

|                     |                                                                                                                |               |            |      |            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|------|------------|
| CODI DE VERIFICACIÓ | <br>4G6A 3G48 0C65 5L4R 1CXF |               |            |      |            |
| EXPEDIENT NÚM.      | PAT/2022/210                                                                                                   | DOCUMENT NÚM. | PAT16I021R | DATA | 04-10-2022 |
| ÀREA                | Àrea de Presidència i Drets Socials - Secretaria General                                                       |               |            |      |            |
| UNITAT              | Patrimoni                                                                                                      |               |            |      |            |
| ASSUMPT             | Mobilització de béns i actius patrimonials per al seu lloguer                                                  |               |            |      |            |

## INFORME D'OPORTUNITAT REFERIT A LA MOBILITZACIÓ D'ACTIUS PATRIMONIALS DE L'AJUNTAMENT DE SABADELL

L'Ajuntament de Sabadell és titular de diversos béns immobles que tenen la consideració de béns patrimonials que, de conformitat amb l'article 72 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (en endavant REPEL) i l'article 219 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (en endavant TRLMRLC) han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat.

Els béns patrimonials de la corporació es troben recollits en l'inventari municipal de béns i drets, la rectificació del qual va ser aprovada pel Ple en data 3 de maig de 2022, amb els béns inventariats a data 31 de desembre de 2021. Un cop revisats els béns que l'integren, prèvia reserva d'aquells béns que tot i el seu caràcter patrimonial, són susceptibles d'utilització municipal amb la fi de satisfer necessitats d'interès general, com ara l'edificació d'habitatges, s'ha analitzat quina és la figura jurídica que, mantenint en la mesura del possible el valor de l'immobilitzat de l'Ajuntament, permeti donar compliment al que preveuen els preceptes legals anteriorment citats.

Així es considera adient promoure el procediment administratiu adequat per l'arrendament dels immobles que es detallen a continuació, d'acord amb l'informe de l'arquitecte del Servei de patrimoni de data 14 d'octubre de 2022:

### III1/6.P037 – Passeig de Sant Pau de Riu-Sec, 36 – Carrer de Can Diviu, 36-66

Parcel·la situada al carrer de Can Diviu número 36-66, passeig de Sant Pau de Riu Sec número 36. Aquesta finca té una superfície de 35.128 m<sup>2</sup>.

Per les característiques físiques de la mateixa finca, pel fet que la finca dona façana a dos carrers, que la seva superfície és molt gran i permet la seva subdivisió en parcel·les més petites, i la idea de maximitzar l'aprofitament i el rendiment per a l'Ajuntament, és convenient realitzar prèviament una operació registral de segregació en aquesta finca de la seva part nord-est amb front al passeig de Sant Pau de Riu-Sec 36 per la superfície de parcel·la mínima de la zona de 10.000 m<sup>2</sup>, i deixar un resta de finca de 25.128 m<sup>2</sup> a la banda sud-oest de la finca amb front de façana al carrer de Can Diviu 36-66.

D'aquesta manera s'obtenen dues finques amb usos industrials, de dues superfícies diferents que permeten optimitzar els possibles rendiments per a l'Ajuntament.

Aquesta operació registral de segregació i descripció de resta de finca, s'està efectuant en l'expedient administratiu PAT/2022/221.

Per tant la descripció de les dues finques susceptibles de mobilització quedaran amb la següent descripció:

### **1. III1/6.P037 – Passeig de Sant Pau de Riu-Sec, 36 – Part nord-est de la finca.**

Parcel·la situada al passeig de Sant Pau de Riu Sec número 36, amb la següent descripció:

Descripció registral: Part nord-est de la parcel·la assenyalada amb el número 4 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del sector anomenat "Sant Pau de Riu-Sec", situada en el terme municipal de Sabadell, amb front al passeig de Sant Pau de Riu-Sec 34-36, de forma rectangular i de 10.000,00 metres quadrats de superfície de sòl. AFRONTA: al Nord-Est, amb passeig de Sant Pau de Riu-Sec; al Sud-Est, amb la parcel·la número 5 d'aquest projecte adjudicada a favor de "Vantoueix SL"; al Sud-Oest, amb finca de la que se segrega (finca 5.743); i al Nord-Oest, amb la parcel·la número 24 d'aquest projecte de reparcel·lació qualificada com a sistema d'infraestructura del servei de depuradora adjudicada a favor de l'Ajuntament de Sabadell.

Qualificació urbanística: Indústria (clau 6F).

Títol d'adquisició: Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial del sector anomenat "Sant Pau de Riu-Sec" corresponent a part del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector de cessió obligatòria a l'administració actuant.

Dades registrals: La finca es segrega de la major finca inscrita en el Registre de la propietat núm. 6 de Sabadell al Volum 3.882; Llibre 174; Foli 215; Finca 5.743.

Inventari: Consta en l'inventari de béns i drets municipals, sota l'epígraf III1/6.P037 com a bé de Patrimoni del sòl i l'habitatge.

Usos admesos: Dominants – Indústria agrupada i separada, oficines i serveis, comerç, comerç de gran superfície (excloent alimentari), i hotelier. Compatibles – Restauració, indústria artesanal i urbana, magatzem, serveis tècnics i mediambientals, recreatiu, tallers de reparació de vehicles, aparcament, serveis urbans, educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, cultural i associatiu. Els usos compatibles no podran superar el 30% dels usos dominants per a cada illa.

### **2. III1/6.P037 – Carrer de Can Diviu, 36-66 – Part sud-oest de la finca.**

Parcel·la situada al carrer de Can Diviu número 36-66, amb la següent descripció:

Descripció registral: Part sud-oest de la parcel·la assenyalada amb el número 4 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del sector anomenat "Sant Pau de Riu-Sec", situada en el terme municipal de Sabadell, amb front al carrer de Can Diviu 36-66, de forma poligonal i de 25.128,00 metres quadrats de superfície de sòl. AFRONTA: al Nord-Est, amb finca segregada i amb parcel·la número 5 de Reparcel·lació del Pla Parcial del sector anomenat "Sant Pau de Riu-Sec"; al Sud-Est, amb carrer de Can Diviu; i al Nord-oest, amb la parcel·la número 24 d'aquest projecte de reparcel·lació qualificada com a sistema d'infraestructura del servei de depuradora adjudicada a favor de l'Ajuntament de Sabadell.

Qualificació urbanística: Indústria (clau 6F).

Títol d'adquisició: Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial del sector anomenat "Sant Pau de Riu-Sec" corresponent a part del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector de cessió obligatòria a l'administració actuant.

Dades registrals: La finca es la resta un cop efectuada la segregació de la que està inscrita en el Registre de la propietat núm. 6 de Sabadell al Volum 3.882; Llibre 174; Foli 215; Finca 5.743.

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Inventari: Consta en l'inventari de béns i drets municipals, sota l'epígraf III1/6.P037 com a bé de Patrimoni del sòl i l'habitatge.

Usos admesos: Dominants – Indústria agrupada i separada, oficines i serveis, comerç, comerç de gran superfície (excloent alimentari), i hotelier. Compatibles – Restauració, indústria artesanal i urbana, magatzem, serveis tècnics i mediambientals, recreatiu, tallers de reparació de vehicles, aparcament, serveis urbans, educatiu, sanitari-

|                     |                                                                                                                |               |            |      |            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|------|------------|
| CODI DE VERIFICACIÓ | <br>4G6A 3G48 0C65 5L4R 1CXF |               |            |      |            |
| EXPEDIENT NÚM.      | PAT/2022/210                                                                                                   | DOCUMENT NÚM. | PAT16I021R | DATA | 04-10-2022 |
| ÀREA                | Àrea de Presidència i Drets Socials - Secretaria General                                                       |               |            |      |            |
| UNITAT              | Patrimoni                                                                                                      |               |            |      |            |
| ASSUMPT             | Mobilització de béns i actius patrimonials per al seu lloguer                                                  |               |            |      |            |

assistencial, esportiu, cultural i associatiu. Els usos compatibles no podran superar el 30% dels usos dominants per a cada illa.

D'altra banda, són susceptibles de ser incloses en un procediment pel seu arrendament les següents:

### 3. III1/5.P016 – Carrer Txèquia 2.44, carretera Terrassa 527-537, carrer França 1-15.

Parcel·la situada al carrer de Txèquia número 2-44, carretera de Terrassa número 527-537, carrer de França número 1-15, amb la següent descripció:

Descripció registral: Porció de terreny qualificat d'industrial terciari, situat en l'àmbit del Pla Parcial Can Gambús Polígon B del terme municipal de Sabadell, de superfície vuit mil nou-cents setanta cinc metres quadrats (8.975 m<sup>2</sup>) i amb un sostre total de tretze mil quatre cents seixanta dos metres cinquanta decímetres quadrats (13.462,50 m<sup>2</sup>). AFRONTA: Nord, part amb 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 transformadores de mitja tensió 2 i arquetes cambra comportes per recollida pneumàtica d'escombraries per donar 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 m<sup>2</sup> st).

Títol d'adquisició: Corresponent al 10% d'aprofitament mig per adjudicació de terrenys del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial de Can Gambús i corresponent a part del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector de cessió obligatòria a l'administració actuant.

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

Càrregues: Afecta al pagament del saldo del compte de liquidació definitiu del desenvolupament del Projecte de Compensació del Polígon B del Pla Parcial Can Gambús de Sabadell.

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

Usos admesos: Dominants – Comerç, indústria urbana, indústria agrupada.

### 4. III1/7.087 – carrer Ca n'Alzina 63-71, carrer Mas Baiona 10-20.

Parcel·la situada al carrer de Ca N'Alzina número 63-71, carrer de Mas Baiona número 10-20, amb la següent descripció:

Descripció registral: Parcel·la situada al polígon industrial Can Roqueta, del terme de Sabadell, de forma regular, ocupa una superfície de QUATRE MIL VUIT-CENTS DEU METRES QUADRATS (4.810 m<sup>2</sup>). LIMITA: al nord, amb finques propietat de Maria

Teresa Baciana Gisbert; a l'est, amb sistema viari general propietat de l'Ajuntament de Sabadell; al sud, amb parcel·la propietat de Inobi, S.A.; i a l'oest, amb sistema viari local propietat de l'Ajuntament de Sabadell.

Qualificació urbanística: Zona industrial de configuració aïllada (clau 6.2b).

Títol d'adquisició: Parcel·la resultant del Pla Parcial de Can Roqueta.

Dades registrals: La finca està inscrita en el Registre de la propietat núm. 2 de Sabadell al Volum 2.698, Llibre 887, Foli 158, Finca 38.792.

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Inventari: Consta en l'inventari de béns i drets municipals, sota l'epígraf III1/7.087 com a bé Patrimonial.

Usos admesos: Dominants – Indústria agrupada, indústria separada. Compatibles – Restauració, indústria artesanal, indústria urbana, magatzem, serveis tècnic i mediambientals, tallers de reparació de vehicles, aparcament, serveis urbans.

Aquests immobles tenen assignada una qualificació urbanística que permet la seva utilització per a usos molt diversos, de manera que és de preveure que puguin generar demanda i, per tant, recursos per a la corporació. D'aquí que la figura jurídica escollida sigui l'arrendament.

En aquest sentit, el procediment que preveuen els articles 219 del TRLMRLC i 72 del REPEL és la subhasta pública i excepcionalment el concurs. No obstant, vist el que disposen l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (en endavant LPAP) i la Sentència del Tribunal Constitucional 162/2009, de 29 de juny, el procediment a aplicar serà el concurs públic.

Els arrendaments que es tramitaran sobre els referits immobles municipals hauran de contemplar la possibilitat de l'arrendatari de transformar l'immoble amb les edificacions i instal·lacions necessàries per a l'ús que en pretenguin fer. Per tant, s'haurà de tenir en compte la facultat de transformació i una durada prou llarga com per amortitzar els costos de transformació dels béns.

Per últim, la figura de l'arrendament hauria de permetre a l'Ajuntament obtenir el màxim rendiment econòmic en el menor compromís de durada. I, a més a més, d'acord amb l'article 72.3 del REPEL l'Ajuntament podrà valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i reinserció socials, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure o altres anàlogues que facin prevaler una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica.

## Conclusions

Per tot l'exposat, es considera convenient iniciar els corresponents procediments de mobilització dels béns patrimonials detallats anteriorment, mitjançant la figura jurídica de l'arrendament, per tal de d'obtenir la màxima rendibilitat d'aquest béns i, d'aquesta manera, satisfer les necessitats de despesa corrent de la corporació, sense restringir la seva disponibilitat per un llarg període, podent-lo recuperar en cas de necessitat municipal.

Sabadell, a la data de la signatura electrònica.