l'espai Tolrà, és com s'encaixarà aquesta part privada amb la part pública, i per tant ens agradaria veure que realment aquests dos models de gestió, la pública i privada, puguin conjuminar de manera correcta i crear sinergies perquè aquest pol d'atracció que tots volem pugui ser realitat en un futur.

Per concloure intervén la **Sra. Alcaldessa**, tot fent unes puntualitzacions arran de les intervencions que hi ha hagut:

- el grup d'iniciativa ha fet menció a que la consultora que ha fet aquest treball previ sobre el projecte del cinemes ha dit que era viable i possible a partir de 100.000 habitants, i això no és així és a partir de 100.000 espectadors anuals. No obstant és evident que econòmicament un cinema no deu ser viable ni a Castellar ni a molts altres punts de la geografia. Si que és veritat que per això aquest projecte es presenta com un projecte global, però que el rendiment com Administració pública local en volem treure, és un rendiment social, cap dels serveis

públics que ofereix l'Ajuntament té com a objectiu que sigui rendible, d'això ja se'n cuidaran les empreses que concorrin a aquest concurs per tal de fer la gestió de tots aquests equipaments. Òbviament tampoc ens hauríem embarcat en aquest projecte, si tots els estudis de mercat que ha fet la pròpia consultora ens diguessin que el projecte és inviable.

- Pel que fa a les intervencions del PSC dir-li que l'equip de govern creu que és interessant fer-ho i fer-ho ara, si que es veritat que està especificat com un compromís en el pla d'acció municipal, un document que sempre van dir que era flexible, i com tampoc es recollirà en aquest pla d'acció municipal ni en la valoració que se'n faci tot allò que s'ha fet i no recull el propi pla d'acció municipal. Però en tot cas si que és òptim fer-ho ara, és un projecte molt important i estratègic i que hi hem estat treballant durant l'últim any, i volem deixar aquesta etapa finalitzada, la del concurs i l'adjudicació a un inversor, de tot aquest projectes i traslladar-ho així com l'execució posterior de tot el projecte al nou Consistori que sorgeixi de les eleccions municipals del maig.

La tònica d'aquest equip de govern ha estat fer les coses amb transparència, honestat i amb seguretat que les coses sortiran el millor possible, fer les coses ben fetes i sense que suposin cap cost ni social ni econòmic, ni per l'Ajuntament ni pel municipi de Castellar, crec que amb les abstencions dels grup municipal socialista i del grup d'iniciativa, tots plegats perdem l'oportunitat de donar recolzament comú i un suport explícit a un projecte que és estratègic i tot per una clàusula en la que s'especifica que es valora l'experiència de les persones que concorrin a aquest concurs, no es tindrà aquest recolzament. Discrepo de la voluntat que es diu que hi ha d'arribar a consensos .

En torn de replica pel PSC el **Sr. Ignasi Giménez** es refereix a la Llei de Contractes de l'Administració Pública de Catalunya, i des del nostre punt de vista aquest Ple la vulnera. No obstant, el grup socialista veia en bons ulls aquest projecte i estava disposat a votar-hi a favor, sempre i quant aquestes clàusules que era el tema de l'experiència que es pot utilitzar com a criteri d'admissió de les ofertes que es presentin en el concurs però que en cap cas com a criteri de valoració de les mateixes no s'utilitzessin, perquè cal garantir que la Llei es compleixi en qualsevol dels actes administratius que fa l'Ajuntament, i aquest ha estat el motiu de la nostra abstenció.

Per acabar insistir en que el Reglament Orgànic Municipal explicita que les esmenes que es puguin introduir en un projecte s'han de debatre prèviament en Comissió Informativa.

Per ICV-EPM **Sr. Xavier García** intervé tot dient que s'ha fet incidència en el tema del rendiment social, però que en cap moment l'empresa de consulting ha incorporar aquest element i si més no, no hi ha criteris objectius que demostrin aquest rendiment social.

En la meua anterior intervenció he utilitzat un indicador basant-me en l'informe de l'empresa de consulting que ens deia que amb l'estructura que avui en dia té Castellar, no hi ha suficient demanda per que aquests serveis tirin endavant, i cal que la població se n'assabenti que potser caldrà treure recursos d'altres equipaments per destinar-los a mantenir aquesta explotació.

Per acabar la **Sra. Alcaldessa** diu que per cobrir aquest aspecte dels recursos comptem amb aquest cànon elevat de 100.000 €/anuals, que pot ajudar a sufragar aquest dèficit, si es produeix.

VOTACIÓ: LA PROPOSTA FOU APROVADA PER MAJORIA ABSOLUTA, AMB EL SEGÜENT RESULTAT:

Vots a favor	:	DEU	(10) dels regidors de CiU i ERC
Vots en contra	:	CAP	(0)
Abstencions	:	CINC	(5) dels regidors del PSC i ICV.EPM

I no havent-hi cap cas més assumptes a tractar, essent tres quarts de nou del vespre, s'aixeca la sessió de la qual s'estén la present Acta que signa com a fedatari d'aquests acords el Secretari, amb el vist-i-plau de la Sra. Alcaldessa.