

CODI DE VERIFICACIÓ	 3028 222W 0250 272H 0CFW				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/182	DOCUMENT NÚM.	PAT18I01O7	DATA	16-09-2024
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs pel Dret de superfície de la finca situada a la carretera de Terrassa 527-537				

INFORME D'OPORTUNITAT REFERIT A LA MOBILITZACIÓ D'ACTIUS PATRIMONIALS DE L'AJUNTAMENT DE SABADELL MITJANÇANT LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA FINCA SITUADA A LA CARRETERA DE TERRASSA NÚMERO 527-537

L'Ajuntament de Sabadell és titular de diversos béns immobles que tenen la consideració de béns patrimonials que, de conformitat amb l'article 72 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals (en endavant REPEL) i l'article 219.1 del 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 (en endavant TRLMRLC) han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat.

Aquests béns patrimonials de la corporació es troben recollits en l'Inventari Municipal de Béns i Drets, la rectificació del qual va ser aprovada pel Ple en data 27 de maig de 2024, amb els béns inventariats a data 31 de desembre de 2023. Un cop revisats els béns que l'integren, prèvia reserva d'aquells béns que tot i el seu caràcter patrimonial, són susceptibles d'utilització municipal amb la fi de satisfer necessitats d'interès general, com ara l'edificació d'habitatges, s'ha analitzat quina és la figura jurídica que, mantenint en la mesura del possible el valor de l'immobilitzat de l'Ajuntament, permeti donar compliment al que preveuen els preceptes legals anteriorment citats.

Així, es considera adient promoure el procediment administratiu adequat per a la constitució d'un dret de superfície de la parcel·la municipal situada a la carretera de Terrassa número 527-537, referida amb el número d'inventari III1/5.P016:

1. III1/5.P016 – Carretera de Terrassa, 527-537.

L'Ajuntament de Sabadell és propietari de la parcel·la situada a la carretera de Terrassa número 527-537, formada per una sola finca registral amb la següent descripció:

Finca 68.213 del Registre 1 de Sabadell

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 per

donar 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-ds 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 catastral: 3203801DF2930A0001AL.

Qualificació urbanística: Zona qualificada d'industrial terciari (clau 4E2).

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: Dominants – Comerç, Indústria urbana, indústria agrupada.

La parcel·la es troba dins de la trama urbana del polígon de Can Gambús, i la seva qualificació d'industrial terciari (clau 4E2) li permet uns usos molt específics vinculats al comerç i indústria dins del municipi. La superfície de la parcel·la de 8.975,00 m², la fa versàtil per enquibir qualsevol dels usos permesos, de manera que és de preveure que pugui generar demanda i, per tant, recursos per a la corporació.

Degut a la seva situació, superfície i usos permesos, la millor figura per a la seva mobilització és la constitució d'un dret de superfície, de manera que, un cop finalitzat el període d'explotació, revertirà en el Patrimoni Municipal sense obligació de satisfer cap indemnització als superficiaris. Per tant, atès que els adjudicataris del concurs hauran de construir les edificacions i instal·lacions necessàries per a l'ús que pretenguin fer, s'haurà de tenir en compte una durada prou llarga com per amortitzar els costos de transformació dels béns.

Per últim, el dret de superfície hauria de permetre a l'Ajuntament obtenir el màxim rendiment econòmic en el menor compromís de durada. I, a més a més, d'acord amb l'article 72.3 del REPEL l'Ajuntament podrà valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i reinserció socials, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure o altres anàlogues que tinguin en consideració la rendibilitat social juntament amb la rendibilitat econòmica.

En quant al procediment d'adjudicació, l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (en endavant LPAP) preveu que els contractes per a l'explotació dels béns i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs.

Conclusions

Per tot l'exposat, es considera convenient iniciar el corresponent procediment de mobilització del bé patrimonial detallat anteriorment situat a la carretera de Terrassa número 527-537, 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.

Sabadell, a la data de la signatura electrònica.