

CODI DE VERIFICACIÓ	 3N21 196U 5926 2F16 0MY6				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/182	DOCUMENT NÚM.	PAT18I01PS	DATA	20-09-2024
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs pel Dret de superfície de la finca situada a la carretera de Terrassa 527-537				

INFORME TÈCNIC REFERENT ALS CRITERIS TÈCNICS A TENIR EN COMPTE EN EL CONCURS PER LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA FINCA MUNICIPAL SITUADA A LA CARRETERA DE TERRASSA NÚMERO 527-537

1. Antecedents de fet

En data 18 de setembre de 2024, el Tinent d'Alcalde de l'Àrea d'Urbanisme, desenvolupament sostenible i seguretat, i el Coordinador d'Urbanisme, desenvolupament sostenible i seguretat han emès informe d'oportunitat obre la mobilització d'actiu patrimonials de l'Ajuntament, concretament sobre la constitució d'un dret de superfície sobre la finca situada a la carretera de Terrassa número 527-537, en els següents termes:

"(...) es considera convenient iniciar el corresponent procediment de mobilització del bé patrimonial detallat anteriorment situat a la carretera de Terrassa número 527-537, mitjançant la figura jurídica de la constitució d'un dret de superfície, per tal d'obtenir la màxima rendibilitat d'aquests béns i, d'aquesta manera, satisfer les necessitats de finançament d'operacions de capital de la corporació, sense restringir la seva disponibilitat per un llarg període, podent-lo recuperar en cas de necessitat municipal".

El bé proposat per realitzar un dret de superfície és el següent:

- Inventari: III1/5.P016
- Adreça: carretera de Terrassa número 527-537.
- Superfície: 8.975,00 m²

2. Consideracions tècniques

2.1. Informes dels Serveis

En data 14 d'octubre de 2024, la Cap del Servei de Dinamització Empresarial ha emès informe sobre criteris a valorar en el procediment de concurs obert pel dret de superfície del solar municipal en els següents termes:

"(...)

Es tingui en compte el següent criteri i s'inclogui en el plec de clàusules administratives particulars que regiran la contractació d'aquests arrendaments d'acord al següent detall:

Criteri 1) Es proposa destinar aquesta parcel·la a activitats que comportin ús comercial o industrial que inclogui processos productius, no logístics, essent aquesta condició un 10% del pes sobre el valor total de la puntuació, entenent que les empreses industrials tradicionalment aporten ocupacions amb més estabilitat per la població que hi treballa".

En data 15 de maig de 2025, el Servei de Comerç i Consum ha emès informe sobre criteris a valorar en el procediment de concurs obert pel dret de superfície del solar municipal en els següents termes:

(...)

En relació a aquesta petició informem que no tenim cap consideració al respecte per incloure al plec de clàusules administratives”.

En data 3 d'octubre de 2024, la tècnica de Planificació Urbanística ha emès informe urbanístic sobre la finca municipal situada a la carretera de Terrassa, 527-537, en els següents termes:

(...)

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Els terrenys estan qualificats com a Zona industrial-terciària en el sector E “Can Gambús” (clau 4E2). Illa 5.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació de l'edificació: Volumetria específica

La unitat mínima d'edificació serà de 6.000 m² de sòl. Si es desenvolupa amb edificis exempts destinats als usos: d'oficines, hoteler i restauració, la unitat mínima serà de 2.990 m², amb un màxim de dues unitats mínimes per illa.

El sostre màxim és de 13.462.,50 m².

El volum màxim edificable serà de 9 m³/m² per edificis nau i de 4 m³/m² per edificis exempts.

L'ocupació màxima serà del 50%.

Els espais lliures de cada parcel·la, incloses les parts dedicades a aparcament en superfície, és tractaran amb vegetació i arbrat.

USOS ADMESOS

Usos dominants: indústria urbana, indústria agrupada, comerç i comerç singular (PEC/MEC/GEC) (a l'engròs amb superfícies menors de 2.500 m², excloses les Galeries comercials i els parcs comercials).

El sòl màxim per a usos únicament comercials i de comerç singular serà del 50%.

Usos compatibles: Oficines i serveis, hoteler, educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, estació de servei.

Usos complementaris: aparcament, restauració, estació de servei.

Usos prohibits: comerç i comerç singulars en format de GECT (conforme a la legislació sectorial i planejament territorial sectorial aprovats en la matèria)

Activitats per parcel·la: màxim 2 activitats, de les quals només una pot ser comercial”.

En data 15 d'octubre de 2024, el Coordinador adjunt d'Urbanisme ha emès informe relatiu als criteris d'ordenació de la finca municipal situada a la carretera de Terrassa, 527-537, en els següents termes:

(...)

Determinacions del planejament vigent per la unitat d'ordenació 5 de Can Gambús

Les determinacions urbanístiques per la parcel·la objecte d'aquest informe són les següents:

Qualificació urbanística: Zona industrial – Terciària (clau 4-E2)

Tipus d'ordenació: Volumetria específica

Parcel·la mínima i unitat mínima d'ordenació: Parcel·la mínima: 2.990 m², Unitat mínima d'edificació: 6.000 m².

Per la illa 5: Si es desenvolupa en edificis exempts (usos oficines, hoteler, restauració...), la UE mínima serà de 2.990 m², amb un màxim de 2 UE per illa.

Gàlib i fondària edificable: Assenyalat a plànol de condicions edificació (o-15a)

Es fixa una separació de 8 m a la ctra. de Terrassa i al c. de França, i 10 m al c. de Txèquia.

Nombre de plantes: Assenyalat a plànol de condicions edificació (o-15a)

Paràmetres bàsics de l'edificació:

Edifici tipus Nau: B 10,00 m



CODI DE VERIFICACIÓ	 3N21 196U 5926 2F16 0MY6				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/182	DOCUMENT NÚM.	PAT18I01PS	DATA	20-09-2024
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs pel Dret de superfície de la finca situada a la carretera de Terrassa 527-537				

	<i>B+1 o B+2</i>	<i>17,00 m</i>
	<i>B+3</i>	<i>21,00 m</i>
	<i>B+4</i>	<i>25,00m</i>
<i>Edifici exempt:</i>	<i>B</i>	<i>5,00 m</i>
	<i>B+1</i>	<i>9,00 m</i>
	<i>B+2</i>	<i>13,00 m</i>
	<i>B+3</i>	<i>17,00 m</i>
	<i>B+4</i>	<i>21,00 m</i>
	<i>B+5</i>	<i>25,00 m</i>

Volum edificable: Ed. Nau 9 m3/m2. Ed. Exempt 4 m3/m2

Separacions mínimes: Assenyalat a plànol de condicions edificació (o-15a).

Es fixa una separació de 8 m a la ctra. de Terrassa i al c. de França, i 10 m al c. de Txèquia.

Ocupació màxima: 50% (50% de 8.975 m2 = 4.487,50 m2)

Sostre edificable: 13.462,50 m2 (sòl 8.975 m2)

Regulació façanes: Per edificis tipus nau – regulació igual que 4-E1. Per edificis exempts - composició lliure

Coberta: Plana

Alçada màxima segons servituds aeronàutiques: Segons plànol o-3 (249,50 msnm)

CONDICIONS D'ÚS :

Ús dominant: Indústria urbana, Indústria agrupada, Comerç i comerç singular (PEC/MEC/GEC) (a l'engròs amb sup. menors de 2.500 m2, excloses galeries comercials i parcs comercials). El sòl màxim per usos únicament comercials i de comerç singular serà del 50%.

Usos compatibles: Oficines i serveis, Hoteler, Educatiu, Sanitari-assistencial, Esportiu, Estació de servei

Usos complementaris: Aparcament, Restauració, Estació de servei

Usos prohibits: Comerç i comerç singular (GECT)

Activitats per parcel·la: màxim 2 activitats, de les quals només una pot ser comercial

Edificis exempts: Es defineix edificis Exempts com edificis amb volumetries adequades per usos d'oficines, hoteleres, restauració, etc. per diferenciar-se en la clau 4E2 dels edificis Nau per a usos industrials, magatzem, oficines o comerç.

(...)

VALORACIONS I CONSIDERACIONS DE LA NORMATIVA.

Pel què fa a les unitats mínimes d'edificació, de la normativa s'interpreta que hi ha dues opcions:

- Una unitat d'edificació, que donaria compliment al requeriment de 6.000 m2 de superfície mínima.

- Dues unitats d'edificació:

- Una per la implantació d'edificis exempts, cas en el que s'admet que la UE sigui de 2.990 m2.

- Una segona unitat d'edificació, que tindria una superfície de 6.000 m2.



El document no defineix si la unitat d'ordenació es desenvoluparà amb 1 o 2 unitats d'edificació. Deixa oberta la possibilitat a què es faci o bé amb una o amb dues. Únicament fixa la separació mínima als límits.

Pel què fa als usos:

- S'interpreta que els usos dominants són aquells que es desenvoluparan en volumetries definides com "edificis exempts", i que els usos compatibles són els que es desenvolupen en "edificis Nau".

- S'estableix que només s'admetran 2 activitats a la parcel·la, de les quals només una pot ser comercial. I d'altra banda s'estableix que el sòl màxim per a usos únicament comercials i de comerç singular serà del 50%.

Pel què fa a les façanes:

- Es regula la composició per les edificacions tipus Nau, per les quals s'estableix la mateixa regulació que per la Zona industrial (clau 4E1).

- Pels edificis exempts, la composició és lliure.

Pel què fa al nombre màxim de plantes:

- La normativa, per edificis exempts, defineix l'alçada corresponent a edificacions de B+5 (que serien 25m). Aquesta és l'alçada màxima que es podria fer, tenint en compte la limitació de les servituds aeronàutiques en aquest punt, considerant el punt topogràficament més alt de la parcel·la.

- Atès el desnivell que té la parcel·la però, segons la disposició de les edificacions, i segons la consideració de la situació de la planta baixa, s'hi podria arribar a ubicar alguna edificació de B+6, sense que aquesta vulnerés la cota de servituds aeronàutiques.

CRITERIS PER L'ORDENACIÓ DE VOLUMS

Dels estudis realitzats, s'estableixen els següents criteris que caldria complir en el desenvolupament d'aquesta parcel·la:

- Per la situació de la parcel·la en relació a l'entrada de la ciutat, la topografia i la posició elevada de l'extrem nord de la parcel·la, s'ha de situar en aquest extrem algun volum de més alçada, que reconegui la cantonada entre la ctra. de Terrassa i el c. de França, que esdevingui un element representatiu a l'entrada de la ciutat.

- Vista la proximitat amb les edificacions situades al carrer Nou, amb darreres al c. de Txèquia, i el pendent de la parcel·la objecte d'aquest informe, cal allunyar al màxim les edificacions de molta alçada del c. de Txèquia, més enllà de la distància mínima de 10 m que fixa el planejament per les edificacions al front del c. de Txèquia.

- Cal generar un front de façana a la ctra. de Terrassa, alineant l'edificació o part d'aquesta a carrer (com a mínim el 50% del front de façana), per donar continuïtat a l'ordenació pròpia d'aquesta via.

- És convenient plantejar que el front de la ctra. de Terrassa faci un gir reconeixent l'extrem de la parcel·la on conflueix la ctra. de Terrassa i el c. de França. Plantejar un edifici que faci una inflexió en aquest punt, reconeix les ordenacions previstes a les unitats d'ordenació residencial de l'àmbit del Can Gambús.

- Atès que l'ocupació màxima és del 50%, cal alliberar part de l'espai lliure al voltant del c. de Txèquia, i fins i tot destinar part de la superfície de la planta baixa soterrada que es genera des del carrer de França a espai lliure d'ús públic.

De la mateixa manera, s'afegeix la següent apreciació/recomanació:

- Degut al desnivell del terreny, la planta baixa que es pot generar des del c. de França esdevé planta soterrada al front de la ctra. de Terrassa. Això permet pensar en ubicar un volum en planta baixa des del carrer de França, que conformi una plataforma a la part central de la parcel·la, i que sigui parcialment soterrat, i que podria ser adequat per implantar alguna activitat comercial (o esportiva...), amb accés des del carrer de França. De la mateixa manera, l'accés a les plantes soterrani des del carrer de França, sembla que és més avantatjosa".

En data 4 de juliol de 2025, el Coordinador adjunt d'àmbit econòmic ha emès informe econòmic per determinar l'import del cànon a aplicar en l'adjudicació del dret de superfície



CODI DE VERIFICACIÓ	 3N21 196U 5926 2F16 0MY6				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/182	DOCUMENT NÚM.	PAT18I01PS	DATA	20-09-2024
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs pel Dret de superfície de la finca situada a la carretera de Terrassa 527-537				

en el procediment de concurs obert del solar municipal en els següents termes:

“L'objecte del present informe és establir l'import de sortida del preu a incorporar als Plecs de Clàusules Administratives que han de regir el procediment de concurs públic per a l'adjudicació d'un dret de superfície a la parcel·la municipal situada al c. de Txèquia, núm. 2 de Sabadell, amb referència cadastral 3203801DG2030A, que conforma la unitat d'ordenació 5 del sector “E” Can Gambús, que és susceptible d'explotació econòmica.

La parcel·la que es pretén gravar amb un dret de superfície té una superfície de sòl de 8.975 m² i com a usos principals els de indústria urbana, indústria agrupada, comerç i comerç singular (PEC/MEC/GEC) (a l'engròs amb sup. menors de 2.500 m², excloses galeries comercials i parcs comercials). Hi són admesos els usos, l'hoteler, oficines i serveis, educatiu, sanitari assistencial, esportiu i estació de servei. I com a usos complementaris, el d'aparcament, restauració i estació de servei.

El sòl màxim per usos únicament comercials i de comerç singular serà del 50%.

La parcel·la també està subjecte a altres condicionants, com el de la superfície màxima que es pot ocupar, que és el 50 % de la mateixa (4.487,50 m²) i el sostre màxim edificable, que és de 13.462,50 m².

Una altra limitació és que només poden haver dues activitats per illa i, malgrat que la parcel·la actual pot ser susceptible de divisió en dues illes, s'ha descartat aquesta possibilitat, per la qual cosa el present estudi econòmic contempla només dues activitats.

De les dues activitats que permet la parcel·la actual, només una podria ser susceptible d'ús comercial.

Malgrat el concurs es concep de forma oberta, deixant la possibilitat que els interessats puguin proposar qualsevol combinació d'activitats que compleixin amb els requisits i limitacions urbanístiques d'aplicació a la parcel·la, el present estudi es centra en la construcció i posterior explotació d'un supermercat i d'un hotel. Tot i que també es deixa oberta la possibilitat que els interessats puguin ofertar un període d'explotació de fins a 55 anys, el present estudi s'ha fet tenint en compte que la durada del mateix és de 50 anys en el cas de l'hotel i de 51 en el cas del supermercat.

El motiu d'aquesta elecció és doble: per una banda per la millor convivència de la tipologia d'ambdues activitats comparat amb altres binomis admissibles des del punt de vista estrictament urbanístic. I per altra, perquè el rendiment que es pot obtenir de la combinació de les activitats considerades es situaria en una franja elevada, si no òptima, tenint en compte les limitacions urbanístiques esmentades. No obstant, els licitadors són lliures de presentar les seves ofertes amb la combinació d'activitats que considerin oportunes, entenent que si proposen una de diferent a l'estudiada serà perquè el rendiment econòmic que preveuen obtenir serà superior al que aportaria la combinació en la què es basa el present informe.

Per tal de maximitzar el sostre màxim edificable i, tenint en compte que la superfície destinada a supermercat, per les dimensions necessàries per ubicar un supermercat amb una sala de vendes d'uns 1.700 m², seria suficient amb una superfície total d'uns 2.245 m². La resta de superfície màxima construïble seria d'uns 2.245 m², que en el



model estudiat, es destinarien a us hoteler. L'hotel tindria una planta baixa amb uns 2.245 m² i 4 plantes addicionals de la mateixa superfície per cadascuna d'elles. En total, dels 13.462,50 m² de sostre, es destinarien a l'ús comercial uns 2.245 m² i uns 11.225 m² a l'hotel.

Segons aquesta configuració, i tenint en compte que la planta baixa de l'hotel es destinaria a recepció, menjador, cuina, restaurant i sales per a reunions i convencions, les habitacions es situarien en les 4 plantes restants, de forma que, establint una repercussió per habitació de gairebé 36 m² construïts, comptant accessos, passadissos i espais comuns, sortirien unes 250 habitacions.

(...)

Com es pot apreciar a la taula anterior el VAN previst d'aquesta inversió és igual a 0, per tant, es considera que amb les variables considerades en quant a l'import inicial de preu de 9 milions d'euros i una durada aproximada de 50 anys d'explotació de les activitats que es proposin (fins el 31 de desembre de 2077), s'acompleix amb l'equilibri desitjable entre una remuneració adequada per als béns dels quals es concedeix la seva utilització i un retorn raonable per al concessionari per la inversió que ha de realitzar i el risc que assumeix.

No obstant l'anterior, com ja s'ha comentat anteriorment, els licitadors són lliures de presentar ofertes que difereixin en quant a la segona activitat i en quant al període del dret de superfície, que podria arribar fins a un màxim de 55 anys”.

2.2. Definició de lots de la licitació

Un cop vist l'informe d'oportunitat del Tinent d'Alcalde de l'Àrea d'Urbanisme, desenvolupament sostenible i seguretat i del Coordinador d'Urbanisme, desenvolupament sostenible i seguretat en el sentit que es considera convenient iniciar el corresponent procediment de mobilització dels béns patrimonials mitjançant la figura jurídica de la constitució d'un dret de superfície, cal iniciar doncs els tràmits per tal de mobilitzar el bé patrimonial següent, en un únic lot:

- LOT ÚNIC :
 - Inventari: III1/5.P016
 - Adreça: carretera de Terrassa número 527-537
 - Superfície: 8.975,00 m²

2.2.1. Característiques tècniques del LOT ÚNIC

L'Ajuntament de Sabadell és propietari de la parcel·la situada a la carretera de Barcelona número 527-537, inventariada sota l'epígraf III1/5.P016 en l'Inventari de béns i drets vigent, com a bé patrimonial, immobles, patrimoni del sòl i l'habitatge. La finca es correspon amb la registral 68.213 del Registre de la Propietat número 1 de Sabadell.

La descripció i característiques de la finca són les següents:

Descripció registral: URBANA. Finca assenyalada com a Illa 5 en el plànol de finques resultants del Projecte de Compensació del Pla Parcial de Can Gambús Polígon B de Sabadell. Poció de terreny qualificat d'industrial terciari, situat en l'àmbit del Pla Parcial de Can Gambús Polígon B del terme municipal de Sabadell, de superfície vuit mil nou-cents setanta-cinc metres quadrats (8.975 m²) i amb un sostre total de tretze mil quatre-cents seixanta-dos metres cinquanta decímetres quadrats (13.462,50 m²). AFRONTA: Nord, part amb la rotonda en que conflueixen el carrer A i el carrer G1; Sud, amb carrer PF; Est, amb carrer G1; i Oest, amb carrer A. Dins d'aquesta finca, en la ubicació assenyalada en el plànol 07 d'aquest projecte, es troba la instal·lació d'unes estacions

CODI DE VERIFICACIÓ	 3N21 196U 5926 2F16 0MY6				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/182	DOCUMENT NÚM.	PAT18I01PS	DATA	20-09-2024
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs pel Dret de superfície de la finca situada a la carretera de Terrassa 527-537				

transformadores de mitja tensió 2 i arquetes cambra comportes per recollida pneumàtica d'escombraries perdonar servei a les edificacions futures de l'illa. Qualificació urbanística: Zona qualificada d'industrial terciari, clau 4E2, amb un sostre total de tretze mil quatre-cents seixanta-dos metres cinquanta decímetres quadrats (13.462,50 m²).

Títol d'adquisició: Compensació urbanística.

Dades registrals: La finca està inscrita en el Registre de la propietat número 1 de Sabadell al Volum 3.777; Llibre 1.501; Foli 136, Finca 68.213.

Referència cadastral: 3203801DF2930A0001AL.

Qualificació urbanística: Els terrenys estan qualificats com a Zona industrial-terciària en el sector E "Can Gambús" (clau 4E2). Illa 5.

Inventari: Consta en l'inventari de béns i drets municipals, sota l'epígraf III1/5.P016 com a bé Patrimonial, Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge.

Usos admesos:

Usos dominants: indústria urbana, indústria agrupada, comerç i comerç singular (PEC/MEC/GEC) (a l'engròs amb superfícies menors de 2.500 m², excloses les Galeries comercials i els parcs comercials).

El sòl màxim per a usos únicament comercials i de comerç singular serà del 50%.

Usos compatibles: Oficines i serveis, hotelier, educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, estació de servei.

Usos complementaris: aparcament, restauració, estació de servei.

Usos prohibits: comerç i comerç singulars en format de GECT(conforme a la legislació sectorial i planejament territorial sectorial aprovats en la matèria)

Activitats per parcel·la: màxim 2 activitats, de les quals només una pot ser comercial".

Condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació de l'edificació: Volumetria específica

La unitat mínima d'edificació serà de 6.000 m² de sòl. Si es desenvolupa amb edificis exempts destinats als usos: d'oficines, hotelier i restauració, la unitat mínima serà de 2.990 m², amb un màxim de dues unitats mínimes per illa.

El sostre màxim és de 13.462.,50 m².

El volum màxim edificable serà de 9 m³/m² per edificis nau i de 4 m³/m² per edificis exempts.

L'ocupació màxima serà del 50%.

Els espais lliures de cada parcel·la, incloses les parts dedicades a aparcament en superfície, és tractaran amb vegetació i arbrat.

La parcel·la es troba dins de la trama urbana del polígon de Can Gambús, i la seva qualificació és d'industrial terciari (clau 4E2), permetent uns usos específics vinculats al comerç i indústria dins del municipi. La superfície de la parcel·la de 8.975,00 m², la fa versàtil per enquibir-hi qualsevol dels usos permesos, de manera que és de preveure que pugui generar demanda i, per tant, recursos per a la corporació.

2.2.2. Treballs a executar per l'adjudicatari del LOT ÚNIC

L'adjudicatari haurà d'executar les obres necessàries per a l'explotació del terreny pels usos destinats, que es definiran segons els admesos pel Planejament actual de Sabadell.

En cas que s'executi més d'un dels usos admesos pel Planejament dins de la parcel·la, les instal·lacions corresponent a cada un d'ells s'executaran diferenciades per que cada ús pugui funcionar independentment dels altres, i alhora estiguin situades a les immediacions o a la coberta de propi ús.

Un cop finalitzada la construcció de les edificacions, el superficiari haurà de declarar i registrar l'obra nova i en cas necessari la divisió horitzontal.

2.2.3. Gestió a executar per l'adjudicatari del LOT ÚNIC un cop executada l'obra

L'adjudicatari gestionarà es usos executats incloent les següents premisses:

Llibertat per fixar l'horari d'obertura i tancament dels seus establiments, i a fixar els festius en què obrirà (sempre amb compliment de la normativa d'horaris i festius que estigui en vigor).

Llibertat per fixar l'horari de les operacions de càrrega i descàrrega, amb escrupolós respecte a les ordenances municipals de l'Ajuntament de Sabadell i normes que siguin d'aplicació.

Pel que fa a la gestió de l'aparcament vinculat, tret d'autorització municipal en contra, aquest no podrà funcionar de manera autònoma a les activitats i, romandrà obert només mentre estiguin en funcionament aquests.

2.2.4. Superfície i edificabilitat del dret de superfície del LOT ÚNIC

La superfície de la finca objecte del dret de superfície és de 8.975,00 m²

L'edificabilitat de la finca s'aplicarà en funció de l'ús proposat pel licitador, segons els usos admesos pel Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (PGMOS) en la qualificació, amb un màxim de 13.462,50 m².

2.2.5. Termini del dret de superfície del LOT ÚNIC

Per tal de definir un termini màxim del dret de superfície dels béns municipals, s'ha tingut en compte que l'interès municipal és el de comprometre els béns municipals el menor temps possible, però que alhora permeti als adjudicataris l'amortització de la inversió tant del dret de superfície del terreny com de la construcció que es pugui realitzar dins de la finca. Ja que la finca permet usos industrial i comercials i altres d'assimilables a aquests dos, s'ha decidit prendre com a referència aquests dos usos com a principals definidors.

S'ha pres com a criteri de partida les amortitzacions previstes a la Ley 27/2014 de 27 de novembre, de l'Impost de Societats, en la que es fixen un mínim i un màxim d'amortització generals.


Segons la taula d'amortització d'aquesta llei, els edificis comercials amortitzen dins dels següents límits:

- Com a màxim un 2% anual del seu valor
- Com a màxim en 100 anys totals

Segons la taula d'amortització d'aquesta llei, els edificis industrials amortitzen dins dels següents límits:

- Com a màxim un 3% anual del seu valor
- Com a màxim en 68 anys totals

Per tant seria aconsellable un període comprès entre els 33 i els 100 anys, en funció dels usos admesos en la parcel·la.

CODI DE VERIFICACIÓ	 3N21 196U 5926 2F16 0MY6				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/182	DOCUMENT NÚM.	PAT18I01PS	DATA	20-09-2024
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs pel Dret de superfície de la finca situada a la carretera de Terrassa 527-537				

Segons consta en l'informe de data 4 de juliol de 2025 del Coordinador adjunt d'àmbit econòmic, els estudis de viabilitat dels projectes s'han realitzat considerant unes de durades de 50 i 51 anys, però es considera deixar un període de 55 anys, per adaptar-se a diverses propostes de negoci acceptades per la qualificació urbanística de la parcel·la.

En el dret de superfície actual no es definiran criteris específics de major complexitat dels habituals, per tant es considera adient optar per un temps d'amortització de 55 anys, que estaria dins dels paràmetres d'amortització de la llei.

2.2.6. Valor inventariat del bé del LOT ÚNIC

El valor del terreny inventariat que serà objecte del dret de superfície és de 3.744.757,30 euros segons consta en l'Inventari municipal de béns i drets.

2.2.7. Valoració del dret de superfície del LOT ÚNIC a efectes d'establir la base de licitació

El valor de sortida pel dret de superfície, serà el proposat en l'estudi econòmic del Coordinador adjunt d'àmbit econòmic de data 4 de juliol de 2025, que fixa un cànon de 9.000.000 euros com a preu de sortida pel concurs del dret de superfície, i que queda justificat que es correcte per mantenir un equilibri entre una remuneració adequada a l'Administració per l'aprofitament dimanant del dret de superfície i, per altra banda, un retorn raonable per al concessionari que retribueixi la inversió que ha de realitzar i el risc que assumeix, fent un paral·lelisme amb el que estableix l'art. 29 de la Llei de contractes del sector públic respecte als contractes de concessió que licita l'Administració.

D'aquesta manera el valor de partida del dret de superfície per 55 anys de la parcel·la situada a la carretera de Terrassa número 527-537, amb una superfície de 8.975,00 m², i amb una edificabilitat total de 13.462,50 m² de sostre és de NOU MILIONS D'EUROS (9.000.000,00 €).

2.3. Definició dels criteris de licitació

Als Plecs de Condicions que regiran el concurs per la constitució d'un dret de superfície, cal definir les condicions tècniques de s'hi hauran d'incloure per tal d'avaluar les propostes i classificar-les segons les més avantatjoses pels interessos municipals.

2.3.1. Preu de licitació

És d'interès municipal en els terrenys inventariats com a Patrimoniales, l'obtenció de la major renda possible. Partint d'aquesta premissa, el valor del preu de licitació es fixa com a mínim

per optar a la licitació, podent ser aquest preu millorat a l'alça. No s'admetran propostes de preus de licitació per sota del preu de sortida.

Prenent com a referent l'informe econòmic per determinar l'import del cànon realitzat pel Coordinador adjunt d'àmbit econòmic de l'Ajuntament de Sabadell de data 4 de juliol de 2025 es fixa un preu de licitació de 9.000.000 d'euros, podent ser aquest valor millorat a l'alça pels licitadors. No s'admetran propostes de valors inferiors al valor mínim de licitació.

2.3.2. Termini del dret de superfície

És d'interès municipal en els terrenys tenir-los compromesos el menor temps possible. Partint d'aquesta premissa, el termini de 55 anys es fixa com a termini màxim de licitació, podent ser aquest termini millorat a la baixa pels licitadors. No s'admetran propostes de terminis superiors al termini màxim de licitació.

2.3.3. Valoració de les propostes

Per valorar les propostes dels licitadors s'utilitzaran dos mètodes:

Criteris avaluable mitjançant judici de valor: Fins a un màxim de 10 punts.

Degut a que l'edificació es realitzarà per l'adjudicatari però aquesta revertirà en l'Ajuntament transcorregut el temps del dret de superfície, es importat assegurar que els criteris de construcció es facin seguint els criteris de reducció de la demanda energètica dels tancaments, la reducció del consum energètic de fons no renovables, la reducció de l'impacte visual i renaturalització de l'edifici construït.

Amb aquestes premisses, els criteris avaluable segons judici de valor seran els següents:

Criteri 1) Definició concreta de les activitats a les que es destinarà la parcel·la, sobre la que es valorarà amb major puntuació les que comportin un ús comercial o industrial que inclogui processos productius no logístics. Valoració fins a 4 punts.

Criteri 2) Definició dels tancaments tipus proposats per a l'edificació i transmitància dels mateixos. Valoració fins a 2 punts.

S'haurà de presentar una secció de detall definint els elements i gruixos de les capes del tancament proposat, amb càlcul de la transmitància del conjunt, per a cada un dels següents:

- Façanes opaques (tancament), per a cada ús proposat (0,5 punts)
- Finestres en façanes (obertures), per a cada ús proposat (0,5 punts)
- Cobertes, per a cada ús proposat (0,5 punts)
- Forjats entre plantes de diferents sectors d'incendi (0,5 punts)

Criteri 3) Definició dels sistemes de climatització, refrigeració i ACS de cada un dels usos, i aportació d'energies renovables – valoració fins a 2 punts.

S'haurà de presentar un esquema tipus de les energies que es preveu per cada un dels usos, amb càlcul del percentatge d'aportació en energia renovable, per a cada un dels següents:

- Aigua calenta sanitària ACS (0,5 punts)
- Calefacció (0,5 punts)
- Refrigeració (0,5 punts)
- Electricitat (0,5 punts)

Criteri 4) Definició de les cobertes sobre usos comercials, renaturalització de l'àmbit i impacte visual – valoració fins a 2 punts.

CODI DE VERIFICACIÓ	 3N21 196U 5926 2F16 0MY6				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/182	DOCUMENT NÚM.	PAT18I01PS	DATA	20-09-2024
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs pel Dret de superfície de la finca situada a la carretera de Terrassa 527-537				

S'haurà de presentar:

- Esquema tipus de la situació de les instal·lacions dels usos comercials i d'aparcament, posant especial èmfasi en la renaturalització de l'àmbit i la reducció de l'impacte visual en el conjunt. (1 punt)
- Secció tipus de detall definint els elements i gruixos de les capes de les cobertes dels usos comercials, amb esquema de manteniment de les mateixes. (1 punt)

Per tal d'avaluar les propostes mitjançant judici de valor, es sol·licitarà als licitadors que presentin una memòria esquemàtica de l'edificació proposada, amb descripció de tots els elements relacionats en els criteris anteriors, així com qualsevol altre punt que creguin d'interès per a ser valorat en la licitació.

Criteris avaluable mitjançant l'aplicació de fórmules: Fins a un màxim de 90 punts.

Valoració del preu de licitació ofert per licitador en relació a la millor oferta econòmica i valoració del termini del dret de superfície de l'immoble en relació al menor temps de lloguer ofert, segons la següent fórmula:

$$\text{Valoració oferta} = 90 \times \left[\frac{\text{Preu oferta}}{\text{Preu major oferta}} \times \left(1 - \frac{\text{Anys oferta} - \text{Anys menor oferta}}{200} \right) \right]$$

Amb aquesta fórmula es justifica la relació entre preu de licitació i termini del dret de superfície, fent que la oferta amb millor preu i menor temps de dret de superfície es valori com la més beneficiosa pels interessos municipals.

3. Conclusions

Per tot l'exposat, informo favorablement a definir en els Plecs de Condicions del concurs per la constitució d'un dret de superfície, el següent lot:

LOT ÚNIC :

- III1/5.P016 – carretera de Terrassa número 527-537.
- Superfície: 8.975,00 m²
- Preu de sortida: 9.000.000,00 €
- Anys màxims: 55 anys

També informo favorablement incloure en els Plecs de Condicions del concurs per la constitució d'un dret de superfície, les condicions tècniques definides en la part expositiva d'aquest informe, en quant al preu de licitació, termini del dret de superfície i criteris de valoració de les propostes.

S'adjunten els documents annexos que s'identifiquen a continuació:

Annex	Descripció document	Referència	Codi segur verificació
1	Plànol de la parcel·la objecte del dret de superfície	PAT18I01P5	2T6V2X22033S1W6507WH

Sabadell, a la data de la signatura electrònica.