

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

ACORD DE PLE

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de 28 de setembre de 2026 i segons dictamen de Comissió Informativa de l'Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat de 15 de setembre de 2026, ha adoptat el següent **ACORD**:

Adjudicació d'un dret real de superfície sobre el bé immoble, de caràcter patrimonial, situat a la carretera de Terrassa, núm. 527-537 (Exp. PAT/2024/182).

Antecedents de fet

1. L'Ajuntament de Sabadell és propietari de la parcel·la situada a la Ctra. Terrassa, nº 527-537, de 8.975 m² de superfície. Consta inscrita a l'Inventari de Béns i Drets Municipal sota l'epígraf III1/5.P016 com a bé patrimonial, immobles, patrimoni del sòl i l'habitatge. La parcel·la es troba inscrita al Registre de la Propietat nº 1 de Sabadell amb el nº 68213 i té la següent descripció i característiques:

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 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.

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

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, hotel·ler, 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, hotel·ler 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.

2. En data 23 de febrer de 2026, el Ple, en sessió ordinària, va aprovar l'expedient de contractació, en un únic lot, per a la constitució i transmissió d'un dret real de superfície que es constituirà sobre la parcel·la municipal situada a la Carretera de Terrassa, 527-537 (finca 68213 del Registre de la Propietat n° 1 de Sabadell), per un valor estimat del contracte de 9.000.000,00 Euros i un pressupost base de licitació de 10.890.000,00 Euros, IVA inclòs. Així mateix, es va aprovar el Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) que regeixen aquest expedient de contractació que es tramita mitjançant concurs obert, i es va nomenar els membres de la Mesa de Contractació.

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

- En data 4 de març de 2026 es va publicar l'anunci de licitació per presentar les proposicions en aquesta licitació en el perfil del contractant de l'Ajuntament de Sabadell, finalitzant el termini per a la presentació de proposicions el dia 2 de juny de 2026.
- En data 4 de juny de 2026, a les 12:30 hores, es va celebrar l'acte de constitució de la Mesa i d'obertura dels Sobres A, corresponent a la documentació administrativa, i del sobre B, corresponent a la documentació dels criteris avaluables mitjançant judici de valor. Es transcriu l'acta de la Mesa a continuació:

**“ACTA DE CONSTITUCIÓ DE LA MESA DE CONTRACTACIÓ
I OBERTURES DELS SOBRES A I B”**

1. CONSTITUCIÓ DE LA MESA DE CONTRACTACIÓ.

A Sabadell, a les 12:30 hores del dia 4 de juny de 2026, mitjançant l'aplicació informàtica “meet.google” i un cop acreditats els seus membres també en l'aplicació informàtica “Pixelware” del Portal de licitació electrònica de l'Ajuntament de Sabadell, es constitueix la Mesa de Contractació designada en aquest concurs públic, amb número d'expedient **PAT/2024/182**, per a la constitució i transmissió, a títol oneros, d'un dret real de superfície, en un únic lot, sobre la parcel·la edificable, de caràcter patrimonial, situada a la carretera de Terrassa, 527-537.

En virtut del nomenament efectuat per l'acord de Ple de data 23 de febrer de 2026, la Mesa es constitueix amb els següents membres:

- La Sra. **Montserrat Travé Ballart**, en qualitat de Cap del Servei de Patrimoni, que actua com a Presidenta.
- La Sra. **Marta Rodríguez Zea**, en qualitat de Tècnica Superior en Dret del Servei de Patrimoni, que actua com a Secretaria de la Mesa i com a Vocal suplent designada per Secretaria.
- La Sra. **Laura Porras Mármol**, en qualitat de Tècnica Superior en Dret, que actua com a Vocal suplent designada per Intervenció.
- El Sr. **Miquel Turné Oliveras**, en qualitat d'Arquitecte Superior del Servei de Patrimoni, que actua com a Vocal.
- La Sra. **Iolanda Repullo Sánchez**, en qualitat de Cap del Servei de Dinamització Empresarial, que actua com a Vocal.

Els membres d'aquesta mesa declaren no tenir directa o indirectament un interès financer, econòmic o personal que pugui comprometre la seva imparcialitat i independència en aquesta licitació, que no es troben incursos/ses en cap situació que es pugui qualificar de conflicte d'interessos de les indicades a l'article 61.3 del Reglament Financer de la UE, i que

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

no concorren en les seves persones cap causa d'abstenció de l'article 23.2 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim jurídic del Sector Públic que pugui afectar al procediment de licitació.

Així mateix, tots els membres de la Mesa declaren que actuen de conformitat amb allò que disposa el Codi ètic dels alts càrrecs de l'Ajuntament de Sabadell, el qual els hi resulta aplicable, aprovat definitivament pel Ple en sessió de 22 de desembre del 2017.

2. OBERTURA SOBRE A.

Abans de procedir a l'obertura del sobre a través de l'aplicació esmentada, es fa constar que, d'acord amb la clàusula 34.16 del Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) d'aquesta licitació, en cas de discrepància entre els valors objectius que el licitador hagi introduït als formularis de la plataforma i els documents annexos que contenen les dades de cada criteri, prevaldran els documents annexos signats electrònicament per l'empresa licitadora.

*D'acord amb la clàusula 38 del PCAP i de l'article 157.1 de la LCSP la Mesa procedeix a l'obertura del **Sobre A**, relatiu a la documentació administrativa acreditativa de la capacitat del licitador i del compliment dels requisits previs prevista a la clàusula 32 del PCAP, així com als articles 140 i 141 de la LCSP, per procedir a la seva qualificació i per verificar que hi consten les declaracions i els documents exigits i, en el cas de defectes esmenables, requerirà als licitadors perquè procedeixin a la seva esmena en el termini de 3 dies hàbils, de conformitat amb l'article 141.2 de la LCSP i l'article 81.2 del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.*

Dins del termini de presentació de proposicions per a la licitació anteriorment referenciada que finalitzava el 2 de juny de 2026, a les 23:59; la Mesa verifica que s'ha rebut una única proposició en l'aplicació "Pixelware":

Empresa	NIF	Data i hora entrada	Registre
Mercadona, S.A.	A46103834	01/06/2026 12:17h	ATCE1A2NRT

D'acord amb els articles 21 i 22 del Reial Decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic i l'article 81 del Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, així com l'article 326 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), la Mesa de Contractació procedeix a comprovar que la declaració responsable i la resta de documentació exigida en el plec compleix amb la normativa vigent.

D'acord amb la clàusula 35.7 del PCAP, els licitadors havien de presentar dins del Sobre A, la documentació administrativa corresponent, que consisteix en:

- *El Document Europeu Únic de Contractació (DEUC), conforme el model de l'Annex 4, degudament signat per la persona o persones que tenen la deguda representació*
- *El certificat d'inscripció al Registre Oficial de Licitadors i empreses Classificades del Sector Públic (ROLECE) o al Registre Electrònic d'Empreses Licitadores (RELI), que es*

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

presentarà juntament amb la declaració responsable de la vigència de les dades que inclou.

- *L'altra documentació especificada a l'esmentada clàusula, en el cas que concorrin els supòsits descrits.*

Atès que la licitadora és una persona jurídica, la solvència econòmica i financera (volum anual de negocis en l'àmbit al que es refereix el contracte, per import igual o superior als 13.500.000,00 Euros) s'ha d'acreditar, conforme la clàusula 32 del PCAP, aportant els comptes anuals dels tres últims exercicis tancats i informe de gestió, si s'escau, així com l'informe d'auditoria si està subjecte a auditoria obligatòria.

En aquest sentit, la documentació administrativa que consta presentada per l'única empresa licitadora, és la següent:

- ANNEX 2 – Declaració responsable.
- ANNEX 4 – DEUC.
- Certificat d'inscripció al Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic (ROLECE).
- Dipòsit dels comptes anuals de l'any 2022, que incorpora l'informe de gestió i l'informe d'auditoria de comptes.
- Dipòsit dels comptes anuals de l'any 2023, que incorpora l'informe de gestió i l'informe d'auditoria de comptes.
- Dipòsit dels comptes anuals de l'any 2024, que incorpora l'informe de gestió i l'informe d'auditoria de comptes.

La Mesa verifica la documentació presentada per la licitadora i, per unanimitat, admet les ofertes presentades atès que compleixen amb els criteris i requisits de solvència econòmica i financera establerts en el PCAP que regeix aquest concurs.

3. OBERTURA SOBRE B.

*Un cop realitzada l'obertura del Sobre A, i en convocatòria seguida, mantenint-se els mateixos membres de la Mesa especificats a l'inici d'aquesta acta, es procedeix a l'obertura del **Sobre B**, relatiu als criteris avaluable mitjançant judici de valor, de conformitat amb l'article 157 de la LCSP i la clàusula 38 del PCAP.*

Conforme la clàusula 35.8 del PCAP, aquest sobre inclourà la documentació que integra la proposició de caràcter qualitatiu, que està definida a la clàusula 39.2 del PCAP, i que es concreta en la presentació d'una memòria esquemàtica de l'edificació proposada, amb descripció de tots els elements relacionats en els criteris d'adjudicació detallats a l'apartat anterior d'aquesta clàusula, memòria de l'activitat que volen proposar pel terreny, amb descripció de l'activitat, processos implicats, branca, tecnologia emprada, tipus de construcció requerida, personal i qualsevol altre tema que el proposant cregui d'interès per a ser valorat en la licitació. Aquesta part de la proposició ha d'anar degudament signada electrònicament per la persona amb poder bastant per a contractar en nom i representació de l'empresa o entitat.

La documentació presentada en el Sobre B és el que es detalla a continuació:

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

- Document descriptiu del criteri d'adjudicació 1.
- Document descriptiu del criteri d'adjudicació 2.
- Document descriptiu del criteri d'adjudicació 3.
- Document descriptiu del criteri d'adjudicació 4.

La Mesa de Contractació acorda l'admissió de la documentació en considerar-la, en una primera comprovació, correcta, a l'espera de que el servei tècnic municipal analitzi el detall del contingut de la proposició.

I sense cap més assumpte que tractar, a les 13:01 hores es dona per acabat aquest acte, del qual s'estén la present acta que signen els membres de la Mesa per deixar-ne constància, que donen fe per mitjà de la signatura electrònica que certifica, amb independència del dia que es dugui a terme l'esmentada signatura, el contingut de l'acta i la celebració en el lloc, data i hora indicats".

- En data 11 de juny de 2026, a les 14 hores, es va celebrar l'acte d'obertura del Sobre C, corresponent a la documentació referent als criteris avaluables mitjançant aplicació de fórmules, l'avaluació i puntuació de les propostes, classificació de les ofertes i proposta d'adjudicació del licitador classificat, segons consta a l'acta de la Mesa que es transcriu a continuació:

**"ACTA DE LA MESA DE CONTRACTACIÓ D'OBERTURA DEL SOBRE C
I DE VALORACIÓ I CLASSIFICACIÓ D'OFERTES"**

1. CONSTITUCIÓ DE LA MESA DE CONTRACTACIÓ.

*A Sabadell, a les 14:00 hores del dia 11 de juny de 2026, mitjançant l'aplicació informàtica "meet.google" i un cop acreditats els seus membres també en l'aplicació informàtica "Pixelware" del Portal de licitació electrònica de l'Ajuntament de Sabadell, la Mesa de Contractació designada procedeix a l'acte d'obertura del **Sobre C** en aquest concurs públic amb número d'expedient **PAT/2024/182**, per a la constitució i transmissió, a títol onerós, d'un dret real de superfície, en un únic lot, sobre la parcel·la edificable, de caràcter patrimonial, situada a la carretera de Terrassa, 527-537.*

En virtut del nomenament efectuat per l'acord de Ple de data 23 de febrer de 2026, la Mesa es constitueix amb els següents membres:

- La Sra. **Montserrat Travé Ballart**, en qualitat de Cap del Servei de Patrimoni, que actua com a Presidenta.
- La Sra. **Marta Rodríguez Zea**, en qualitat de Tècnica Superior en Dret del Servei de Patrimoni, que actua com a Secretaria de la Mesa i com a Vocal suplent designada per Secretaria.
- La Sra. **Laura Porras Mármol**, en qualitat de Tècnica Superior en Dret, que actua com a Vocal suplent designada per Intervenció.

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

- El Sr. **Miquel Turné Oliveras**, en qualitat d'Arquitecte Superior del Servei de Patrimoni, que actua com a Vocal.
- El Sra. **Iolanda Repullo Sánchez**, en qualitat de Cap del Servei de Dinamització Empresarial, que actua com a Vocal.

2. AVALUACIÓ DEL SOBRE B.

Conforme s'estableix a la clàusula 38.6 del Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP), l'acte s'inicia donant a conèixer el resultat dels criteris de valoració subjectiva, és a dir, del Sobre B. Els membres de la mesa manifesten haver rebut l'informe tècnic, de data 8 de juny de 2026, sobre l'aplicació dels criteris avaluable per judici de valor i assumeixen integrament el seu contingut que es transcriu en la seva totalitat a continuació:

INFORME TÈCNIC

Assumpte: CONTINGUT DEL SOBRE B DELS LICITADORS I PROPOSTA DE PUNTUACIÓ MITJANÇANT JUDICI DE VALOR, EN EL CONCURS OBERT PER A LA CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE DE LA FINCA MUNICIPAL DE LA CARRETERA DE TERRASSA NÚMERO 527-537

Antecedents de fet

En data 4 de juny de 2026 s'ha procedit a l'obertura del SOBRE B de la licitació, subtitulat "Oferta tècnica o avaluable mitjançant judici valor".

En relació amb la valoració del contingut del sobre B, d'acord amb l'exposat en el Plec de clàusules que regeixen el procediment, clàusula 39, s'ha tingut en compte els següents aspectes:

<u>Criteri 1.-</u> 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.	Fins a 4 punts
<u>Criteri 2.-</u> Definició dels tancaments tipus proposats per a l'edificació i transmitància dels mateixos. 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)	Fins a 2 punts
<u>Criteri 3.-</u> Definició dels sistemes de climatització, refrigeració i ACS de cada un dels usos, i aportació d'energies renovables.	Fins a 2 punts

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

<i>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:</i> - Aigua calenta sanitària ACS (0,5 punts) - Calefacció (0,5 punts) - Refrigeració (0,5 punts) - Electricitat (0,5 punts)	
<u>Criteri 4.-</u> Definició de les cobertes sobre usos comercials, renaturalització de l'àmbit i impacte visual. <i>S'haurà de presentar:</i> - 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)	Fins a 2 punts

Consideracions tècniques

S'ha rebut una oferta licitadora. A continuació es procedeix a analitzar la proposta presentada.

Licitador 1: MERCADONA, SA

- Criteri 1.-** Definició de les activitats a les que es destinarà la parcel·la. Fins a 4 punts.

Es proposa únicament un ús per a la finca, que és d'establiment comercial d'alimentació tipus supermercat.

Es parla en la proposta de la previsió d'una zona de tractament i preparació de producte alimentari vinculat directament al funcionament de l'establiment, per tant sí que hi haurà una part de procés productiu però únicament de darrera transformació, sense que aquesta doni servei més enllà del propi establiment.

Criteri 1 - Punts atorgats: 3 punts.
- Criteri 2.-** Definició dels tancaments tipus proposats per a l'edificació i transmitància dels mateixos. Fins a 2 punts.

Es presenten els detalls tipus de façana opaca, obertures, cobertes i forjats. Les solucions es veuen correctes, i el nivell d'aïllament de les mateixes és adequat. En alguns punts es rebaixen els requeriments de transmitància mínims del CTE. Els càlculs de les transmitàncies són adaptades a la solució proposada.

 - *Façanes opaques (tancament): Es presenta la secció tipus, amb una transmitància de 0,24 W/m²K. 0,5 punts.*
 - *Finestres en façanes (obertures): Es presenta la secció tipus, amb una solució d'alumini amb trencament de pont tèrmic i doble vidre 6+6/12/6+6, amb una transmitància de 1,80 W/m²K. 0,5 punts.*

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

- Cobertes: Es presenta la secció tipus, amb una transmitància de 0,26 W/m²K. 0,5 punts.
- Forjats entre plantes de diferents sectors d'incendi: Es presenta la secció tipus, amb una transmitància de 1,58 W/m²K. Aquest forjat no queda aïllat, per tant pot representar pèrdues de calor per aquest punt. 0,25 punts.
Criteri 2 - Punts atorgats: 1,75 punts.

- **Criteri 3.- Definició dels sistemes de climatització, refrigeració i ACS de cada un dels usos, i aportació d'energies renovables. Fins a 2 punts.**

Es presenta un esquema tipus d'instal·lació de sistemes per al local comercial basat en sistemes elèctrics connectats a xarxa i recuperadors de calor.

- Aigua calenta sanitària ACS: Basada en sistemes d'acumulació elèctrica convencionals, en bona part es suplirà amb la energia de generació fotovoltaica. 0,25 punts
- Calefacció: Basada en sistemes de splits i recuperació de calor. 0,5 punts
- Refrigeració: Basada en sistemes connectats a xarxa elèctrica, en bona part coberts amb la energia de generació fotovoltaica. 0,5 punts
- Electricitat: Es proposa un sistema de captació d'energia fotovoltaica de 200kWp. 0,5 punts.

Criteri 3 - Punts atorgats: 1,75 punts.

- **Criteri 4.- Definició de les cobertes sobre usos comercials i renaturalització de l'àmbit i impacte visual. Fins a 2 punts.**

Es proposa una coberta plana tècnica i bancades ordenades de les instal·lacions amb pantalles visuals.

- Esquema situació instal·lacions: Es comenta en genèric com s'executaran les instal·lacions sense cap esquema de situació. La coberta es defineix com a tècnica i en algun punt es defineix amb acabat de graves. Es parla de possibles actuacions de futur de renaturalització. 0,2 punts.
- Esquema cobertes i manteniment: Es defineix un esquema tipus de la coberta. Referent al manteniment únicament fa referència a que es col·locaran corredors tècnics de manteniment. 0,3 punts.

Criteri 4 - Punts atorgats: 0,5 punts.

Resum Llicitador 1 - Criteri	Puntuació màxima	Puntuació obtinguda
<i>Criteri 1</i>	<i>4 punts</i>	<i>3,00 punts</i>
<i>Criteri 2</i>	<i>2 punts</i>	<i>1,75 punts</i>
<i>Criteri 3</i>	<i>2 punts</i>	<i>1,75 punts</i>
<i>Criteri 4</i>	<i>2 punts</i>	<i>0,50 punts</i>
SOBRE B	10 punts	7,00 punts

Conclusions

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

Per tot l'exposat, proposo a la Mesa de contractació la següent puntuació pel sobre B criteris amb judici de valor:

Licitador	Puntuació obtinguda
1- MERCADONA, SA	7,00 punts

3. OBERTURA SOBRE C.

Seguidament, la Mesa de Contractació procedeix a l'obertura del Sobre C, relatiu als criteris avaluable mitjançant l'aplicació de fórmules, que d'acord amb el que s'estableix a la clàusules 7.2 del PCAP que regeix la licitació, les ofertes econòmiques es realitzaran a l'alça, sense que puguin ser inferiors al preu de sortida. El preu de sortida, conforme la clàusula 9.3 del PCAP, és de **9.000.000 Euros, IVA no inclòs**. Sobre aquesta quantitat hauran de presentar oferta els licitadors, igualant o incrementant en la seva oferta. No s'admetran les ofertes que no arribin a dita quantia.

D'altra banda, el dret de superfície, segons s'indica a les clàusules 11.2 i 35.10 del PCAP, en cap cas podrà tenir una durada superior a **55 anys**. Aquells licitadors que ofereixin una millora de la durada del dret a la baixa, obtindran una major puntuació, la fórmula emprada de la qual, conforme s'estableix a la clàusula 39 del PCAP, és la següent:

Criteris avaluables mitjançant fórmula (SOBRE C). Puntuació màxima: 90 punts		Ponderació
Millora a l'alça del preu de sortida (cànon total, IVA exclòs).	$\text{Valoració oferta} = 90 \times \left[\frac{\text{Preu oferta}}{\text{Preu major oferta}} \times \left(1 - \frac{\text{Anys oferta} - \text{Anys menor oferta}}{200} \right) \right]$	90 punts
Millora a la baixa de la durada del dret de superfície, que no pot superar els 55 anys.		
Amb aquesta formula 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.		

Es procedeix a l'obertura del **Sobre C** presentat per l'única empresa licitadora, MERCADONA, S.A, i es verifica que consten els documents referits a la clàusula 35.9 del PCAP, això és, l'oferta econòmica formulada conforme el model de l'Annex 5 del plec i degudament signada electrònicament per la persona amb poder bastant per a contractar en nom i representació de l'empresa, i que l'oferta presentada compleix els requisits establerts oferint el següent:

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

Preu del dret de superfície (IVA no inclòs)	10.000.000 Euros
Import corresponent a l'IVA	2.100.000 Euros
Preu total dret de superfície (IVA inclòs)	12.100.000 Euros
Durada proposada dret de superfície	55 anys

4. CLASSIFICACIÓ DE LES OFERTES.

Seguidament, es procedeix a l'aplicació dels criteris avaluable mitjançant fórmules establerts en la clàusula 39 del PCAP el resultat del qual és el següent:

Licitador	Fórmula	Puntuació Oferta econòmica
MERCADONA, S.A	$90 \times \left[\frac{\text{Preu oferta}}{\text{Preu major oferta}} \times (1 - \frac{\text{Anys oferta} - \text{Anys menor oferta}}{200}) \right]$	90 punts

En resum, la puntuació resultant de l'aplicació dels criteris d'adjudicació mitjançant judicis de valor, més la puntuació dels criteris avaluable mitjançant l'aplicació de fórmules, i que conformen la puntuació final és la següent:

Licitador	Puntuació Sobre B (judici de valor)	Puntuació Sobre C (aplicació fórmules)	Puntuació total
MERCADONA, S.A	7 punts	90 punts	97 punts

5. PROPOSTA DE CLASSIFICACIÓ DE LES OFERTES.

A la vista de l'anterior puntuació i de la documentació presentada pel licitador a l'empara dels articles 150 i 157 de la LCSP, en relació amb les atribucions conferides a la Mesa per l'article 326.2 de la mateixa Llei, i amb els criteris de valoració establerts al plec, la Mesa de Contractació acorda per unanimitat elevar a l'òrgan de contractació la següent proposta:

Primer. Elevar a la Junta de Govern Local, com a òrgan competent de conformitat amb les delegacions del Ple acordades en la sessió de 26 de juny de 2023, la següent proposta de classificació, de conformitat amb els articles 150 i 157 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic:

Licitador	Puntuació Sobre B (judici de valor)	Puntuació Sobre C (aplicació fórmules)	Puntuació total
MERCADONA, S.A	7 punts	90 punts	97 punts

Segon. Proposar que en l'esmentat acord de classificació es requereixi al licitador classificat en primer lloc, MERCADONA, S.A, amb NIF A46103834, per a què en el termini de **10 dies hàbils** comptadors des de l'endemà de la notificació de la resolució de la classificació presentin la documentació requerida i especificada en la clàusula 40.2 del Plec de Clàusules Administratives Particulars, així com per a què constitueixin la garantia definitiva per import

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

del 5% del preu d'adjudicació, exclòs l'IVA, de conformitat amb la clàusula 33 de l'esmentat plec.

Tercer. Determinar que l'import de la garantia definitiva a constituir per l'adjudicatari de conformitat amb el Plec de Clàusules Administratives Particulars és la següent:

Garantia definitiva	Import adjudicació (sense IVA)	Import garantia
5 % de l'import d'adjudicació, sense IVA	10.000.000 Euros	500.000 Euros

Aquesta garantia es podrà constituir en qualsevol modalitat prevista a l'article 108 de la LCSP, dipositant-la a la Tresoreria Municipal. Per constituir la garantia en efectiu, s'haurà de realitzar transferència bancària al compte corrent a nom de l'Ajuntament de Sabadell i amb número IBAN ES89 0081 5154 2300 0126 8528, dins del termini indicat i que com a concepte de transferència s'haurà de fer constar la referència de l'expedient.

Quart. Advertir al licitador classificat que en cas de no complimentar-se adequadament la documentació requerida en el termini atorgat i no constituir-se la garantia, s'entendrà que ha retirat la seva oferta, conforme la clàusula 40.3 del PCAP.

6. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ.

Un cop aprovada la proposta de classificació anterior, complimentats els requeriments de documentació i constituïda la garantia definitiva, la Mesa de Contractació, per unanimitat de tots els seus membres, acorda el següent:

Primer. Elevar al Ple, com a òrgan de contractació, la proposta d'adjudicació de la constitució i transmissió, a títol onerós, d'un dret real de superfície sobre la parcel·la municipal situada a la Carretera de Terrassa, 527-537, a la societat MERCADONA, S.A, amb NIF A46103834, per un termini de 55 anys a comptar des de la data de formalització de l'escriptura pública de constitució i transmissió onerosa del dret de superfície, i amb un cànon únic per import de 10.000.000 Euros, IVA no inclòs (12.100.000 Euros, IVA inclòs), de conformitat amb les condicions establertes en el Plec de Clàusules Administratives Particulars que regeixen la licitació.

I sense cap més assumpte que tractar, a les 14:12 hores es dona per acabat aquest acte, del qual s'estén la present acta que signen els membres de la Mesa per deixar-ne constància, que donen fe per mitjà de la signatura electrònica que certifica, amb independència del dia que es dugui a terme l'esmentada signatura, el contingut de l'acta i la celebració en el lloc, data i hora indicats".

- La Junta de Govern Local, en sessió de data 20 de juliol de 2026, acorda classificar les ofertes d'acord amb els criteris de valoració establert al Plec de Clàusules Administratives Particulars i de conformitat amb la proposta de la Mesa de Contractació, s'acorda requerir a l'única empresa classificada per tal que en el termini de 10 dies

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

hàbils, comptadors des de l'endemà de la notificació de la resolució de la classificació, presenti la documentació requerida i especificada en la Clàusula 40.2 del Plec de Clàusules Administratives Particulars, així com per a què constitueixi la garantia definitiva per l'import del 5% del preu d'adjudicació, exclòs l'IVA, de conformitat amb el que s'estableix a la Clàusula 33 de l'esmentat plec, que es determina en l'import de 500.000 Euros.

7. En data 22 de juliol de 2026 l'acord de classificació va ser degudament notificat a l'única empresa licitadora, Mercadona, S.A, de manera que el termini per a presentar la documentació requerida va finalitzar el dia 5 d'agost.
8. En data 30 de juliol de 2026, dins del termini establert a l'efecte, l'empresa Mercadona, S.A. mitjançant instància telemàtica amb nº registre 168629/2026 i codi d'assentament ATCE1A3LWS, ha donat compliment al requeriment efectuat aportant la documentació requerida a la clàusula 40 del PCAP i aporta el justificant de la transferència realitzada per import de 500.000 Euros en concepte de garantia definitiva que correspon al 5% del preu d'adjudicació, IVA exclòs.
9. L'esmentada garantia definitiva consta dipositada a la Tresoreria Municipal amb el nº operació 202630014679000.
10. Consta a l'expedient certificat emès per la Tresoreria Municipal conforme aquesta empresa no consta com a deutora enfront l'Ajuntament.
11. Aquest expedient d'ingressos està subjecte a la presa de raó en comptabilitat, d'acord amb el que estableix l'article 7 del Reglament de Control Intern de l'Ajuntament de Sabadell (RCIAS) i una vegada adoptat l'acord serà remès a la secció de comptabilitat per a la seva imputació comptable.

Fonaments de Dret

És d'aplicació la normativa següent:

- a) 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).
- b) Plec de Clàusules Administratives Particulars que regeixen l'adjudicació del contracte per a la constitució i transmissió onerosa d'un dret real de superfície sobre la parcel·la municipal situada a la Carretera de Terrassa, 527-537 (PCAP).
- c) Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals (RPEL).

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

- d) Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre 5è del Codi Civil de Catalunya (CCCat).
- e) Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC).
- f) 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 (TRLMLRC).
- g) Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals (TRLHL).
- h) Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit (LIVA).

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

- Una vegada rebuda tota la documentació justificativa de la personalitat i representació de l'adjudicatari, així com del compliment de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social i la pòlissa de l'assegurança de la responsabilitat civil i el rebut acreditatiu d'estar al corrent de pagament conforme determina la clàusula 40.2 del PCAP, es remetrà a l'òrgan de contractació la proposta de resolució, juntament amb les proposicions i la seva documentació annexa, les actes de la Mesa de Contractació i, si s'escau, dels informes tècnics requerits, per tal que resolgui el procediment d'adjudicació, conforme preveu la clàusula 40.4 del PCAP.
- La proposta d'adjudicació realitzada per la Mesa no crea cap dret a favor del licitador proposat enfront de l'Administració. No obstant això, quan l'òrgan de contractació no adjudiqui el contracte d'acord amb la proposta formulada, la seva decisió s'ha de motivar, tal com disposa l'apartat 5 de la clàusula 40 del PCAP i l'article 157.6 de la LCSP.
- L'article 151 de la LCSP estableix que la resolució d'adjudicació ha de ser motivada i s'ha de notificar als candidats i licitadors, i s'ha de publicar en el perfil del contractant en el termini de 15 dies naturals.
- D'acord amb allò que s'estableix a l'article 564-3 del CCCat i la clàusula 42 del PCAP la constitució del dret de superfície es formalitzarà en escriptura pública davant de notari i s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat. L'Ajuntament atorgarà el dret de superfície a favor de l'adjudicatari en un termini de 2 mesos a comptar des del dia següent a la notificació de l'adjudicació, assumint l'adjudicatari les despeses notariales, fiscals, registrals o qualsevol altre que derivin d'aquest tràmit.
- Atès que el terreny sobre el que es constituirà al dret de superfície forma part del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, la constitució del dret s'haurà d'ajustar al que estableixin els articles 165 a 170 del TRLUC.

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

6. En aquest sentit, la clàusula 23 del PCAP regula, conforme l'article 170 del TRLUC, les condicions resolutòries a què s'han de subjectar les transmissions dels béns dels patrimonis públics del sòl i l'habitatge, i fixa que la persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes *inter vivos* mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi.

El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos.

El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de 5 anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys.

7. El pagament del cànon ofert per l'adjudicatari es realitzarà de manera íntegra i d'una sola vegada en el moment de formalització del dret de superfície amb la signatura de la corresponent escriptura pública, tal com preveu la clàusula 10 del PCAP.

8. Els ingressos procedents de l'alienació o gravamen de béns i drets que tinguin la consideració de patrimonials, com és el cas, no podran destinar-se al finançament de despeses corrents, tal com preveu l'article 5 del TRLHL. La mateixa previsió fan els articles 40.2 del RPEL i l'article 209.4 del TRLMRLC.

9. Simultàniament a la signatura de l'escriptura de constitució del dret de superfície, l'Ajuntament emetrà factura, tal i com recull el Decret 1619/2012, de 30 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament pel qual es regulen les obligacions de facturació. Un cop expedida la factura s'efectuarà trasllat a la Intervenció General a la mateixa data de la signatura per a la seva comptabilització per tal de garantir-ne el compliment en els terminis fiscals legalment establerts.

10. En relació als efectes fiscals, el dret de superfície és una operació que està subjecta i no exempta d'IVA de conformitat amb la LIVA, ja que l'activitat que es realitzi al solar estarà afecta a una activitat empresarial. Per tant, a l'import del preu d'adjudicació del dret s'haurà d'afegir l'import corresponent al 21% d'IVA, o el tipus impositiu que sigui d'aplicació en el moment que es meriti el preu, conforme el que preveu la clàusula 9.4 del PCAP.

11. De conformitat amb l'article 102 del RPEL, l'inventari general s'ha d'actualitzar continuadament, sens perjudici de la seva rectificació i comprovació, i afegeix que tot acte administratiu que generi l'adquisició, alienació, gravamen o qualsevol tipus d'alteració de

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

béns o del planejament urbanístic que pugui repercutir-hi s'ha d'anotar immediatament a l'inventari i correlativament al llibre comptable d'inventari i balanços.

12. Pel què fa a la competència, l'article 22.2.q) de la LBRL estableix que el Ple és l'òrgan competent en aquelles atribucions que expressament li confereixen les lleis i, en aquest sentit, tant l'article 214 del TRLMRLC com l'article 41 del RPEL estableixen que els actes de gravamen han de ser acordats pel Ple de la corporació.

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

ACORD

Primer. Resoldre el concurs i adjudicar la constitució i transmissió onerosa d'un dret real de superfície sobre la parcel·la edificable, de caràcter patrimonial de titularitat municipal, situada a la Ctra. Terrassa, 527-537, a la societat MERCADONA, S.A., amb NIF A46103834, per un termini de **55 anys** i amb un preu de **12.100.000 Euros**, IVA inclòs, d'acord amb les determinacions regulades en el Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) aprovat pel Ple en data 23 de febrer de 2026.

Segon. Atorgar l'oportuna escriptura pública davant del Notari que assenyali l'Ajuntament, amb inclusió expressa de les condicions resolutòries previstes a la clàusula 23 del PCAP i a l'article 170 del TRLUC, i assumint l'adjudicatari totes les despeses notariales, registrals o de qualsevol altre tipus derivades de la constitució del dret, incloses les de caràcter fiscal.

Tercer. Requerir a l'adjudicatari per tal que, d'acord amb la clàusula 42 del PCAP, procedeixi a formalitzar la constitució i transmissió d'aquest dret de superfície en escriptura pública. El termini per a la formalització en escriptura pública és de 2 mesos a comptar des del dia següent a la recepció de la notificació de l'adjudicació del dret de superfície.

Quart. Acordar que el preu es cobrarà en el moment de formalització en escriptura pública de la constitució i transmissió onerosa d'aquest dret de superfície.

Cinquè. Aprovar l'emissió de la factura per un import total de **12.100.000 Euros** (DOTZE MILIONS CENT MIL EUROS), IVA inclòs, imputada a l'aplicació pressupostària d'ingressos 501/55300.

Sisè. Aprovar el reconeixement del dret per import de 12.100.000 Euros, del qual 10.000.000 Euros correspon a la base imposable i 2.100.000 Euros a l'IVA repercutit, i fer la imputació a l'aplicació pressupostària 501/55300 i projecte 20260000079.

Setè. Anotar a l'Inventari Municipal del Béns i Drets la constitució i transmissió d'aquest dret de superfície.

CODI DE VERIFICACIÓ	 2Y55 5144 051T 524O 0UND				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/145	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI03DH	DATA	29-09-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	28/09/2026 - Ple				

Vuitè. Facultar al Regidor del Servei de Patrimoni per a què realitzi tots els actes de tràmit, rectifiqui els errors materials i subscrigui tots els documents públics i privats necessaris per al perfeccionament d'aquests acords.

Novè. Publicar aquesta resolució en el perfil del Contractant de l'Ajuntament de Sabadell de la Plataforma de contractació pública de la Generalitat de Catalunya en els termes establerts per la LCSP.

Desè. Notificar aquesta resolució a les persones interessades.

Sabadell, a la data de la signatura electrònica

Farrés Falgueras, Marta
Alcaldessa
29-09-2026 15:51:04

Cacharro Lopez, Maria
Secretària General
30/09/2026 08:59