

CODI DE VERIFICACIÓ	 1V6E 711X 4X1Y 396X 1B9J				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/155	DOCUMENT NÚM.	PAT17I01U0	DATA	11-07-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs per a la constitució d'un dret de superfície sobre la finca municipal situada al carrer de Ca n'Alzina, 145-163 al sector de Can Roqueta				

INFORME TÈCNIC REFERENT ALS CRITERIS TÈCNICS A TENIR EN COMPTE EN EL CONCURS PER LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA FINCA MUNICIPAL SITUADA AL CARRER DE CA N'ALZINA, 145-163

1. Antecedents de fet

L'Ajuntament de Sabadell aprova anualment la Rectificació de l'Inventari de béns i drets municipals a 31 de desembre, així com també l'aprova en els canvis de mandat de la corporació. L'Inventari recull tots els béns i drets a disposició de la Corporació. La darrera aprovació de la Rectificació d'Inventari es va realitzar pel Ple municipal en data 24 de juliol de 2023, amb els béns inventariats a data 16 de juny de 2023.

Dins d'aquest Inventari municipal de béns i drets, l'Ajuntament de Sabadell és titular de diversos béns i actius patrimonials susceptibles de ser mobilitzats per a l'obtenció de recursos mitjançant la constitució d'un dret de superfície.

En data 9 de maig de 2023, l'arquitecte del Servei de Patrimoni de béns ha emès informe dels béns i actius patrimonials municipals susceptibles de ser mobilitzats per a la constitució d'un dret de superfície per a la explotació per part de tercers, segons les seves característiques físiques, de qualificació urbanística, d'usos admesos, de disponibilitat dels mateixos, i altres característiques específiques. El bé proposat és el següent:

1. III1/7.314 – carrer de ca n'Alzina, 145-163.
 - Superfície: 9.469,29 m²

2. Consideracions tècniques

2.1. Informes dels Serveis

En data 12 de maig de 2023, la Regidora de Patrimoni de béns i la Cap del Servei de Patrimoni de béns han emès informe d'oportunitat en els següents termes:

"(...) Es considera convenient iniciar els corresponents procediments de mobilització dels béns patrimonials detallats anteriorment, mitjançant la figura jurídica de la constitució d'un dret de superfície, per tal de d'obtenir la màxima rendibilitat d'aquest béns i, d'aquesta manera, satisfer les necessitats de finançament d'operacions de capital de la corporació, sense restringir la seva disponibilitat per un llarg període, podent-lo recuperar en cas de necessitat municipal".

En data 20 de juny de 2023, la Cap del Servei de Dinamització Empresarial ha emès informe sobre criteris a valorar en el procediment de concurs obert pel dret de superfície del solar municipal en els següents termes:

"(...)

La parcel·la municipal objecte d'aquest informe (III1/7.314 del carrer de Ca n'Alzina, 145-163) amb una qualificació de Sistema d'infraestructures de Serveis viaris (clau B-3), admet uns usos que encaixen perfectament amb l'abastiment energètic per a vehicles que operen a la zona. Les necessitats del volum logístic i de mobilitat que es donen diàriament en aquesta àrea de la ciutat (lligades a la demanda a curt termini d'energies sostenibles per a la mobilitat) quedarien cobertes amb una activitat d'abastiment energètic que seria interessant, per l'exposat en els anteriors punts, que es donés amb recursos energètics sostenibles.

Per tant, i en base a l'exposat anteriorment, es creu oportú que al concurs obert pel dret de superfície de la parcel·la municipal III1/7.314 del carrer de Ca n'Alzina, 145-163, (...) es tinguin en compte els següents criteris i s'incloguin en el plec de clàusules administratives particulars que regiran la contractació d'aquest dret de superfície d'acord al següent detall:

Criteri 1) Es proposa destinar aquesta parcel·la a estació de serveis d'abastiment de recursos energètics sostenibles per a la mobilitat, per la clara contribució que aquesta condició pot fer a la descarbonització de la mobilitat i la sostenibilitat mediambiental respecte als tradicionals recursos energètics fòssils. Tenint en compte el volum alt de logística pura i associada a les activitats del polígon i l'entorn aquesta condició pot suposar una oportunitat de millora mediambiental. Es proposa una puntuació del 2,5 punts sobre el valor total de la puntuació (100).

Criteri 2) Es proposa ponderar la proposta rebuda atorgant 5 punts complementaris al criteri 1 (sumarien 7,5 punts = 2,5 + 5) sempre que es compleixi la condició del criteri 1, i addicionalment els serveis d'abastiment de recursos energètics proposats es basin en l'hidrògen verd, considerant que és un component estratègic del Plan de Recuperación, Transformación y resiliencia i un recurs energètic que no té encara presència al territori però que es considera clau per a la descarbonització de la mobilitat especialment crítica al transport pesant per carretera.

Criteri 3) Es proposa ponderar la proposta rebuda amb 2,5 punts si aquesta té en compte sinergies amb equipaments del polígon (entenent l'entorn immediat: EDAR i aparcament de camions), sempre que es compleixi el criteri 1 (els 2 criteris sumarien 5 punts = 2,5 + 2,5) (si es compleixen els 3 criteris sumarien 10 punts = 2,5+5+2,5). En el cas de l'EDAR la sinergia podria oferir oportunitats d'utilització combinada de fonts energètiques sostenibles i en el cas de l'aparcament de camions pot ajudar a promoure la utilització de recursos energètics sostenibles al transport pesat de gran volum a la zona".

En data 19 de juny de 2023, la tècnica de Planificació Urbanística ha emès informe urbanístic sobre la finca municipal situada al carrer de Ca n'Alzina, 145-163, en els següents termes:

"(...)

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

L'immoble es troba en sòl qualificat com a Sistema general d'infraestructures de serveis viaris (clau B-3).

USOS ADMESOS

Ús dominant: Aparcament

Estació de serveis

Usos compatibles: Aquells estrictament vinculats a la pròpia instal·lació com oficines i serveis, comerç, restauració, magatzem i tallers de reparació de vehicles amb ram de planxa i pintura inclòs i serveis tècnics mediambientals.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

La divisió parcel·laria en una o més parcel·les haurà de garantir el bon funcionament dels diferents usos de la implantació. S'estableix la parcel·la mínima en 500 m2.

CODI DE VERIFICACIÓ	 1V6E 711X 4X1Y 396X 1B9J				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/155	DOCUMENT NÚM.	PAT17I01U0	DATA	11-07-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs per a la constitució d'un dret de superfície sobre la finca municipal situada al carrer de Ca n'Alzina, 145-163 al sector de Can Roqueta				

L'elecció d'una única parcel·la implicarà una organització viària interior adequada que afavoreixi la mobilitat del usuari.

CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ I L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació: volumetria específica. Les edificacions podran plantejar-se com edificis i volums singulars, sempre que garanteixin una harmonia dins d'un projecte arquitectònic unitari.

Índex d'edificabilitat neta: 0,40 m²sostre/m²sòl pels sòls destinats a estacions de servei i d'1'00 m²sostre/m²sòl pels sòls destinats a la resta de usos.

Fins el 10% d'aquest sostre pot ser destinat a edificacions auxiliars.

L'ocupació màxima per a l'ús d'estació de serveis i els usos compatibles queda determinada pel gàlib definit en el plànol que s'adjunta.

A l'espai fora de la delimitació d'aquest gàlib només es permet l'ocupació per a l'ús d'aparcament de vehicles i les seves edificacions auxiliars. La suma de l'ocupació d'aquestes edificacions auxiliars no pot superar el 10% de la superfície lliure d'edificació.

Les marquesines no computen a efectes d'edificabilitat, però sí a efectes d'ocupació.

L'alçada reguladora màxima de les edificacions principals és d'11 metres fins el pla superior d'arrencada de la coberta i de 4 metres en les edificacions auxiliars.

INFORMACIÓ ADDICIONAL

S'ha de completar la urbanització de la vorera del front del carrer de Can Camps.

La Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació dels serveis viaris a l'entorn del carrer ca n'Alzina (MPG-25) estableix que:

Els terrenys estan inclosos en un àmbit de gestió a executar per expropiació. La gestió urbanística encara no ha finalitzat quedant únicament pendent la regularització de les parcel·les qualificades de vial i parc veïnal.

La titularitat dels terrenys ha de ser pública”.

2.2. Definició de lots de la licitació

Un cop vist l'informe d'oportunitat de la Regidora de Patrimoni de béns i la Cap del Servei de Patrimoni de béns en el sentit que es considera convenient iniciar els corresponents procediments de mobilització dels béns patrimonials mitjançant la figura jurídica de la constitució d'un dret de superfície, cal iniciar doncs els tràmits per tal de mobilitzar el bé patrimonial següent, en un únic lot:

LOT ÚNIC : III1/7.314 – carrer de ca n'Alzina, 145-163.

- Superfície: 9.469,29 m²

2.2.1. Característiques tècniques del LOT ÚNIC

III1/7.314 – Carrer de ca n'Alzina, 145-163.

L'Ajuntament de Sabadell és propietari de la parcel·la situada al carrer de ca n'Alzina número 145-163, integrada per diverses finques registrals o parts de les mateixes. Si bé en l'informe d'oportunitat es parla de dues finques registrals que conformen la finca, en una darrera revisió s'ha comprovat que per adaptar la finca al planejament cal incloure una part d'una tercera finca registral. Concretament formen la parcel·la la totalitat de la finca 63.686, la totalitat de la finca 67.320 i part de la finca 63.688.

S'estan realitzant les operacions registrals de segregació i agrupació dins de l'expedient PAT/2023/226, per tal de deixar una única finca registral de qualificació Sistema general d'infraestructures de serveis viaris (clau B-3).

La finca a realitzar el dret de superfície, un cop realitzades les operacions de segregació i agrupació quedarà definida de la següent forma:

Descripció registral: URBANA. PORCIÓ DE TERRENY de forma irregular situada en el polígon industrial de can Roqueta, en el terme municipal de Sabadell, amb una superfície de NOU MIL QUATRE-CENTS SEIXANTA-NOU METRES AMB VINT-I-NOU DECÍMETRES QUADRATS (9.469,29 m²), qualificat de sistema general d'infraestructures de serveis viaris (clau B-3).

LIMITA: al Nord, en part, amb sistema viari, carrer de can Camps i xamfrà entre aquest carrer i l'avinguda de Ca n'Alzina (Resta de finca 63.688) i en part, amb finca del carrer de can Camps, núm. 1C (finca 63.690) ocupada per l'estació de bombament; al Sud, amb finca de VIMUSA; a l'Est, en part amb finca del carrer de can Camps, núm. 1C (finca 63.690) ocupada per l'estació de bombament, i en part amb finca municipal (finca 63.684); i a l'Oest, amb el carrer de Ca n'Alzina.

Càrregues: Lliure de càrregues.

Referència cadastral: 7886003DF2978H0001BA, 7886005DF2978F0001GH i parcialment sense cadastrar.

Qualificació urbanística: Sistema d'infraestructures de Serveis viaris (clau B-3).

Inventari: Consta en l'inventari de béns i drets municipals, sota l'epígraf III1/7.314 com a bé Patrimonial, Immobles.

Usos admesos: Dominants – Aparcament, Estació de serveis.

Compatibles – Aquells estrictament vinculats amb les funcions de serveis viaris.

Condicions de l'ordenació i l'edificació:

- Tipus d'ordenació: volumetria específica. Les edificacions podran plantejar-se com edificis i volums singulars, sempre que garanteixin una harmonia dins d'un projecte arquitectònic unitari.
- Índex d'edificabilitat neta: 0,40 m²sostre/m²sòl pels sòls destinats a estacions de servei i d'1'00 m²sostre/m²sòl pels sòls destinats a la resta de usos.
Fins el 10% d'aquest sostre pot ser destinat a edificacions auxiliars.
- L'ocupació màxima per a l'ús d'estació de serveis i els usos compatibles queda determinada pel gàlib edificatori.
A l'espai fora de la delimitació d'aquest gàlib només es permet l'ocupació per a l'ús d'aparcament de vehicles i les seves edificacions auxiliars. La suma de l'ocupació d'aquestes edificacions auxiliars no pot superar el 10% de la superfície lliure d'edificació.
- Les marquesines no computen a efectes d'edificabilitat, però sí a efectes d'ocupació.
- L'alçada reguladora màxima de les edificacions principals és d'11 metres fins el pla superior d'arrencada de la coberta i de 4 metres en les edificacions auxiliars.

La parcel·la es troba dins de la trama urbana del polígon industrial de Can Roqueta, i la seva qualificació de Sistema d'infraestructures de Serveis viaris (clau B-3) li permet uns

CODI DE VERIFICACIÓ	 1V6E 711X 4X1Y 396X 1B9J				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/155	DOCUMENT NÚM.	PAT17I01U0	DATA	11-07-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs per a la constitució d'un dret de superfície sobre la finca municipal situada al carrer de Ca n'Alzina, 145-163 al sector de Can Roqueta				

usos molt específics vinculats a la mobilitat dins del municipi. La superfície de la parcel·la de 9.469,29 m², la fa versàtil per enquibir qualsevol dels usos permesos.

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

L'adjudicatari haurà d'executar les obres necessàries per a l'explotació del terreny per a l'ús destinat.

Així mateix haurà d'executar els següents treballs dins de l'obra d'execució:

- Executar la vorera de panot adjacent a la parcel·la pel carrer de Can Camps, segons les alineacions del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (PGMOS).
- Executar un camí de formigó de 3 metres d'amplada per a vianants, que doni continuïtat entre el camí nord situat al costat de la finca de la estació de bombament, i el camí sud situat a l'aparcament de vehicles de gran tonatge. El camí s'haurà de desenvolupar per la part est de la finca seguint l'esquema inclòs com a annex 1 a aquest informe.
- Conservar i protegir l'arbre exempt situat a la banda sud de la parcel·la, i incorporar-lo a l'execució del camí de vianants mitjançant un parterre que permeti el creixement natural de l'arbre i la seva integració paisatgística dins del recorregut, seguint l'esquema inclòs com a annex 1 a aquest informe.

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

Un cop realitzats els treballs d'execució del camí de la zona est i sud de la parcel·la, la superfície efectiva on es podrà realitzar la construcció de la instal·lació es veurà disminuïda respecte a la superfície de la parcel·la, quedant en 8.472,90 m². L'edificabilitat es calcula sobre el total de la finca de 9.469,29 m².

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

S'adjunta annex 1 amb plànol de la finca, situació del camí a realitzar i espai edificable un cop executat el camí.

2.2.4. Termini del dret de superfície del LOT ÚNIC

Per tal de definir un termini màxim del dret de superfície dels béns municipals, s'ha tingut en compte que l'interès municipal és el de comprometre els béns municipals el menor temps possible, però que alhora permeti als adjudicataris l'amortització de la inversió tant del dret de superfície del terreny com de la construcció que es pugui realitzar dins de la finca.

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, les instal·lacions amortitzen dins dels següents límits:

- Com a màxim un 10% anual del seu valor
- Com a màxim en 20 anys totals

En el dret de superfície actual es definiran criteris de sostenibilitat que obligaran als licitadors a executar instal·lacions específiques de més complexitat que les habituals, per tant es considera adient optar per el màxim temps d'amortització de 20 anys.

Com que aquest període d'amortització és de la instal·lació, i la licitació és per al dret de superfície del terreny, a aquest valor de 20 anys s'hi afegiran 2 anys més per tal de permetre a l'adjudicatari realitzar el projecte, obtenir llicències d'obres, construir la instal·lació, i obtenir llicència d'activitats.

Per tant el termini màxim del dret de superfície que es fixa en la licitació del lot és de 22 anys.

2.2.5. Valoració del dret de superfície del LOT ÚNIC

Els criteris generals de valoració són els expressats al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, i el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo.

El dret de superfície està definit en els articles 530i 54 del RDL 7/2015 sense reglament que el desenvolupi, i en el Reglament RD 1492/2011 no es troba desenvolupat.

Per tant per a l'obtenció d'un preu inicial de dret de superfície sobre la finca, s'ha assimilat al Real Decreto 1629/1991 de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre sucesiones y donaciones, en el que en l'article 49 que fa referencia als usdefruits (assimilables a un dret de superfície), i els valora a un 1% del valor del bé per any.

Per tant inicialment cal valorar el terreny i després obtenir el valor del dret de superfície del mateix en funció dels anys del dret.

2.2.5.1. Valoració del bé

La situació actual de la finca és la de sòl urbanitzat no edificat, per tant és d'aplicació l'article 37 del RD Legislatiu 7/2015.

Tenint determinats l'ús i l'edificabilitat concretes pel planejament vigent s'ha de calcular quin és el valor de repercussió del sòl per aquest ús mitjançant el mètode residual estàtic, i descomptant en cas necessari els deures o càrregues pendents.

Per la valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat, s'utilitzarà les formules contingudes en l'article 22 del RD 1492/2011.

$$V_s = \sum E_i \times V_{RS_i}$$

V_s Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per m² de sòl

E_i Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en m² edificable per m² de sòl

V_{RS_i} Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per

CODI DE VERIFICACIÓ	 1V6E 711X 4X1Y 396X 1B9J				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/155	DOCUMENT NÚM.	PAT17I01U0	DATA	11-07-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs per a la constitució d'un dret de superfície sobre la finca municipal situada al carrer de Ca n'Alzina, 145-163 al sector de Can Roqueta				

m² edificable

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

- Vv Valor de venda per m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, en euros per m²
- K Coeficient de despeses generals (en naus industrials 1,20)
- Vc Valor de la construcció en euros per m²

Es realitza un estudi per trobar el preu mitjà de venda de naus industrials segons la seva ubicació, superfície i antiguitat.

S'han pres 10 mostres de naus industrials de més de 2.000 m² d'obra nova i semi nova significatives properes a la zona.

Ubicació	Ciutat	Edifici m ²	Estat	Preu €	Preu €/m ²
Gracia	Sabadell	2.923	Semi nova	2.750.000	941
Can Jardí	Rubí	2.200	Semi nova	2.500.000	1.136
c. Apol·lo	Terrassa	7.900	Obra nova	7.715.000	977
Av. Generalitat	Sant Cugat	5.165	Obra nova	6.666.000	1.291
Francesc Duran	Sant Quirze	4.300	Obra nova	3.700.000	860
c. Llobateres	Barberà	6.700	Semi nova	7.800.000	1.164
Pg. Sanllehy	Polinyà	5.078	Obra nova	5.100.000	1.004
Av. Can Bordoll	Sabadell	16.250	Obra nova	16.980.000	1.045
Can Humet	Polinyà	3.344	Semi nova	3.940.000	1.178
Can Salvatella	Barberà	2.500	Semi nova	2.500.000	1.000
Mitjana					1.059,60

El valor de construcció del possible edifici industrial que es podria instal·lar en el terreny, es pren en referència a les tipologies constructives del "Boletín Economico de la Construcción" del 1r trimestre de 2023, concretament l'anomenada "Nave industrial" de 502,58 €/m² st.

El cost d'urbanització no es descomptarà atès que estem en una situació de sòl urbà consolidat.

Amb tot l'anterior es procedeix a efectuar el càlcul del valor de repercussió del sòl.

$$VRS = (Vv / K) - Vc = (1.059,60 / 1,4) - 502,58 = 254,28 \text{ €/m}^2$$

Per aplicació del valor de repercussió obtingut al sostre edificable s'obté el valor de la finca.

$$V_s = \sum E_i \times VRS_i = 9.469,29 \text{ m}^2 \text{ st} \times 254,28 \text{ €/m}^2 = 2.407.851,06 \text{ €}$$

El valor de la parcel·la situada al carrer de Ca n'Alzina número 145-163, amb una superfície total de 9.469,29 m² i amb una edificabilitat total de 9.469,29 m² de sostre és de DOS MILIÓNS QUATRE-CENTS SET MIL VUIT-CENTS CINQUANTA-UN EUROS AMB SIS CÈNTIMS D'EURO (2.407.851,06 €).

2.2.5.2. Valoració del dret

Per a la obtenció del valor del dret de superfície, l'assimilem a l'usdefruit del Reglamento del impuesto sobre sucesiones y donaciones, i els valorem en un 1% del valor del bé per any. En aquest cas, com que es tracta d'un terreny i el valor del mateix anirà actualitzant-se anualment, calcularem el valor del bé any a any en funció de la previsió de IPC futur.

Donat que el dret de superfície és a 22 anys, per utilitzar un valor de IPC comparable, utilitzarem el valor mitjà de l'IPC dels darrers 22 anys, entre gener de 2001 i gener de 2023, segons dades del portal de INE (Instituto nacional de Estadística). Aquest valor mitjà de l'IPC dels darrers 22 anys és d'un 2,841% anual.

Per tant aplicant aquests valors quedaria la següent taula:

Any	Valor finca	Increment IPC	Quota
1	2.407.851,06 €		24.078,51 €
2	2.476.258,11 €	68.407,05 €	24.762,58 €
3	2.546.608,60 €	70.350,49 €	25.466,09 €
4	2.618.957,75 €	72.349,15 €	26.189,58 €
5	2.693.362,34 €	74.404,59 €	26.933,62 €
6	2.769.880,77 €	76.518,42 €	27.698,81 €
7	2.848.573,08 €	78.692,31 €	28.485,73 €
8	2.929.501,04 €	80.927,96 €	29.295,01 €
9	3.012.728,16 €	83.227,12 €	30.127,28 €
10	3.098.319,77 €	85.591,61 €	30.983,20 €
11	3.186.343,04 €	88.023,26 €	31.863,43 €
12	3.276.867,04 €	90.524,01 €	32.768,67 €
13	3.369.962,83 €	93.095,79 €	33.699,63 €
14	3.465.703,48 €	95.740,64 €	34.657,03 €
15	3.564.164,11 €	98.460,64 €	35.641,64 €
16	3.665.422,02 €	101.257,90 €	36.654,22 €
17	3.769.556,66 €	104.134,64 €	37.695,57 €
18	3.876.649,76 €	107.093,10 €	38.766,50 €
19	3.986.785,38 €	110.135,62 €	39.867,85 €
20	4.100.049,95 €	113.264,57 €	41.000,50 €
21	4.216.532,37 €	116.482,42 €	42.165,32 €
22	4.336.324,06 €	119.791,68 €	43.363,24 €
Quota total			722.164,01 €

CODI DE VERIFICACIÓ	 1V6E 711X 4X1Y 396X 1B9J				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/155	DOCUMENT NÚM.	PAT17I01U0	DATA	11-07-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMpte	Concurs per a la constitució d'un dret de superfície sobre la finca municipal situada al carrer de Ca n'Alzina, 145-163 al sector de Can Roqueta				

D'aquesta manera el valor de partida del dret de superfície per 22 anys de la parcel·la situada al carrer de ca n'Alzina número 145-163, amb una superfície de 9.469,29 m², i amb una edificabilitat total de 9.469,29 m² de sostre és de SET-CENTS VINT-I-DOS MIL CENT SEIXANTA-QUATRE EUROS AMB UN CÈNTIM D'EURO (722.164,01 €).

2.3. Definició dels criteris de licitació

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

2.3.1. Preu de licitació

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

2.3.2. Termini del dret de superfície

És d'interès municipal en els terrenys tenir-los compromesos el menor temps possible. Partint d'aquesta premissa, el termini de 22 anys es fixa com a termini màxim de licitació, podent ser aquest termini millorat a la baixa pels licitadors. No s'admetran propostes de terminis superiors al termini de sortida de 22 anys.

2.3.3. Valoració de les propostes

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

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

Seràn els proposats per Dinamització Empresarial.

Criteri 1) Si es proposa destinar aquesta parcel·la a estació de serveis d'abastiment de recursos energètics sostenibles per a la mobilitat – valoració fins a 2,5 punts.

Criteri 2) Si es proposa addicionalment que els serveis d'abastiment de recursos energètics proposats es basin en l'hidrogen verd – valoració fins a 5 punts.

Criteri 3) Si es proposa una activitat amb sinèrgies amb equipaments del polígon (entenent l'entorn immediat: EDAR i aparcament de camions), sempre que es compleixi el criteri 1 – valoració fins a 2,5 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, 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 fórmules: Fins a un màxim de 90 punts.

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

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

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

3. Conclusions

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

LOT ÚNIC : III1/7.314 – carrer de ca n'Alzina, 145-163.

- Superfície: 9.469,29 m²
- Preu de sortida: 722.164,01 €
- Anys màxims: 22 anys

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

S'adjunta annex 1 amb plànol de la finca, situació del camí a realitzar i espai edificable un cop executat el camí.

Sabadell, a la data de la signatura electrònica.

CODI DE VERIFICACIÓ	 1V6E 711X 4X1Y 396X 1B9J				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2023/155	DOCUMENT NÚM.	PAT17I01U0	DATA	11-07-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Projectes Estratègics				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs per a la constitució d'un dret de superfície sobre la finca municipal situada al carrer de Ca n'Alzina, 145-163 al sector de Can Roqueta				

Annex 1: LOT ÚNIC - III1/7.314 – carrer de ca n'Alzina, 145-163.

- Superfície: 9.469,29 m²
- Preu de sortida: 722.164,01 €
- Anys màxims: 22 anys

