

CODI DE VERIFICACIÓ	 3H1J 2A4R 6K11 5V58 0WYX				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I02OP	DATA	12-12-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

INFORME TÈCNIC

Assumpte: CRITERIS TÈCNICS PER A LA SEGONA LICITACIÓ DEL CONCURS PER LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA FINCA MUNICIPAL SITUADA AL CARRER DE COSTABONA NÚMERO 31-33

1. Antecedents de fet

En data 18 de setembre de 2024, el Tinent d'Alcalde de l'Àrea d'Urbanisme, desenvolupament sostenible i seguretat, i el Coordinador d'Urbanisme, desenvolupament sostenible i seguretat va emetre informe d'oportunitat obre la mobilització d'actius patrimonials de l'Ajuntament, concretament sobre la constitució d'un dret de superfície sobre la finca situada al carrer de Costabona número 31-33, en els següents termes:

"(...) es considera convenient iniciar el corresponent procediment de mobilització del bé patrimonial detallat anteriorment situat al carrer de Costabona número 31-33, mitjançant la figura jurídica de la constitució d'un dret de superfície, per tal d'obtenir la màxima rendibilitat d'aquests 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".

El bé proposat per realitzar un dret de superfície és el següent:

- Inventari: III1/3.396
- Adreça: carrer de Costabona 31-33.
- Superfície: 2.553,81 m²

En data 5 de maig de 2025 el ple de l'Ajuntament de Sabadell, va aprovar l'expedient de contractació, així com el Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) i els seus annexos per la constitució d'un dret de superfície. El termini per a la presentació d'ofertes es va iniciar el dia 9 de juny de 2025 a les 00:00 hores i va finalitzar el dia 5 de setembre a les 23:59 hores.

En data 15 de setembre de 2025, la Mesa de Contractació va acordar, per unanimitat, proposar a l'òrgan de contractació declarar deserta aquesta licitació, en tant que no s'havia presentat cap proposició.

En data 24 de novembre de 2025, el Coordinador de l'Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat ha emès informe referent a l'interès públic procedir a una nova licitació del dret real de superfície de la parcel·la municipal.

2. Consideracions tècniques

2.1. Informes dels Serveis

En data 24 de novembre de 2025, el Coordinador de l'Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat ha emès informe referent a la modificació del Plec de Clàusules Administratives Particulars que regiran l'adjudicació del Contracte per a la constitució i transmissió d'un dret real de superfície sobre una parcel·la municipal mitjançant concurs públic situada al carrer de Costabona, núm. 31-33 a la Roureda, en els següents termes:

"(...)

Es per això que correspon dur a terme una revisió i actualització del Plec de Clàusules Administratives Particulars i a la nova tramitació del procés de licitació i adjudicació del dret real de superfície de la parcel·la municipal situada al carrer Costabona, núm. 31-33.

La modificació el Plec haurà d'atendre a l'ajust de l'import de la valoració del dret de superfície en base al nou informe de valoració que s'aporti a l'expedient, i a l'ajust de les condicions d'acreditació de la solvència dels licitadors en quant al nombre mínim d'habitatges de protecció gestionats, i en quant als mecanismes d'acreditació de la solvència, d'acord amb les consideracions següents:

(...)

Per tot l'exposat, informo favorablement la modificació del Plec de Clàusules Administratives Particulars en els termes indicats en l'apartat anterior, relatius a:

- La valoració del dret de superfície definida en la clàusula 9 del Plec, d'acord amb el nou informe tècnic de valoració que es redacti atenent a les limitacions tècniques del solar.

- L'ajust del nombre mínim d'habitatges gestionat que es defineix a l'apartat 2 de la Clàusula 9 del Plec, establint-lo en un mínim de 20 habitatges.

- La nova formulació dels criteris de solvència establerts a la Clàusula 31 del Plec en els termes indicats en l'apartat anterior, i específicament en relació amb l'afegit del redactat de l'apartat 7è de la mateixa.

Consegüentment, correspondrà procedir a la nova aprovació i tramitació del Plec i la licitació del dret real de superfície de la parcel·la municipal situada al carrer Costabona núms. 31-33 al barri de la Roureda."

En data 26 de novembre de 2025, el Coordinador adjunt d'àmbit econòmic ha emès informe econòmic per determinar l'import del cànon a aplicar en l'adjudicació del dret de superfície en el procediment de concurs obert del solar municipal en els següents termes:

"L'objecte del present informe és establir l'import de sortida del cànon a incorporar als Plecs de Clàusules Administratives que han de regir el procediment de concurs públic per a la concessió d'un dret de superfície, amb les especificitats que es determinen en el plec de condicions, per a la construcció i posterior explotació de 32 pisos de protecció oficial, una zona comercial amb un sostre comercial d'un mínim de 2.500 m2, amb un supermercat amb una sala de vendes d'entre 1.200 i 1.500 m2, a banda dels espais complementaris (vestidors, lavabos, magatzem, oficines, etc.) en planta -1 i un espai comercial addicional de fins 1.030 m2 en la PB, així com un aparcament vinculat amb els anteriors a la parcel·la U.E. 3 del Pla de Millora Urbana de la Roureda.

La determinació del valor de sortida del cànon, tenint en compte també el cost previst de l'obra i altres càrregues que se li exigeixen al concessionari, ha d'intentar mantenir un equilibri entre una remuneració adequada a l'Administració per l'aprofitament dimanant del dret de superfície i, per altra banda, un retorn raonable per al concessionari que retribueixi la inversió que de realitzar i el risc que assumeix, fent un paral·lelisme amb el que estableix l'art. 29 de la Llei de contractes del sector públic respecte als contractes de concessió que líciti l'Administració.

CODI DE VERIFICACIÓ	 3H1J 2A4R 6K11 5V58 0WYX				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I02OP	DATA	12-12-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

Per tant, es fa necessari l'elaboració del present estudi econòmic, per determinar un valor de sortida del cànon que sigui equilibrat per a ambdues parts.

(...)

Com es pot apreciar a les taules anteriors, les TIR estan en línia amb les dels respectius sectors, per la qual cosa, l'import del cànon de 4,5 milions d'€ acompliria amb l'equilibri desitjable entre una remuneració adequada per als béns dels quals es concedeix la seva utilització i un retorn raonable per al concessionari per la inversió que ha de realitzar i el risc que assumeix.

En el model no s'ha considerat cap subvenció de l'administració autonòmica per la construcció de pisos de protecció oficial, si bé hi cap aquesta possibilitat, en tant que és habitual que es destinin aquests ajuts per facilitar la construcció d'habitatge protegit. En tot cas, en el seu moment, el promotor podrà plantejar-se recórrer a aquests ajuts si les condicions en quant a preus més rebaxats que els establerts per a la zona A en el Decret Llei 50/2020, actualitzats amb l'IPC li és més rendible gràcies a les subvencions.

El fet que el projecte retorni TIRs lleugerament superiors a les rendibilitats mitjanes del sector, possibilita que hi hagi un cert marge perquè els interessats puguin presentar millores respecte al cànon de sortida”.

2.2. Definició de lots de la licitació

Un cop vist l'informe d'oportunitat del Tinent d'Alcalde de l'Àrea d'Urbanisme, desenvolupament sostenible i seguretat i del Coordinador d'Urbanisme, desenvolupament sostenible i seguretat en el sentit que es considera convenient iniciar un nou procediment 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 :
 - Inventari: III1/3.396
 - Adreça: carrer de Costabona 31-33.
 - Superfície: 2.553,81 m²
 - Edificabilitat: 6.638 m²

2.2.1. Característiques tècniques del LOT ÚNIC

L'Ajuntament de Sabadell és propietari de la parcel·la situada al carrer de Costabona número 31-33, inventariada sota l'epígraf III1/3.396 en l'Inventari de béns i drets vigent, com a bé patrimonial, immobles. La finca es correspon amb la registral 90.196 del Registre de la Propietat número 1 de Sabadell.

La descripció i característiques de la finca són les següents:

Descripció registral: URBANA. PARCEL·LA en aquesta ciutat de Sabadell, dins l'àmbit del polígon del sector Roureda, de figura rectangular, de 2.553,81 metres quadrats de

superfície, amb un sostre edificable de 6.638 metres quadrats st, qualificada urbanísticament com a zona residencial en volumetries de front amb habitatge protegit (clau 2-3HP) en règim d'arrendament amb un sostre mínim comercial de 2.500 metres quadrats. Té els següents límits: al Nord-oest i Sud-oest amb finca resultant R9 de sistema viari local; al Nord-est amb finca resultant R8 de sistema viari local que s'incorpora al carrer Costabona i al Sud-est amb finca resultant R6 destinada a sistema d'espais lliures locals.

Títol d'adquisició: Subrogació real en virtut del projecte de reparcel·lació.

Dades registrals: La finca està inscrita en el Registre de la propietat número 1 de Sabadell, Finca 90.196.

Referència cadastral: Pendent d'inscripció cadastral.

Càrregues: En virtut del projecte de reparcel·lació del Sector de la Roureda del terme municipal de Sabadell, aquesta finca afecta, amb caràcter real, al pagament del compte de liquidació provisional en la quantia d'UN MILIÓ CENT-DOS MIL NOU-CENTS CINQUANTA EUROS I DISSET CÈNTIMS, dels quals un milió setanta-nou mil dos-cents trenta-dos euros i cinquanta-un cèntims corresponen a despeses d'urbanització i vint-i-tres mil set-cents disset euros i seixanta-set cèntims, a les diferències d'aprofitament, i en el seu dia, al saldo definitiu del compte de liquidació dels costos que a l'efecte s'aprovin. Queda afecta al pagament del 21,06% dels costos d'urbanització. Segons resulta de la inscripció 1a.

Qualificació urbanística: Els terrenys formen la Unitat d'Edificació 3 (U.E.3) qualificats com a Zona residencial en volumetries de front amb habitatge protegit, clau 2-3HP.

Inventari: Consta en l'inventari de béns i drets municipals, sota l'epígraf III 1/3.396 com a bé Patrimonial, Immoble.

Usos admesos: Ús dominant: Plurihabitatge protegit. Usos compatibles: Comerç (petits, mitjans i gran establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m2 SV), Comerç singular (petits, mitjans i gran establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m2 SV), Oficines i serveis, Restauració, Recreatiu, limitat al sub-ús recreatiu d'oci definit a la MPG-127, Indústria artesanal, Aparcament, Educatiu, Sanitari-assistencial, Esportiu, Cultural, Associatiu, Serveis urbans, Tecnològic, Allotjament universitari.

Els usos comercial i de restauració que requereixin d'espai de distribució de mercaderies hauran de reservar espai dins del local (mínim del 6% de la superfície útil i no menys de 5 m2) per a l'aprovisionament de mercaderies i productes.

Conforme al que disposa la normativa del PGMOS, caldrà disposar d'una reserva de places d'aparcament en funció de l'ús al qual es destini l'edificació. Per l'ús residencial, caldrà preveure una plaça pels habitatges de superfície útil igual o menor a 90 m2. En edificis mixtes d'habitatges i d'altres usos no definits, com el comercial, caldrà reservar per a cada 60 m2 de superfície útil destinada a aquests usos. Les necessitats de la U.E.1 podran ser cobertes parcialment per l'aparcament de la U.E.3.

Condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació de l'edificació: Volumetria específica

A la U.E.3 li correspon un sostre màxim de 6.638 m2 que s'ha de destinar a habitatge de protecció oficial amb un mínim 2.500 m2 que s'han de destinar a ús comercial.

Les condicions d'edificació són les que s'assenyalen en els plànols O-2 Planejament proposat. Condicions d'edificació i O-3. Planejament proposat. Condicions d'edificació. Perfils reguladors, que s'acompanyen.

La part no edificada en planta baixa de la U.E.3 al carrer de Costabona cantonada Lles tindrà servitud d'ús públic que permeti la circulació de persones.

La parcel·la es troba dins de la trama urbana del polígon de la Roureda, i la seva qualificació és de volumetries en front (clau 2-3HP), permetent uns usos específics vinculats a l'habitatge protegit i el comerç, oci o serveis dins del municipi. La superfície de la parcel·la de 2.553,81 m², la fa versàtil per enquibir-hi qualsevol dels usos permesos, de manera que és de preveure que pugui generar demanda i, per tant, recursos per a la corporació.

CODI DE VERIFICACIÓ	 3H1J 2A4R 6K11 5V58 0WYX				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I02OP	DATA	12-12-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

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 pels usos destinats, que es definiran com a mínim en dos paquets:

- Edifici d'habitatges de protecció oficial, amb aparcament en soterrani diferenciat de la resta d'aparcaments.
- Edifici comercial i altres usos, amb aparcament en soterrani diferenciat de la resta d'aparcaments.
- Les instal·lacions que s'hagin de col·locar en coberta dels edificis es col·locaran en cada cas sobre la coberta corresponent, es a dir, les que donin servei als habitatges a la coberta dels habitatges i les que donin servei a la part comercial sobre la coberta de la part comercial.

Un cop finalitzada la construcció de l'edificació, el superficiari haurà de declarar i registrar l'obra nova i la divisió horitzontal definint un mínim de tres unitats constructives:

- a) La ocupada per les superfícies d'usos diferents als d'habitatge
- b) La ocupada pels habitatges de protecció oficial.
- c) Les superfícies comunes a A i B, i els pàrquings associats a cada una d'elles.

2.2.3. Gestió a executar per l'adjudicatari del LOT ÚNIC un cop executada l'obra

L'adjudicatari gestionarà:

- Els habitatges en règim de lloguer durant el període del dret de superfície incloent les següents premisses:

L'ocupació dels Habitatges de Protecció Oficial en règim de lloguer edificats es realitzarà d'acord amb el Registre de sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya que, en el terme municipal de Sabadell, es gestiona des de l'Oficina Local d'Habitatge a través de la societat mercantil Habitatges Municipals de Sabadell, SA.

Per aconseguir una gestió eficaç i adequada de l'activitat derivada del conjunt dels Habitatges de Protecció Oficial en règim de lloguer, s'estableix que la ocupació mitjana anual de l'edifici d'habitatges en règim de lloguer ha de ser del 80%.

- Els locals comercials durant el període del dret de superfície incloent les següents premisses:

Llibertat per fixar l'horari d'obertura i tancament del seu establiment, i a fixar els festius en què obrirà l'establiment (sempre amb compliment de la normativa d'horaris comercials i festius que estigui en vigor).

Llibertat per fixar l'horari de les operacions de càrrega i descàrrega, amb escurpolós respecte a les ordenances municipals de l'Ajuntament de Sabadell i normes que siguin d'aplicació.

Pel que fa a la gestió de l'aparcament vinculat al comercial, tret d'autorització municipal en contra, aquest no podrà funcionar de manera autònoma a l'activitat comercial i, romandrà obert només mentre estigui en funcionament aquest.

2.2.4. Càrregues a assumir per l'adjudicatari del LOT ÚNIC

L'adjudicatari haurà d'assumir al seu càrrec les quotes d'urbanització associades a la parcel·la del dret de superfície, segons consta en les càrregues de la finca registral.

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

La superfície de la finca objecte del dret de superfície és de 2.553,81 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, amb un màxim de 6.638,00 m² i amb un sostre mínim comercial de 2.500 m².

La proposta del licitador haurà de destinar un mínim de 2.400 m² d'edificabilitat a habitatge protegit en règim de lloguer, situats en planta baixa, primera, segona i tercera, segons gàlib definit en el Pla de millora urbana del Sector Roureda (PMU-139). Els habitatges han de constar una sala d'estar menjador, una cambra higiènica, un equip de cuina i una, dos i/o tres habitacions. El projecte constructiu també haurà de preveure la previsió d'una plaça de reserva d'aparcament pels habitatges de superfície útil i igual o menor a 90 m².

2.2.6. 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, els edificis comercials, administratius, de serveis i habitatges amortitzen dins dels següents límits:

- Com a màxim un 2% anual del seu valor (equivalent a 50 anys)
- Com a màxim en 100 anys totals

En el dret de superfície actual no es definiran criteris específics de major complexitat dels habituals, per tant es considera adient optar per un temps d'amortització de 75 anys, que queda en el punt central dels dos paràmetres anteriors.

2.2.7. Valor inventariat del bé del LOT ÚNIC

La finca es troba inventariada segons la valoració que es disposa en el Projecte de reparcel·lació del PAU la Roureda de data octubre de 2023, aprovat per acord de Junta de Govern Local de 18 de desembre de 2023. La finca resultant R3 del projecte és la que es correspon amb la finca objecte del Dret de superfície, valorant la mateixa amb els següents valors:

"Valor de la finca:

La finca urbanitzada té un valor de: 2.296.006,45€

La finca sense urbanitzar té un valor de: 1.216.773,94 €"

Ja que resten per executar les obres d'urbanització de l'àmbit, el valor inventariat actual de la finca s'assumeix el de la finca sense urbanitzar.

Per tant, el valor d'inventari de la parcel·la situada al carrer de Costabona número 31-33, amb una superfície total de 2.553,81 m² i amb una edificabilitat total de 6.638,00 m² de

CODI DE VERIFICACIÓ	 3H1J 2A4R 6K11 5V58 0WYX				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I02OP	DATA	12-12-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

sostre és de UN MILIÓ DOS-CENTS SETZE MIL SET-CENTS SETANTA-TRES EUROS AMB NORANTA-QUATRE CÈNTIMS D'EURO (1.216.773,94 €), que es pren en consideració tan sols a efectes de l'inventari municipal.

2.2.8. Valoració del dret de superfície del LOT ÚNIC a efectes d'establir la base de licitació

El valor de sortida pel dret de superfície, serà el proposat en l'estudi econòmic del Coordinador adjunt d'àmbit econòmic de data 26 de novembre de 2025, que fixa un cànon de 4.500.000 euros com a preu de sortida pel concurs del dret de superfície, i que queda justificat que es correcte per mantenir un equilibri entre una remuneració adequada a l'Administració per l'aprofitament dimanant del dret de superfície i, per altra banda, un retorn raonable per al concessionari que retribueixi la inversió que ha de realitzar i el risc que assumeix, fent un paral·lelisme amb el que estableix l'art. 29 de la llei de contractes del sector públic respecte als contractes de concessió que licita l'Administració.

D'aquesta manera el valor de partida del dret de superfície per 75 anys de la parcel·la situada al carrer de Costabona número 31-33, amb una superfície de 2.553,81 m², i amb una edificabilitat total de 6.638,00 m² de sostre és de QUATRE MILIONS CINCENTS MIL EUROS (4.500.000,00 €).

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 valor del preu de licitació es fixa com a mínim per optar a la licitació, podent ser aquest preu millorat a l'alça. No s'admetran propostes de preus de licitació per sota del preu de sortida.

Prenent com a referent l'informe econòmic per determinar l'import del cànon realitzat pel Coordinador adjunt d'àmbit econòmic de l'Ajuntament de Sabadell de data 26 de novembre de 2025 es fixa un preu de licitació de 4.500.000 d'euros, al que s'hauran de sumar els impostos corresponents.

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 75 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 màxim de licitació.

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.

Degut a que l'edificació es realitzarà per l'adjudicatari però aquesta revertirà en l'Ajuntament transcorregut el temps del dret de superfície, es importat assegurar que els criteris de construcció es facin seguint els criteris de reducció de la demanda energètica dels tancaments, la reducció del consum energètic de fons no renovables, la reducció de l'impacte visual i renaturalització de l'edifici construït.

Amb aquestes premisses, els criteris avaluable segons judici de valor seran els següents:

Criteri 1) Definició dels tancaments tipus proposats per a l'edificació i transmissió dels mateixos. Valoració fins a 4 punts.

S'haurà de presentar una secció de detall definint els elements i gruixos de les capes del tancament proposat, amb càlcul de la transmissió del conjunt, per a cada un dels següents:

- Façanes opaques (tancament), per habitatges i per comercial (1 punt)
- Finestres en façanes (obertures), per habitatges i per comercial (1 punt)
- Cobertes, per habitatges i per comercial (1 punt)
- Forjats entre plantes de diferents sectors d'incendi (1 punt)

Criteri 2) Definició dels sistemes de climatització, refrigeració i ACS dels habitatges, i aportació d'energies renovables – valoració fins a 2 punts.

S'haurà de presentar un esquema tipus de les energies que es preveu pels habitatges, amb càlcul del percentatge d'aportació en energia renovable, per a cada un dels següents:

- Aigua calenta sanitària ACS (0,5 punts)
- Calefacció (0,5 punts)
- Refrigeració (0,5 punts)
- Electricitat (0,5 punts)

Criteri 3) Definició dels sistemes de climatització, refrigeració i ACS dels locals comercials, i aportació d'energies renovables – valoració fins a 2 punts.

S'haurà de presentar un esquema tipus de les energies que es preveu pels locals comercials, amb càlcul del percentatge d'aportació en energia renovable, per a cada un dels següents:

- Aigua calenta sanitària ACS (0,5 punts)
- Calefacció (0,5 punts)
- Refrigeració (0,5 punts)
- Electricitat (0,5 punts)

Criteri 4) Definició de les cobertes sobre la planta baixa comercial i renaturalització de l'àmbit i impacte visual – valoració fins a 2 punts.

S'haurà de presentar:

- Esquema tipus de la situació de les instal·lacions de l'espai comercial 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 de la part comercial, amb esquema de manteniment de les mateixes. (1 punt)

CODI DE VERIFICACIÓ	 3H1J 2A4R 6K11 5V58 0WYX				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I02OP	DATA	12-12-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

Per tal d'avaluar les propostes mitjançant judici de valor, es sol·licitarà als licitadors que presentin una memòria esquemàtica de l'edificació proposada, amb descripció de tots els elements relacionats en els criteris anteriors, així com qualsevol altre punt que creguin 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 del dret de superfície 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 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 :

- III1/3.396
- carrer de Costabona número 31-33
- Superfície: 2.553,81 m²
- Preu de sortida: 4.500.000,00 €
- Termini màxim: 75 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'adjunten els documents annexos que s'identifiquen a continuació:

Annex	Descripció document	Referència	Codi segur verificació
1	Plànol de la parcel·la objecte del dret de superfície	PAT19I005F	0S6E3G0E4D4B2K1P0Z4G

Sabadell, a la data de la signatura electrònica.