


CODI DE VERIFICACIÓ	 3H4M 722N 542L 7211 095R				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2023/102	DOCUMENT NÚM.	SEC17I01KV	DATA	05-04-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	04/04/2023 - Ple				

ACORD DE PLE

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de 4 d'abril de 2023 i segons dictamen de Comissió Informativa de l'Àrea de Presidència i Drets Socials de 28 de març de 2023, ha adoptat el següent **ACORD**:

Aprovació de l'expedient de contractació de l'arrendament per a ús diferent al d'habitatge de dos béns patrimonials de titularitat municipal, situats al carrer de Can Diviu, 36-66, i al carrer de Ca n'Alzina, 63-71 (Exp. PAT/2022/210).

Antecedents de fet

1. L'Ajuntament de Sabadell és titular dels immobles que tenen la consideració de béns patrimonials que es detallen a continuació:

a) 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.

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

c) 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 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 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 m² 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

CODI DE VERIFICACIÓ	 3H4M 722N 542L 7211 095R				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2023/102	DOCUMENT NÚM.	SEC17I01KV	DATA	05-04-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	04/04/2023 - Ple				

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.

d) 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 m²). 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.

- En data 14 d'octubre de 2022 l'Arquitecte del Servei de Patrimoni informa que els immobles detallats anteriorment són susceptibles de ser mobilitzats per a l'obtenció de rendes mitjançant el seu arrendament a tercers, atès que degut a la situació, superfície i usos permesos de tots ells, la millor figura per a la seva mobilització és la del lloguer, ja que permet un major rendiment per a l'Ajuntament.
- En data 17 d'octubre de 2022 la Cap del Servei de Patrimoni i la Regidora de Patrimoni emeten informe d'oportunitat que justifica la conveniència d'*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".

4. En data 25 de novembre de 2022 la Cap de la Secció de Dinamització Empresarial emet informe tècnic sobre els criteris a valorar en el procediment de licitació de varis contractes d'arrendament d'actius immobiliaris de caràcter patrimonial de titularitat municipal.
5. En data 9 de desembre de 2022, l'Arquitecta del Servei de Planificació Urbanística emet informe urbanístic en relació al terreny amb nº inventari III.1/6.P037, situat al Passeig de Sant Pau de Riu Sec, 36, part nord-est (parcel·la A):

"[...].

4. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Els terrenys estan qualificats com a Zona industrial amb espais oberts (clau 6F) Unitat d'ordenació 4.

5. CONDICIONS DE LA PARCEL·LA I DE L'EDIFICACIÓ

La parcel·la mínima és de 10.000 m².

D'acord amb la descripció de la parcel·la 4 resultant de l'operació jurídica complementària, el sostre edificable és de 32.688,11 m².

L'alçada reguladora màxima és de 17,50 m.

El nombre màxim de plantes és de PB + 3PP.

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 70%. L'ocupació per a les plantes soterrànies coincidirà amb l'establerta per a la zona.

La concreció de volums s'efectua conjuntament amb la llicència d'edificació. L'àmbit del projecte de concreció de volums coincidirà amb la unitat d'ordenació 4 definida en el plànol d'Unitats d'execució (escala 1:5.000) definit en el Pla parcial. Aquest projecte requerirà un concepte unitari d'ordenació en relació amb el viare públic i el tractament de les façanes, tancaments i urbanització interna, entre d'altres.

6. USOS ADMESOS

Usos dominants: Indústria agrupada i separada, oficines i serveis, comerç singular (excloent l'alimentari) i hotelier.

La parcel·la es troba en l'àrea exclosa de la trama urbana comercial (AET).

Es permet la compartimentació de les instal·lacions i edificacions sempre que es respecti una superfície mínima de sostre edificat resultant per cada establiment de 300 m².

Usos compatibles: restauració; indústria artesanal i urbana; magatzem; serveis tècnics i mediambientals, 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.

7. CONDICIONS DE PROTECCIÓ

La parcel·la conté un bé protegit segons els seu valor arqueològic. Forma part d'un espai d'expectativa arqueològica (EEA) denominat "Sant Pau de Riu-Sec – Camp d'Aviació" amb número d'identificació 14.

Aquest (EEA) es troba dins la categoria d'Espai d'àmplia expectativa arqueològica en què el tipus d'intervenció a realitzar serà de prospecció/excavació.

[...]"

CODI DE VERIFICACIÓ	 3H4M 722N 542L 7211 095R				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2023/102	DOCUMENT NÚM.	SEC17I01KV	DATA	05-04-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	04/04/2023 - Ple				

6. En data 9 de desembre de 2022, l'Arquitecta del Servei de Planificació Urbanística emet informe urbanístic en relació al terreny amb nº inventari III.1/6.P037, situat al carrer Can Diviu, 36-66, part sud-oest (parcel·la B):

"[...].

4. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Els terrenys estan qualificats com a Zona industrial amb espais oberts (clau 6F) Unitat d'ordenació 4.

5. CONDICIONS DE LA PARCEL·LA I DE L'EDIFICACIÓ

La parcel·la mínima és de 10.000 m².

D'acord amb la descripció de la parcel·la 4 resultant de l'operació jurídica complementària, el sostre edificable és de 32.688,11 m².

L'alçada reguladora màxima és de 17,50 m.

El nombre màxim de plantes és de PB + 3PP.

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 70%. L'ocupació per a les plantes soterrànies coincidirà amb l'establerta per a la zona.

La concreció de volums s'efectua conjuntament amb la llicència d'edificació. L'àmbit del projecte de concreció de volums coincidirà amb la unitat d'ordenació 4 definida en el plànol d'Unitats d'execució (escala 1:5.000) definit en el Pla parcial. Aquest projecte requerirà un concepte unitari d'ordenació en relació amb el viare públic i el tractament de les façanes, tancaments i urbanització interna, entre d'altres.

6. USOS ADMESOS

Usos dominants: Indústria agrupada i separada, oficines i serveis, comerç singular (excloent l'alimentari) i hotelier.

La parcel·la es troba en l'àrea exclosa de la trama urbana comercial (AET).

Es permet la compartimentació de les instal·lacions i edificacions sempre que es respecti una superfície mínima de sostre edificat resultant per cada establiment de 300 m².

Usos compatibles: restauració; indústria artesanal i urbana; magatzem; serveis tècnics i mediambientals, 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.

7. CONDICIONS DE PROTECCIÓ

La parcel·la conté un bé protegit segons els seu valor arqueològic. Forma part d'un espai d'expectativa arqueològica (EEA) denominat "Sant Pau de Riu-Sec – Camp d'Aviació" amb número d'identificació 14.

Aquest (EEA) es troba dins la categoria d'Espai d'àmplia expectativa arqueològica en què el tipus d'intervenció a realitzar serà de prospecció/excavació.

[...].

7. En data 9 de desembre de 2022, l'Arquitecta del Servei de Planificació Urbanística emet informe urbanístic en relació al terreny amb nº inventari III.1/5.P016, situat Carrer Txèquia 2-44, carretera Terrassa 527-537, carrer França 1-15 (parcel·la C):

"[...].

4. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

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

5. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació de l'edificació: Volumetria específica.

El sostre màxim de l'illa 5 és de 13.462,50 m².

6. 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, hotel, educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, estació de servei.

Usos complementaris: Aparcament, restauració, estació de servei.

Usos prohibits: Comerç i comerç singulars en format 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.

[...]"

8. En data 9 de desembre de 2022, l'Arquitecta del Servei de Planificació Urbanística emet informe urbanístic en relació al terreny amb nº inventari III.1/7.087, situat al carrer Ca n'Alzina 63-71, carrer Mas Baiona 10-20 (parcel·la D):

"[...].

4. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

El terreny està qualificat com a Zona indústria de configuració aïllada (clau 6-2b).

5. CONDICIONS DE LA PARCEL·LA I DE L'EDIFICACIÓ

La regulació de la forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la urbanística serà d'1 m² de sostre per m² de sòl.

El volum màxim edificable de la parcel·la serà de 8 m³ per m² de sòl.

La parcel·la mínima serà de 4.000 m² i la forma de la parcel·la haurà de permetre inscriure en el seu interior un cercle de 50 m de diàmetre.

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 50% de la seva superfície.

L'alçada reguladora màxima és de 16 m.

6. USOS ADMESOS


Usos dominants: Indústria agrupada i indústria separada.

Usos compatibles: Restauració, indústria artesanal, indústria urbana, magatzem, serveis tècnics i mediambientals, taller de reparació de vehicles, aparcament, serveis urbans i tecnològic.

La parcel·la es troba en l'àrea exclosa de la trama urbana comercial (AET).

Es permet la compartimentació de les instal·lacions i/o les edificacions amb una superfície mínima de sostre edificat resultant per a cada establiment de 750 m².

[...]"

CODI DE VERIFICACIÓ	 3H4M 722N 542L 7211 095R				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2023/102	DOCUMENT NÚM.	SEC17I01KV	DATA	05-04-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	04/04/2023 - Ple				

9. En data 20 de desembre de 2022, l'Arquitecte del Servei de Patrimoni emet informe favorable a iniciar el procediment de concurs per lots individualitzats per a l'arrendament de cada una de les 4 finques assenyalades a l'antecedent de fet primer, i determina el preu de sortida i criteris a contemplar als Plecs de Condicions per a cada una d'elles. Així, el preu de sortida i criteris a contemplar de cada un dels quatre lots que es corresponen a cada una de les següents finques són els següents:

- **“LOT 1 - III1/6.P037 – Passeig de Sant Pau de Riu-Sec, 36 – Part nord-est de la finca.**
 - Superfície: 10.000 m²
 - Preu de sortida: 143.043,12 € anuals”

“2.3.3. Condicions a incloure en el plec de clàusules referents a la finca: A petició del Servei de Dinamització empresarial, cal incloure aquests dos criteris a la licitació del Lot 1 de la finca, amb un valor màxim total del 10% de la puntuació global:

Criteri 1) Si es proposa destinar aquesta parcel·la a activitats que comportin un ús industrial que inclogui processos productius, no logístics.

Criteri 2) Si es proposa la vinculació de l'activitat productiva industrial a un dels sectors d'especialització de la ciutat: disseny aplicat a indústria, maquinària, packaging, aeronàutica o salut”.

- **“LOT 2 - III1/6.P037 – Carrer de Can Diviu, 36-66 – Part sud-oest de la finca.**
 - Superfície: 25.128 m²
 - Preu de sortida: 335.307,60 € anuals”.

“2.4.3. Condicions a incloure en el plec de clàusules referents a la finca

A petició del Servei de Dinamització empresarial, cal incloure aquests dos criteris a la licitació del Lot 1 de la finca, amb un valor màxim total del 10% de la puntuació global:

Criteri 1) Si es proposa destinar aquesta parcel·la a activitats que comportin un ús industrial que inclogui processos productius, no logístics.

Criteri 2) Si es proposa la vinculació de l'activitat productiva industrial a un dels sectors d'especialització de la ciutat: disseny aplicat a indústria, maquinària, packaging, aeronàutica o salut”.

- **“LOT 3 - III1/5.P016 – Carrer Txèquia 2-44, carretera Terrassa 527-537, carrer França 1-15.**
 - Superfície: 8.975 m²
 - Preu de sortida: 242.486,52 € anuals”.

“2.5.3. Condicions a incloure en el plec de clàusules referents a la finca

A petició del Servei de Dinamització empresarial, cal incloure aquests dos criteris a la licitació del Lot 1 de la finca, amb un valor màxim total del 10% de la puntuació global:

Criteri 1) Si es proposa destinar aquesta parcel·la a activitats que comportin un ús industrial que inclogui processos productius, no logístics”.

- **“LOT 4 - III1/7.087 – carrer Ca n’Alzina 63-71, carrer Mas Baiona 10-20.**
 - Superfície: 4.810 m²
 - Preu de sortida: 82.655,04 € anuals”.

“2.6.3. Condicions a incloure en el plec de clàusules referents a la finca

A petició del Servei de Dinamització empresarial, cal incloure aquests dos criteris a la licitació del Lot 1 de la finca, amb un valor màxim total del 10% de la puntuació global:


Criteri 1) Si es proposa destinar aquesta parcel·la a activitats que comportin un ús industrial que inclogui processos productius, no logístics.

Criteri 2) Si es proposa la vinculació de l’activitat productiva industrial a un dels sectors d’especialització de la ciutat: disseny aplicat a indústria, maquinària, packaging, aeronàutica o salut”.

“2.7. Criteris de puntuació

Els criteris de puntuació de les ofertes seran un mínim del 90% en funció de la oferta econòmica millorant la del preu de sortida previst i la oferta de temps d’ocupació de la finca, segons formula que s’haurà de definir en el Plec de condicions, en que es ponderi la durada del lloguer i la oferta econòmica. El màxim del 10% del percentatge restant ha d’incloure els criteris proposats per Dinamització Empresarial respecte al tipus d’empreses que es volen implantar en cada un dels emplaçaments”.

10. En data 3 de febrer de 2023, el Cap de l’Àrea de Cohesió Territorial, Desenvolupament Urbà, Seguretat i Civisme de l’Ajuntament de Sabadell comunica la necessitat de retirar del concurs la finca que integra el Lot nº 1, situada en el polígon de Sant Pau de Riu Sec que dona front als carrers de Can Diviu, 36-66 i Sant Pau de Riu Sec, 36, de 10.000 m² de superfície, atès que es considera oportú disposar de l’esmentada finca per tal de donar compliment als objectius contemplats en el Protocol de col·laboració, subscrit el dia 2 de juliol de 2022 entre l’Ajuntament de Sabadell, AENA SME, S.A, la Universitat Politècnica de Catalunya i el Consorci de la Zona Franca de Barcelona que té com a objectiu establir mecanismes de col·laboració entre aquestes entitats per tal de fomentar la indústria aeroportuària i aeronàutica en l’àmbit de la ciutat de Sabadell, i més concretament en l’entorn de l’aeroport.
11. En data 14 de febrer de 2023, el Cap de l’Àrea de Cohesió Territorial, Desenvolupament Urbà, Seguretat i Civisme de l’Ajuntament de Sabadell comunica al Servei de Patrimoni que, atès que s’està estudiant i analitzant la situació de volumetries i aprofitament que ha de tenir el solar amb nº inventari III1/5.P016, situat al C/ Txèquia, 2-44, Ctra. Terrassa, 527-537 i C/ França, 1-15, de 8.975 m², que es troba inclosa dins del procediment que està tramitant l’Ajuntament de Sabadell, mitjançant concurs públic, que permetrà l’accés i posterior utilització, en règim d’arrendament per a ús diferent del d’habitatge de varies finques, s’escau retirar-la provisionalment del citat concurs fins que no estigui conclòs l’esmentat estudi de volumetries i aprofitaments de l’espai.
12. En data 15 de febrer de 2023 l’Arquitecte del Servei de Patrimoni emet informe favorable en relació a la definició dels lots de la licitació, així com en relació al preu i

CODI DE VERIFICACIÓ	 3H4M 722N 542L 7211 095R				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2023/102	DOCUMENT NÚM.	SEC17I01KV	DATA	05-04-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	04/04/2023 - Ple				

termini de la licitació i fórmules de valoració de les propostes, en base a les següents consideracions tècniques:

“2.1. Definició de lots de la licitació”

Un cop vistos els informes del Cap d'Àrea de Cohesió territorial, desenvolupament urbà, seguretat i civisme, i vist que dos dels terrenys que anaven a posar-se en licitació d'arrendament es troben compromesos en altres operacions i estudis més avantatjosos pels interessos municipals, s'escau retirar el LOT 1 i el LOT 3 de la licitació, i renombrar els altres lots, que quedaran definits de la següent forma:

- LOT 1 - III1/6.P037 – Carrer de Can Diviu, 36-66 – Part sud-oest de la finca.
 - Superfície: 25.128 m²
 - Preu de sortida: 335.307,60 € anuals
- LOT 2 - III1/7.087 – carrer Ca n'Alzina 63-71, carrer Mas Baiona 10-20.
 - Superfície: 4.810 m²
 - Preu de sortida: 82.655,04 € anuals

2.2. Definició dels criteris de la licitació

Als Plecs de Condicions que regiran el concurs de mobilització dels béns i actius municipals per al seu lloguer, 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.

2.2.1. Preu de licitació

És d'interès municipal en els terrenys inventariats com a Patrimonials, l'obtenció de la major renda possible. Partint d'aquesta premissa i de la disparitat dels emplaçaments, superfícies i valors dels terrenys del concurs, el preu de licitació es fixa en cada un dels lots segons la seva valoració, com a preu mínim de licitació, podent ser aquest preu millorat a l'alça pels licitadors. No s'admetran preus de licitació per sota del preu de sortida, que estarien per sota de la valoració dels terrenys.

2.2.2. Termini de lloguer

Per tal de definir un termini màxim de lloguer 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 lloguer del terreny com de la construcció que es pugui realitzar dins de la finca.

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 industrials amortitzen dins dels següents límits:

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

Si transformem aquest 3% anual d'amortització a anys, podríem amortitzar totalment l'edifici industrial en 34 anys (100% amortitzat en 34 anys al 3% anual).

Com que aquest període d'amortització és de l'edifici, i la licitació és per al lloguer del terreny, a aquest valor de 34 anys s'hi afegiran 2 anys més per tal de permetre a l'adjudicatari realitzar el projecte, obtenir llicències d'obres, construir l'edificació, i obtenir llicència d'activitats.

Per tant el termini màxim d'arrendament que es fixa en la licitació de cada un dels lots és de 36 anys, podent ser aquest termini millorat a la baixa pels licitadors. No s'admetran terminis d'arrendament per sobre del termini de sortida de 36 anys.

2.2.3. 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.

Seràn els proposats per Dinamització Empresarial per a cada un dels lots.

Criteri 1) Si es proposa destinar aquesta parcel·la a activitats que comportin un ús industrial que inclogui processos productius, no logístics – valoració fins a 5 punts.

Criteri 2) Si es proposa la vinculació de l'activitat productiva industrial a un dels sectors d'especialització de la ciutat: disseny aplicat a indústria, maquinària, packaging, aeronàutica o salut. – valoració fins 5 punts.


Per tal d'avaluar les propostes mitjançant judici de valor, es sol·licitarà als licitadors que entreguin una memòria de l'activitat que volen proposar pel terreny a arrendar, amb descripció de l'activitat, processos implicats, branca, tecnologia emprada, tipus de construcció requerida, personal, i qualsevol altre tema que cregui d'interès per a ser valorat en la licitació.

Criteris avaluable mitjançant l'aplicació de formules: 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 de lloguer de l'immoble en relació al menor temps de lloguer ofert, segons la següent formula:

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

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

CODI DE VERIFICACIÓ	 3H4M 722N 542L 7211 095R				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2023/102	DOCUMENT NÚM.	SEC17I01KV	DATA	05-04-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	04/04/2023 - Ple				

13. El pressupost base de licitació del contracte es fixa en **18.206.452,59 Euros**, que s'ha calculat sumant el preu anual de sortida per a l'arrendament de cadascun dels lots, IVA inclòs, multiplicat per la durada màxima prevista dels contractes (36 anys).
14. En data 23 de març de 2023 la responsable jurídica de l'expedient informa favorablement l'aprovació de l'expedient de contractació de l'arrendament per a ús diferent al d'habitatge de dos béns patrimonials de titularitat municipal, la licitació del qual es durà a terme mitjançant procediment obert, així com l'aprovació dels plecs que regiran aquest expedient de contractació, atès que s'ajusta al règim jurídic aplicable.
15. Aquest expedient no està subjecte al règim de fiscalització prèvia, però sí al control inherent a la presa de raó en comptabilitat i el control posterior mitjançant l'exercici del control financer, conforme l'article 7 del RCIAS.

Fonaments de Dret

És d'aplicació la normativa següent:

- a) Articles 72 a 74 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals (RPEL).
- b) Articles 106, 107, 110 i 111 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- c) 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 (TRLMRLC).
- d) Articles 9, 26, Seccions 1^a i 2^a del Capítol I del Títol II del Llibre 2n, i les Disposicions Addicionals 2^a i 3^a, apartat 8, de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP).
- e) Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU).
- f) Sentència del Tribunal Constitucional nº 162/2009, de 29 de juny.
- g) Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit (LIVA).
- h) Article 7 del Reglament de Control Intern de l'Ajuntament de Sabadell (RCIAS).

D'aquesta regulació són destacables les següents consideracions jurídiques:

1. Conforme el què estableix l'article 72 del RPEL i l'article 219 del TRLMRLC, els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuals de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens locals o per mitjà dels particulars. L'apartat 3r de l'article 72 afegeix que els ens locals podran 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.

2. D'altra banda, entenent l'arrendament com una forma de cessió d'ús conforme es desprèn de l'article 72 del RPEL, l'article 73 del RPEL estableix que en l'expedient de cessió de l'ús d'un bé patrimonial haurà de quedar justificada l'oportunitat o la conveniència i s'haurà d'acreditar el caràcter patrimonial del bé i la valoració tècnica.


En aquest cas, l'oportunitat dels arrendaments queda justificada per l'informe d'oportunitat emès per la Cap del Servei de Patrimoni i la Regidora de Patrimoni de data 17 d'octubre de 2022. I el caràcter patrimonial i la valoració del preu de sortida dels arrendaments de cada una de les finques queden acreditats pels informes de l'Arquitecte del Servei de Patrimoni de dates 14 d'octubre de 2022 i 20 de desembre de 2022, respectivament.

3. Conforme el què preveu l'article 106 de la LPAP, l'explotació dels béns i drets patrimonials podrà efectuar-se a través de qualsevol negoci jurídic, típic o atípic, la durada de la qual no podrà ser superior a 20 anys, incloses les pròrrogues, excepte causes excepcionals degudament justificades.

En aquest cas, atès que els arrendataris hauran de fer una inversió important en cadascun dels solars que conformen cada Lot objecte del present procediment, s'ha considerat que 20 anys no són suficients per a amortitzar el cost de la construcció (prenent com a criteri les amortitzacions d'edificis industrials previstes a la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost de Societats) i, per tant, no atraurà la presentació d'ofertes dels possibles licitadors. Per això, prenent en consideració l'informe tècnic de l'Arquitecte del Servei de Patrimoni de data 15 de febrer de 2023, s'ha considerat que la durada màxima de cada un dels contractes d'arrendament no podrà superar els 36 anys.

4. Pel què fa al procediment, l'article 72.2 del RPEL estableix que l'arrendament, i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials, s'ha de fer mitjançant subhasta pública o, excepcionalment, per concurs. No obstant això, l'article 107.1 de la LPAP, que té caràcter bàsic, assenyala que els contractes per a l'explotació dels béns i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs excepte que, per les peculiaritats del bé, la limitació de la demanda, la urgència resultant d'esdeveniments imprevisibles o la singularitat de l'operació, procedeixi l'adjudicació directa.

Malgrat que entre aquests dos preceptes hi ha una clara contradicció, sempre que hi hagi una referència a l'obligatorietat de la subhasta aquesta s'ha d'entendre com a derogada i aplicar el què disposa l'article 107.1 de la LPAP sobre l'adjudicació del concurs i les excepcions per a la utilització de l'adjudicació directa. Així es desprèn de la Sentència del Tribunal Constitucional nº 162/2009, de 29 de juny, dictada per a resoldre la qüestió d'inconstitucionalitat plantejada pel Jutjat Contencions Administratiu nº 1 d'Osca en relació amb la contradicció existent entre l'article 184.2 de la llei aragonesa, que també establí la subhasta com a forma ordinària d'adjudicació en aquests contractes, admetent el concurs de forma excepcional, i l'article 107.1 de la LPAP, que considera que la finalitat d'obtenir el màxim rendiment dels béns patrimonials *"pot satisfer-se perfectament seleccionant l'adjudicatari mitjançant concurs, forma d'adjudicació del contracte que, entre d'altres criteris a considerar, haurà de tenir en compte el del preu ofertat, fins el punt que aquest criteri*

CODI DE VERIFICACIÓ	 3H4M 722N 542L 7211 095R				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2023/102	DOCUMENT NÚM.	SEC17I01KV	DATA	05-04-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	04/04/2023 - Ple				

resultarà determinant si existís empat entre ofertes atenent als criteris restants d'adjudicació del concurs, doncs, existint aquesta situació d'igualtat entre els licitadors, la racionalitat dels principis de bona administració dels interessos públics (article 31.2 de la CE), condueix a l'elecció de l'interessat que ofereixi pagar un major preu per a la utilització del bé patrimonial en qüestió”.

Per tot això, el procediment per a l'arrendament d'aquests béns patrimonials es tramitarà mitjançant el concurs obert.

5. D'altra banda, l'article 111 de la LPAP estableix que els contractes, convenis i demés negocis jurídics sobre els béns i drets patrimonials estan subjectes al principi de llibertat de pactes, sempre que no siguin contraris a l'ordenament jurídic o als principis de bona administració.

Seguint el mateix principi de la llibertat de pactes, la LAU estableix que els arrendaments de finques urbanes es sotmetran de forma imperativa al que disposin els títols I i IV de la llei i, en concret, els arrendaments per a ús diferent al d'habitatge es regiran per la voluntat de les parts i, en el seu defecte, pel que disposi el títol III de la llei i supletòriament pel que disposi el codi civil.

6. Pel què fa al procediment d'adjudicació, malgrat que l'article 9 de la LCSP estableix que els contractes d'arrendament queden exclosos de l'àmbit d'aplicació de l'esmentada llei al tenir la consideració de contractes privats, l'article 110 de la LPAP diu que la legislació de contractes de les Administracions Públiques serà d'aplicació en el que no prevegi la Llei de Patrimoni de les Administracions Públiques ni les seves disposicions de desenvolupament en quant a la seva preparació i adjudicació.

I l'article 26 de la LCSP estableix que els contractes privats que subscriguin les administracions públiques es regiran, quant a la seva preparació i adjudicació, si no hi ha normes específiques, per les seccions 1^a i 2^a del Capítol I del Títol II del Llibre 2n de la llei amb caràcter general, i per les seves disposicions de desplegament, i s'aplica supletòriament la resta de normes de dret administratiu o, si s'escau, les normes de dret privat, segons correspongui per raó del subjecte o entitat contractant.

D'aquesta manera, atès que la normativa patrimonial d'aplicació no preveu un procediment específic de preparació i adjudicació pels contractes d'arrendament de béns patrimonials, s'ha d'estar al que estableix la normativa de contractació del sector públic aplicable.

Els efectes, modificació i extinció dels contractes es regiran pel dret privat, en concordança també amb el que es preveu a l'article 74 del RPEL.

7. Determinada la normativa d'aplicació per la fase de preparació i adjudicació del contracte, s'ha optat per la tramitació d'un procediment obert ordinari per a que qualsevol persona, física o jurídica, pugui presentar una proposició en resposta a la convocatòria de la licitació. D'aquesta manera no es limita el nombre de possibles licitadors al concurs.

8. En relació als efectes fiscals, l'arrendament per a ús diferent al d'habitatge és una operació que està subjecta i no exempta d'IVA de conformitat amb la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit, ja que l'activitat que es realitzi al solar estarà afectada a una activitat empresarial. Per tant, a l'import de cada mensualitat de renda s'haurà d'afegir l'import corresponent al 21% d'IVA, o el tipus impositiu que sigui d'aplicació al moment que es meriti cada mensualitat.

9. D'altra banda, la Disposició Addicional 3^a, apartat 8, estableix que és preceptiu l'informe jurídic del secretari en l'aprovació d'expedients de contractació, modificació de contractes, revisió de preus, pròrrogues, manteniment de l'equilibri econòmic, interpretació i resolució dels contractes.

10. Pel què fa a la competència per aprovar l'expedient de licitació de varis contractes d'arrendament, la Disposició Addicional 2^a, apartat 10, de la LCSP disposa que correspon al Ple la competència per subscriure contractes privats, l'adjudicació de concessions sobre els béns de la corporació i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial, així com l'alienació del patrimoni quan el pressupost base de licitació superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost o superi l'import de tres milions d'euros.

En aquest cas, el pressupost base de licitació del contracte es fixa en **18.206.452,59 Euros**, que s'ha calculat sumant el preu anual de sortida per a l'arrendament de cadascun dels lots, IVA inclòs, multiplicat per la durada màxima prevista dels contractes (36 anys). Així doncs, atès que el pressupost base de licitació supera en escreix els tres milions d'euros, la competència correspon al Ple.


11. Conforme estableix l'article 7 del RCIAS, la fiscalització prèvia de tots els drets i ingressos de la Tresoreria de l'Ajuntament es substituirà pel control inherent a la presa de raó en comptabilitat i el control posterior mitjançant l'exercici del control financer. Per tant, els expedients d'ingressos un cop hagin estat aprovats per l'òrgan competent caldrà donar trasllat a la intervenció municipal per registrar el corresponent assentament comptable.

Per tot l'anterior, el Ple de l'Ajuntament adopta el següent

ACORD

Primer. Aprovar l'expedient de contractació de l'arrendament per a ús diferent al d'habitatge de dos béns patrimonials de titularitat municipal, la licitació del qual es durà a terme mitjançant procediment obert per un valor estimat del contracte de 15.046.655,04 Euros i un pressupost base de licitació de 18.206.452,59 Euros, IVA inclòs. La licitació es divideix en 2 lots:

- **LOT 1:** III1/6.P037 – Solar del C/ de Can Diviu, 36-66 – Part sud-oest de la finca.
 - Superfície: 25.128 m²
 - Pressupost base de licitació: 14.605.999,05 Euros, IVA inclòs.
- **LOT 2:** III1/7.087 – Carrer Ca n'Alzina 63-71, C/ Mas Baiona 10-20.
 - Superfície: 4.810 m²
 - Pressupost base de licitació: 3.600.453,54 Euros, IVA inclòs.

CODI DE VERIFICACIÓ	 3H4M 722N 542L 7211 095R				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2023/102	DOCUMENT NÚM.	SEC17I01KV	DATA	05-04-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	04/04/2023 - Ple				

Segon. Aprovar els Plecs de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) que regiran aquest expedient de contractació de l'arrendament per a ús diferent al d'habitatge de dos béns patrimonials de titularitat municipal, així com els seus annexos, 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 DOCUMENT	CODI DOCUMENT	CODI DE VERIFICACIÓ
1	PCAP	PAT17I00WO	1G2G 455I 0S5H 2P6A 0D75
2	Annex 1. Plànol finca LOT 1	PAT16I025D	3V6Z 2E1S 3I52 4U1E 0Q53
3	Annex 2. Plànol finca LOT 2	PAT16I025E	1E1A 323X 6W1X 6S6V 1AJY
4	Annex 3. Model aval bancari	PAT17I00UQ	242G 6M5Y 1C34 2L4D 1726
5	Annex 4. Declaració responsable	PAT17I00UR	5H4Y 4B6L 1V4F 6F2P 01DN
6	Annex 5. DEUC	PAT17I00A2	5O53 006D 4D6J 2V40 0B1U
7	Annex 5 bis. Instruccions per a omplir el DEUC	PAT17I00A3	3T0O 6911 2L3Q 0713 0TB5
8	Annex 6. Model proposta econòmica	PAT17I00US	0Q3L 0Z2C 4O3N 5Q1G 0CIJ
9	Model contracte d'arrendament	PAT17I00UT	4W3R 3T3F 0L4K 6Y0J 002L

Tercer. Publicar l'anunci al Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Sabadell de la Plataforma electrònica de contractació pública de la Generalitat de Catalunya en els termes establerts per la Llei de Contractes del Sector Públic.

Quart. Nomenar els membres de la Mesa de contractació que assistirà a aquest òrgan de contractació i que serà la competent per la valoració de les ofertes que es presentin, de conformitat amb el que disposa l'article 21 i següents del Reial Decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment el Text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic:

Membres	Titulars (noms i cognoms / càrrec)	Suplents (noms i cognoms / càrrec)
Presidència	Montserrat Travé Ballart, Cap del Servei de Patrimoni	Eva Vilarrubí Marmol, Coordinadora d'Alcaldia, Presidència i Drets Socials
Vocal	Miquel Turné Oliveras, Arquitecte del Servei de Patrimoni	Rosa Gallego Hernández, Delineant del Servei de Patrimoni
Vocal	Iolanda Repullo Sánchez, Cap de Dinamització Empresarial	Josep M ^a Matencio Fernández, Cap de Desenvolupament Econòmic

Vocal de Secretaria	David Cabezuelo Valencia, Secretari General	1. Marta Rodríguez Zea, Tècnica Superior en Dret del Servei de Patrimoni. 2. Encarna González López, Tècnica d'Administració General del Servei de Patrimoni.
Vocal d' Intervenció	Jesús Sierra Castanedo, Interventor General	1. Jesús Valenzuela Pestaña, Cap del Servei de Control Financer. 2. Laura Porras Mármol, Tècnica Superior en Dret del Servei de Control Financer. 3. Elisabet Burillo Miralles, Tècnica Mitjana d'Economia del Servei de Control Financer. 4. Pilar Escribano Muñoz, Tècnica de Mitjana de Gestió del Servei de Control Financer.
Secretari/a de la Mesa	El membre que actuï com a vocal de Secretaria.	

Cinquè. Donar trasllat de l'expedient a la intervenció municipal per registrar el corresponent assentament comptable, conforme el que estableix l'article 7 del RCIAS.

Sabadell, a la data de la signatura electrònica