



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

CONCURS PÚBLIC PER A LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE, RESPECTE DEL SOLAR DE PROPIETAT MUNICIPAL SITUAT AL CARRER DE MARGA MIRÓ I COLEA NUM. 5-7 , PER A DESTINAR-LO A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM GENERAL DE LLOGUER. AUM 2025 42

1-ANTECEDENTS I MOTIVACIÓ DE LA NECESSITAT

El 22 d'octubre de 2024, mitjançant Decret 408/2024 es va aprovar definitivament el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH). Aquest és l'instrument que, en desenvolupament de la Llei pel Dret de l'Habitatge de 2007, ha de servir per a la planificació de les polítiques d'habitatge a Catalunya.

El PTSH defineix els municipis que són Àrees de demanda forta i acreditada, (entre els que es troba Sant Just Desvern) com aquells on, en 20 anys, cal arribar a l'Objectiu de Solidaritat Urbana: és a dir, que un 15% de les llars visquin en habitatges de preu assequible, gràcies a algun tipus d'intervenció pública. Segons el mateix decret, el 9% d'aquests haurà de ser de lloguer.

En aplicació de les directrius del PTSH l'Ajuntament de Sant Just està desenvolupant diferents projectes de construcció d'habitatge protegit al municipi.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Sant Just Desvern disposa de dues finques sense edificar al carrer de Marga Miró i Colea número 5 del sector Garrofers, destinades pel planejament vigent a la construcció d'un edifici plurifamiliar de 17 habitatges. El conjunt de les dues finques té una superfície total de 1360 m2 i una edificabilitat de 1.206 m2.

Es tracta de les parcel·les 12A i 12B resultants del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 2 "GARROFERS" de la Modificació del PP de la Bonaigua, que van ser obtingudes per l'Ajuntament de Sant Just Desvern en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament mig del sector. Es tracta doncs, d'un béns patrimonials destinats al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH).

L'Ajuntament de Sant Just té la voluntat de destinar aquestes finques a la construcció d'habitatge protegit, i així es va acordar amb la signatura el 29 d'octubre de 2007 del "Conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Sant Just Desvern i les unitats d'actuació 1, 2, 3 del PP de la Bonaigua per al desenvolupament urbanístic del sector".

Posteriorment, en el marc del "Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Sant Just Desvern, l'Associació de Veïns de la Plana Bellsolieg, i la Junta de Compensació de la UA-2 Garrofers per al desenvolupament del PA 2 "Garrofers" del Pla parcial de la Bonaigua" (aprovat en data 28 de setembre de 2023), s'acordà que l'Ajuntament de Sant



Just Desvern promouria la licitació de l'adjudicació d'un dret de superfície per a la construcció de l'edifici d'habitatge protegit.

Així mateix, l'article 46.3 del DL 1/2010 del TRLU estableix que els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública de cessió, s'han de destinar al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl.

Atès que ni l'Ajuntament ni l'empresa municipal PROMUNSA no compten amb els recursos necessaris per portar a terme a curt o mitjà termini, la construcció d'habitatge al municipi i hi ha una necessitat real de construcció d'habitatge protegit, l'Ajuntament ha buscat alternatives de col.laboració públic-privades per tal de fer efectiva la construcció d'habitatge assequible. En aquest sentit, l'Ajuntament ja ha cedit a IMPSOL uns terrenys per a la construcció d'un edifici de 24 habitatges a l'Av. de la Generalitat del municipi. Així mateix, a la Carretera Reial, l'Ajuntament va permutar part del sòl de cessió d'aprofitament de l'actuació, per sostre construït d'HPO, de manera que el promotor està construint la totalitat de l'habitatge protegit de l'actuació. PROMUNSA, empresa pública municipal ja està licitant les obres per tal de construir un bloc de 8 habitatges de protecció oficial al municipi. Per tant, a curt i mitjà termini no té més capacitat per a realitzar més promocions d'habitatge que donin resposta a la urgència que pateix el municipi de construcció d'habitatge assequible. Per aquests motius, es preveu en aquest cas, l'adjudicació del dret de superfície per tal que un particular promogui la promoció d'habitatge protegit previst.

Els béns objecte de la cessió del dret de superfície, són béns patrimonials que integren el patrimoni de sòl i habitatge, (PMSH). Aquesta circumstància, comporta que el producte s'hagi de destinar a alguna de les finalitats de l'article 160.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós del a Llei d'urbanisme, (TRLUC), entre les que es troba fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat. Per aquest motiu l'Ajuntament, té la voluntat de desenvolupar el projecte per a la promoció d'habitatges de protecció oficial destinat a lloguer dins les parcel·les municipals situades al carrer de Marga Miró i Colea del municipi.

La constitució del dret de superfície del solar municipal per a la construcció d'habitatges de protecció oficial, és una mesura no només necessària, sinó també fonamental per afrontar la demanda habitacional que viu el municipi.

Amb aquest objectiu, doncs, es proposa constituir un dret de superfície sobre la finca municipal, per un termini de 75 anys, per a construir un edifici de 17 habitatges de protecció oficial destinats a lloguer

En conclusió, la constitució del dret de superfície d'aquest solar municipal per a la construcció d'habitatges de protecció oficial és una decisió estratègica que respon a una necessitat social imperiosa de millorar l'accés a l'habitatge, amb un impacte positiu en la comunitat local i en el desenvolupament del municipi.



Aquests terrenys s'han inscrit a la "Reserva de solars" que la Generalitat de Catalunya ha creat dins el marc del "Pla 50.000" per tal de promoure la construcció d'habitatge protegit a Catalunya. Amb la inscripció dins aquesta reserva de solars, el promotor podrà optar a diferents ajuts per a la construcció d'habitatge.

2- OBJECTE DEL CONTRACTE

Constitueix l'objecte d'aquesta licitació, la constitució d'un dret real de superfície, a favor de l'entitat que resulti adjudicatària del concurs respecte de les finques de propietat municipal situades al carrer Marga Miró i Colea núm. 5-7 del municipi, amb la finalitat de destinar-lo a la promoció, construcció i gestió d'un edifici d'habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer. L'objecte d'aquest concurs públic comprèn les prestacions principals següents:

- a. La constitució de dret de superfície a favor de l'adjudicatària
- b. La redacció del projecte d'un edifici destinat a habitatges per a l'obtenció de llicència d'obres i futura construcció així com la tramitació de la qualificació provisional i definitiva dels habitatges protegits
- c. La construcció i promoció per part de l'adjudicatària d'un edifici de 17 habitatges i aparcament.
- d. La conservació, gestió i explotació per part de l'adjudicatària de l'edifici d'habitatges.
- c. El lloguer a favor de les persones inscrites en el registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial, (RSHPO en endavant), d'acord amb el que es preveu en els Plecs.
- d. La reversió de l'edifici construït al titular del sòl, quan finalitzi la vigència dels drets de superfície.

3. TERMINI

Es determina una durada del dret de superfície de 75 anys, atès que a la vista dels estudis econòmics que consten a l'expedient, atès que amb un termini inferior la promoció no resulta viable al resultar el Valor actual net (VAN) i la taxa interna de retorn (TIR) negatives o d'un valor molt baix.

4. CÀNON

Atesa la utilitat pública i interès social de l'actuació, i tenint en compte especialment l'escàs marge de rendibilitat que ofereixen les operacions de promoció i explotació d'habitatges protegit actualment, s'ha determinat un cànon de 5.000 € a fer efectius els últims 5 anys de la concessió mitjançant el pagament de 1.000 € anuals.



5-CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

5.1. Informe urbanístic

les propostes arquitectòniques que es presentin hauran de complir els paràmetres urbanístics de la parcel·la, que es recullen en l'informe de de la Cap d'Urbanisme: planejament i promoció urbana, de data 25/02/2025. Els principals paràmetres són:

Qualificació urbanística:

*La finca proposada (conjunt de les dos parcel·les 12A i 12B) està qualificada com a zona subjecte a ordenació volumètrica (clau18 *)*

Els principals paràmetres urbanístics establerts pel planejament vigent (Modificació puntual del pla parcial de la Bonaigua, en l'àmbit de la UA-2 Els Garrofers, de Sant Just Desvern, aprovada definitivament el 7 de febrer de 2025, publicada al DOGC del 25/02/2025) són:

- *Ordenació: L'edificació d'aquestes dues parcel·les haurà de garantir un conjunt volumètric integrat i unitari i tipològicament adequat per a la seva destinació a habitatge plurifamiliar. S'admet expressament el seu desenvolupament mitjançant un únic projecte d'edifici.*
- *Superfície del solar: 1.360 m²s (12A: 680,28 m²s; 12B: 680,57 m²s)*
- *Sostre edificable: 1.206 m²st (12A: 603 m²st; 12B: 603 m²st)*
- *Nombre màxim d'habitatges: 12 habitatges lliures o 17 habitatges en cas de destinació dels habitatges al règim de protecció (resultat de dividir el sostre màxim entre 70 m²st/hab)*
- *Alçada reguladora: 6,50 metres (PB+1) en la manera reflectida en el plànol O-03b.*
- *Ocupació màxima sobre rasant: Per sobre dels plans de referència de planta baixa es podrà ocupar un màxim d'un 75% del perímetre regulador delimitat en el plànol O-03b.*
- *Ocupació en soterrani: es podrà ocupar el 100% del perímetre regulador delimitat en el plànol d'ordenació 03b, amb destinació als usos d'aparcament, trasters i instal·lacions.*
- *Aparcament: En cas de destinació de l'edifici resultant a habitatge protegit en règim de lloguer la reserva d'aparcament mínima podrà limitar-se a 1 plaça per cada 2 habitatges.*
- *Ordenació dels espais lliures privats en relació amb els plans de referència de planta baixa dels edificis: La obligatorietat de les cotes dels plans de referència ho és en relació amb la determinació de la cota de referència de planta baixa de les edificacions a cada una de les parcel·les. Els espais lliures resultants s'ordenaran i anivellaran de manera que se'n garanteixi l'accessibilitat i una adequada relació, tant amb les plantes baixes dels edificis com amb la vialitat perimetral.*

La parcel·la es situa dins un polígon d'actuació urbanística que el Pla General Metropolità (PGM) de Barcelona de 1976 va classificar com a sòl urbanitzable delimitat. Actualment ja disposa de Pla parcial, Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització aprovats



definitivament. Les obres d'urbanització es van iniciar el novembre de 2021 i es troben en fase d'execució, amb una recepció parcial del 30.12.2023. En les parcel·les que ens ocupen es poden autoritzar obres d'edificació simultànies a les obres d'urbanització pendents, d'acord amb l'establert a l'article 39 del Decret 64/2014 de Reglament de disciplina urbanística.

5.2 Valoració de les propostes

Per valorar les propostes dels licitadors, s'utilitzaran dos mètodes: criteris avaluable mitjançant judici de valor (45 punts) i criteris automàtics (55 punts), d'acord amb aquesta puntuació:

Criteris avaluable en base a judici de valor. **Fins a 45 punts**

A. <u>Proposta arquitectònica</u>	<u>fins a 30 punts</u>
A.1 Gestió de l'edificabilitat	fins a 5 punts
A.2 Inserció a l'entorn	fins a 5 punts
A.3 Qualitat arquitectònica dels habitatges i inclusivitat	fins a 10 punts
A.4 Industrialització, sostenibilitat i circularitat	fins a 10 punts
B. <u>Proposta d'execució de les obres</u>	<u>fins a 5 punts</u>
B.1 Programa de treballs	fins a 3 punts
B.2 Implantació de l'obra	fins a 2 punts
C. <u>Proposta de conservació i manteniment</u>	<u>fins a 10 punts</u>
C.1 Rutines de manteniment	fins a 8 punts
C.2 Actuacions en habitatge de rotació	fins a 2 punts

Criteris avaluable de forma automàtica. **Fins a 55 punts**

D. Millora del cànon	fins a 15 punts
E. Millora termini de construcció edifici d'habitatges	fins a 10 punts
F. Millora terminis ITE	fins a 15 punts
G. Previsió places d'aparcament, trasters i espai bicis	fins a 15 punts

Per tal d'avaluar les propostes mitjançant judici de valor, es sol·licitarà als licitadors que presentin una proposta tècnica, elaborada a nivell d'avantprojecte, corresponent a les obres de construcció de l'edifici d'habitatges. L'avantprojecte haurà d'incloure una memòria explicativa i plànols. Atès la situació d'aquesta edificació en un espai funcional del Parc de Collserola, seran criteris avaluable en base a judici de valor aquells que potenciïn la bona integració en l'entorn, i també la sostenibilitat i l'eficiència energètica.



D'altra banda, es valorarà també la proposta de planificació i terminis d'execució de les obres (segons indicacions de l'apartat 8.2 B) per tal d'assegurar la seva execució en els terminis proposats.

Per últim atès el termini de la concessió (75 anys) es valorarà la proposta de conservació i manteniment de l'edificació, per tal de garantir que al final de la concessió del dret de superfície l'edificació es trobarà en un estat de conservació òptim. Per aquest motiu es sol·licita una memòria explicativa amb la proposta de conservació i manteniment (segons indicacions de l'apartat 8.2 C). Es valorarà la proposta relativa a la conservació i manteniment del conjunt de l'edifici (habitatges, aparcaments, elements comuns i privatis o d'altres que els poguessin compondre) contemplant la qualitat, idoneïtat i sostenibilitat i els recursos tècnics, personals i materials proposats

En relació als criteris automàtics es proposa la millora dels següents aspectes:

Millora terminis ITE: El Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici preveu que els edificis han de demanar a l'administració competent el certificat d'aptitud l'any en que l'edifici assoleixi els 45 anys i les posteriors revisions cada 10 anys. Es valora la millora en els terminis per un manteniment i conservació de l'edifici més acurat.

Pel que fa a les places d'aparcament: Es demana un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge, donada la ubicació de les finques en una zona amb mancances en la mobilitat amb transport públic i sense la possibilitat d'estacionament a la via pública. La superfície permesa, segons planejament, per de planta soterrani permet encabir altres espais en aquesta planta i per tant es valora la previsió de trasters i espai comunitari per bicicletes.

El cànon: Atesa la utilitat pública i interès social de l'actuació, i tenint en compte especialment l'escàs marge de rendibilitat que ofereixen les operacions de promoció i explotació d'habitatges protegit actualment s'ha determinat un cànon de 1.000 € anuals els últims cinc anys de la concessió. No obstant, s'estableix com a criteri automàtic la possibilitat d'incrementar aquest cànon.

Per últim, i atesa la urgència en l'obtenció d'habitatge públic al municipi, es valorarà aquelles propostes que millorin el termini de construcció de l'edifici d'habitatges.

5.3 Solvència tècnica i econòmica financera

La redacció del projecte i direcció d'obres, que poden ser objecte d'encàrrec, s'ha de redactar i executar per un equip tècnic pluridisciplinari encapçalat, per un arquitecte superior (tècnic arquitecte adscrit al contracte). Aquest equip ha d'estar format com a mínim per:



- El/La arquitecte/a
- El/La arquitecte/a tècnic/a
- Un/a especialista en estructures (enginyer/a o arquitecte/a).
- Un/a especialista en instal·lacions (enginyer).
- Un/a titulat superior en economia o administració econòmica d'empreses.
- Un/a titulat superior dret.

Cal acreditar experiència en l'exercici de la seva professió acreditant l'execució dels treballs tal i com s'especifica en els plecs.

La solvència econòmica i financera de la persona licitadora, es justificarà en els termes establerts a l'article 87 de la LCSP, tal i com especifiquen els plecs. En aquest cas la licitadora haurà d'acreditar un volum anual de negocis en l'àmbit, per import igual a 1 vegada el valor del dret de superfície del solar. En aquest cas la solvència a acreditar serà de 1.101.761,35 €. Aquest valor és congruent amb les característiques de les empreses constructores que a la comarca fan promocions immobiliàries similars a les de la present licitació.

5.4. Assegurança

L'Ajuntament requerirà a l'adjudicatari una Pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil actualitzada i rebut del seu pagament, amb una cobertura mínima de 900.000,00 € per sinistre on consti com a assegurat addicional l'Ajuntament de Sant Just Desvern.

L'assegurança haurà de cobrir la seva responsabilitat per actes i omissions que causin danys a tercers i a la pròpia Administració contractant en la prestació de l'objecte del contracte.

L'Administració podrà requerir l'empresa contractista per tal que presenti en qualsevol moment còpia de la pòlissa d'assegurança contractada i dels rebuts que acreditin estar al corrent de pagament

6. VALORACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE: VALOR ACTUAL NET (VAN)

En el present cas, al no existir la component de compra prèvia del sòl, el valor resultant del VAN és el mateix que el valor del dret de superfície de la promoció.

La valoració del dret de superfície s'ha calculat en l'informe econòmic que consta a l'expedient, i d'acord la Ordre ECO 805/2003 de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a unes certes finalitats financeres. En concret, d'acord amb els articles 53.2 i 36 de l'esmentada ordre.

2. Para valorar un derecho de superficie sobre un determinado terreno se aplicará el método residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36 (Procedimiento de cálculo «dinámico») de esta Orden teniendo en cuenta, en particular las cantidades a pagar por el superficiario durante la



construcción y, en su caso, resto de duración del derecho, así como los cobros y pagos generados por la actividad económica asociada al derecho de superficie.

Artículo 36. Procedimiento de cálculo «dinámico».

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento de cálculo dinámico se seguirán los siguientes pasos:

- a) Se estimarán los flujos de caja.*
- b) Se elegirá el tipo de actualización.*
- c) Se aplicará la fórmula de cálculo.*

El VAN resultant dels fluxos econòmics segons informe econòmic és de 1.101.761,35 €.

Conclusió.

I perquè això consti signo la present Memòria en la data i el lloc que s'indiquen a la signatura electrònica registrada al marge inferior d'aquest document.

Pilar Torres Samitier
Cap d'edificació

Belén Delgado Carasa
Cap d'Àrea de Territori

Sant Just Desvern, en la data de la signatura digital.
Referència: AUM 2025 42