



Ajuntament del Masnou

Pg. Prat de la Riba, 1
08320 El Masnou
Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01
www.elmasnou.cat

Àrea: : Territori
Departament : Urbanisme
Expedient : X2026001182
Destinació : Regidor delegat
Assumpte : Informe tècnic

Informe que s'emet a la vista del decret dictat amb data 20 de gener de 2026, en el qual es disposa que per part dels Serveis Tècnics municipals es procedeixi a l'elaboració de la documentació administrativa necessària per procedir a la licitació, mitjançant concurs, de la constitució d'un dret de superfície oneros sobre la part de la finca urbana en proindivís de la qual l'Ajuntament és propietari situada en el PAU 01 Can Barnades – Carrer Joan Roig del Masnou, finca registral 19409 per destinar-lo a habitatges de protecció oficial en règim general de compra del dret de superfície.

INFORME

PRIMER.- La parcel·la sobre la qual es vol constituir el dret de superfície pretès es troba inscrita al Registre de la Propietat amb la següent descripció:

“URBANA: FINCA RESULTANT NÚM. 2.- FINCA DESTINADA A ZONA DE VOLUMETRIA ORDENADA DESTINADA A HABITATGE PROTEGIT (Clau 11cb-hp) Identificada amb el núm. 2 del plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació PA 01 de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 CAN BARNADES i PE 6 JOAN ROIG i ENTORN DEL PASSEIG DE BELLESGUARD.

DESCRIPCIÓ:

Porció de terreny de forma quadrilàter irregular de cabuda 1.083,20 m², qualificat urbanísticament com a ZONA DE VOLUMETRIA ORDENADA DESTINADA A HABITATGE PROTEGIT (Clau 11cb-hp), a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 Can Barnades i PE 6 Joan Roig i entorn del Passeig de Bellesguard. Superfície de sostre edificable sobre rasant: - Habitatge de protecció oficial genèric: 3.153,00 m². Llinda, al nord en una línia recta de 25,53 metres amb la finca resultant núm. 1s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema d'equipament; a l'oest en una línia corba de 41,10 metres amb finca 4s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema viari 1; a l'est amb una línia corba de 45,56 metres amb la finca resultant núm. 1 del mateix projecte de reparcel·lació qualificada amb clau 11cb/11cb; i al sud en una línia recta de 25,00 metres amb la finca resultant núm. 1 del mateix projecte de reparcel·lació qualificada amb clau 11cb/11cb).”

D'acord amb la inscripció registral, l'Ajuntament del Masnou és titular, en proindivís, del 79,977000 % de la propietat de la finca, part sobre la qual es vol constituir el dret de superfície, i la societat mercantil Metropolitan House Bcn Residential, SL, és titular, en proindivís, del 20,023 % de la propietat restant.

El 79,977000 % de la propietat de la finca corresponent a l'Ajuntament està lliure de càrregues i gravàmens, sense perjudici de la coordinació amb cadastre, per la qual cosa resulta viable la constitució d'un dret de superfície.





Aquesta parcel·la ostenta la classificació de sòl urbà, amb la qualificació de volumetria definida destinada a habitatge protegit, clau 11cb-hp segons les determinacions del planejament urbanístic en vigor.

SEGON.- La finalitat pretesa sobre la base de la qual es licitarà el dret de superfície és la següent:

La constitució d'un dret de superfície oneros sobre la finca de propietat municipal en proindivís situat en el PAU 01 Can Barnades – Carrer Joan Roig del Masnou, finca registral 19409 per destinar-lo a habitatges de protecció oficial en règim general de compra del dret de superfície.

Així mateix, observat el contingut de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou i la Modificació Puntual de PGOU en el PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig i Entorns del Pg. Del Bellresguard, l'ús pretès és compatible amb les determinacions del planejament. La finca actual és resultat del projecte de reparcel·lació del PAU 01 Can Barnades – C/ Joan Roig aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament del Masnou de data 5 de juny de 2025.

Des de la perspectiva de la compatibilitat amb les previsions del Pla General, la constitució d'un dret de superfície per destinar-lo a habitatges de protecció oficial en règim general de compra del dret de superfície és vàlida.

TERCER.- L'article 53 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana -TRLRUR- disposa en l'apartat 1r que el dret real de superfície atribueix al superficiari la facultat de realitzar construccions o edificacions en la rasant i en el vol i el subsol d'una finca aliena, mantenint la propietat temporal de les construccions o edificacions realitzades.

També es pot constituir aquest dret sobre construccions o edificacions ja realitzades o sobre habitatges, locals o elements privatis de construccions o edificacions, atribuint al superficiari la propietat temporal d'aquestes, sense perjudici de la propietat separada del titular del sòl.

Partint de la dita regulació, d'acord amb el que s'informa al punt segon del present informe, la finalitat del dret de superfície que es pretén licitar és ajustada a les determinacions del planejament urbanístic en vigor, recomanant-se, a la vista de la possible edificació a realitzar, una durada del mateix de 75 anys.

QUART.- D'acord amb el que disposen els articles 19 i següents del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, la valoració del dret de superfície a constituir sobre la part indivisa propietat de l'Ajuntament serà de **380.193,34 euros**, sent aquest el valor mínim de contraprestació per la constitució del dret de superfície.

A continuació, es detallen les premisses sobre les quals s'ha realitzat la valoració:

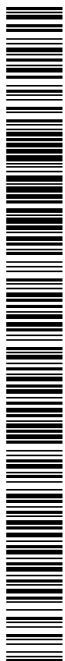
Tipologia valoració: Mètode residual d'acord amb l'art. 22 del RD 1492/2011.

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

VS: Valor del sòl urbanitzat no edificat, en €/m² de sòl.

Ei: Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en m²st/m² de sòl.

VRSi: Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en €/m²st



Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

VRS: Valor de repercussió del sòl en €/m²st

Vv: Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en €/m²st.

En aquest cas, al tractar-se d'habitatge protegit el valor de venda es troba regulat per la *Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme*. Per a HPO en règim general el preu de venda per habitatge està fixat a 2.836,59 €/m² de superfície útil, i per als annexos a 1.418,29 €/m² de sup. útil. No obstant, d'acord amb la disposició transitòria segona de la *Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme*, el preu màxim de transmissió del dret de superfície d'un habitatge amb protecció oficial és del 85% del preu màxim de venda. Conseqüentment, el preu de venda resultant per metre quadrat de superfície útil del dret de superfície és de:

- Habitatge: 2.411,10 €/m²
- Annexos: 1.205,55 €/m²

Mitjançant el Coeficient conversió m² útils a m² construïts (inclou elements comuns): 0,75, s'obté el Valor de venda dels habitatges:

- **Vv Habitatge: 1.808,33 €/m²**

En el cas de l'aparcament (annexos) atès que en general el valor de repercussió és negatiu s'aplicarà com un sobre cost en el valor de construcció dels habitatges com es desenvolupa més endavant.

K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

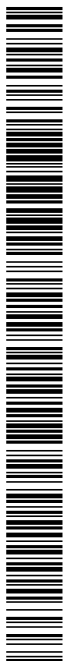
En aquest s'ha considerat un **coeficient K: 1,25**, atès que es tracta d'habitatge de protecció oficial i d'acord amb l'art. 22 del RD 1492/2011 en el supòsit d'habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial es pot arribar a reduir el coeficient K fins a 1,2.

Vc: Valor de la construcció en €/m²st de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Per calcular el valor de construcció dels habitatges s'ha utilitzat com a referència el preu del Boletín Económico de la Construcción BEC 4T/2025 corresponent a la tipologia de "Vivienda Plurifamiliar aislada renta social altura B+4" que es correspon amb les característiques de la promoció considerada.

Valor de construcció ús habitatge: 1.220,94 €/m²st

A aquest valor s'ha afegit el cost adicional corresponent al valor de repercussió negatiu de la construcció de les places d'aparcament (62,12 €/m²st) i el cost del desenyal (1% PEC: 12,83 €/m²st).

**Valor total cost de construcció (Vc) = 1.295,89 €**

Per calcular el cost de repercussió negatiu de la construcció de les places d'aparcament s'ha tingut en compte el seu preu de venda (1.205,55 €/m² sup. útil x 11 m² útil/plaça) i el cost de construcció (610,47 €/m² sup. construïda, corresponent al 50% del preu de construcció de l'habitatge segons coef. ATC. x 30 m² construïda amb comuns/plaça).

Considerant el total de places d'aparcament, s'obté un valor de repercussió negatiu de 156.645,74 € que repartit pel total del sostre suposa els 62,12 €/m²st considerats d'increment del cost de construcció.

Aplicant els valors detallats amb anterioritat s'obté:

$$\mathbf{VRS = Vv / K - Vc = 1.808,33 \text{ €/m}^2 / 1,25 - 1.295,89 \text{ €} = \mathbf{150,77 \text{ €/m}^2\text{st}}$$

$$\mathbf{VS = \Sigma Ei \times VRSi = 2.521,67 \text{ m}^2\text{st} \times 150,77 \text{ €/m}^2\text{st} = \mathbf{380.193,34 \text{ €}}$$

CINQUÈ.- Com a criteris d'adjudicació s'estableixen els indicats al punt 22 del Plec de clàusules administratives particulars, que es relacionen a continuació:

I) Criteris avaluable en base a judici de valor (fins a 45 punts)

I.1. Qualitat arquitectònica i compositiva de l'avantprojecte, fins a 10 punts.

- Composició arquitectònica i formalització de les façanes, fins a 6 punts.
- Proposta de materials de façana, estructurals i interiors de l'edifici, fins a 4 punts.

I.2. Planificació i proposta d'execució dels treballs, fins a 14 punts

- Presentació tècnica de la proposta (avantprojecte i proposta arquitectònica i d'execució d'obra), fins a 6 punts.
- Planificació detallada i terminis d'execució de l'obra que reflectirà el procés fins la posada a disposició de l'edifici, assegurant la seva execució en els terminis totals i parcials (programa de treball), fins a 4 punts.
- Implantació obra, afectacions a la xarxa viària i espais públics i criteris de gestió mediambientals d'execució d'obra incloent certificats i demés documents acreditatius d'aquestes propostes, fins a 4 punts.

I.3. Qualitat funcional de l'edifici i diferents usos de l'edifici fins a 13 punts.

- Funcionalitat dels habitatges projectats, fins a 5 punts.
- Inclusió i funcionalitat d'espais comunitari i d'accessibilitat, fins a 4 punts.
- Proposta i previsió d'aparcaments de bicicletes, de trasters i de més aparcaments de vehicles dels mínims exigits, fins a 4 punts.

I.4. Millora de les condicions mínimes del tractament de les aigües pluvials i residuals de l'edifici i dels habitatges: fins a 8 punts.

- Millora en les condicions de l'eficiència de l'edifici, amb justificació documentada i memòria tècnica justificativa de les innovacions tecnològiques que en el seu cas es proposin, per a un sistema d'aprofitament de les aigües pluvials, amb l'objectiu de reduir el consum d'aigua potable en l'edifici, fins a 4 punts.

○



- Millora en les condicions de l'eficiència de l'edifici, amb justificació documentada i memòria tècnica justificativa de les innovacions tecnològiques que en el seu cas es proposin, per a un sistema d'aprofitament de les aigües residuals, amb l'objectiu de reduir el consum d'aigua potable en l'edifici, fins a 4 punts.

Pautes de valoració dels criteris avaluables en base a judici de valor:

- Molt ben resultat: 100% de la puntuació màxima de cada subcriteri.
- Ben resultat: 50% de la puntuació màxima de cada subcriteri.
- Poc resultat o no aporta: 0% de la puntuació màxima de cada subcriteri.

II) Criteris avaluables de forma automàtica (fins a 55 punts)

II.1) Millora de les condicions econòmiques ofertes en relació al valor mínim establert en el present plec regulador del contracte de dret de superfície d'habitatge de protecció oficial (HPO), d'un mínim de 380.193,34 € (IVA no inclòs) fins un màxim de 532.193,00 € (IVA no inclòs), d'acord amb la següent fórmula, fins a 20 punts.

$$\text{PUNTUACIÓ} = \frac{\text{OFERTA}}{532.193} * 20$$

II.2) Millora en els terminis d'execució del calendari, fins a 20 punts.

Millora en el termini d'execució del calendari	Termini màxim establert en el plec	Reducció del termini	Punts
Sol·licitud de llicència d'obres	En 2 mesos a partir de la constitució del dret de superfície.	En 1 mes a partir de la constitució del dret de superfície	1,50
Resolució d'incidències	En 1 mes a partir de la notificació.	En 15 dies a partir de la notificació.	0,75
Inici de les obres	El que indiqui la llicència municipal.	3 mesos abans respecte el termini màxim que indiqui la llicència municipal.	4,50
Termini d'execució de les obres	El que indiqui la llicència municipal.	3 mesos abans respecte el termini màxim que indiqui la llicència municipal.	4,50
		6 mesos abans respecte el termini màxim que indiqui la llicència municipal.	8,00



Sol·licitar la qualificació definitiva d'habitatge amb protecció oficial	En 1 mes des de l'acabament de les obres.	En 15 dies des de l'acabament de les obres.	0,75
Transmetre, als adquirents, el dret de superfície sobre els habitatges amb protecció oficial	En 6 mesos des del dia en què l'ajuntament comunicui al superficiari el llistat d'adquirents.	En 5 mesos des del dia en què l'Ajuntament comunicui al superficiari el llistat d'adquirents.	1,50
		En 4 mesos des del dia en què l'Ajuntament comunicui al superficiari el llistat d'adquirents.	3,00
		En 3 mesos des del dia en què l'Ajuntament comunicui al superficiari el llistat d'adquirents.	4,50

II.3) Per la proposta de consecució d'un millor confort acústic, fins a 7,50 punts

Increment de 2 dBA de l'aïllament acústic en soroll exterior	2,50 punts
Increment de 3 dBA de l'aïllament acústic en soroll aeri als elements verticals i horitzontals de separació entre habitatges i habitatges i altres usos	2,50 punts
Increment de 5 dBA de l'aïllament acústic en soroll d'impacte en elements horitzontals entre habitatges i habitatges i altres usos	2,50 punts

II.4) Per la proposta d'assoliment d'una millor eficiència energètica, fins a 7,50 punts

Qualificació energètica A per a l'indicador de consum d'energia primària no renovable	3,50 punts
Qualificació energètica A per a l'indicador de demanda de calefacció	2,00 punts
Qualificació energètica A per a l'indicador de demanda de refrigeració	2,00 punts

III) Puntuació mínima

La proposta d'adjudicació del concurs es farà només en cas que el licitador obtingui una puntuació mínima global de 50 punts, d'aquesta manera es garanteix la solidesa i viabilitat de la proposta presentada. En cas que cap de les propostes presentades no obtingui la puntuació mínima (50/100), es declararà deserta l'adjudicació del concurs.



CONCLUSIÓ

Per tot el que s'ha exposat, s'informa, des del punt de vista tècnic, favorablement la tramitació de l'expedient administratiu, adjuntant-se proposta de plec de prescripcions administratives per a la licitació del dit dret de superfície en la modalitat onerosa, mitjançant concurs.

El Masnou, a la data de la signatura electrònica

Document signat electrònicament

L'arquitecta
EVA GINESTA GALLIFA
20/01/2026