



Ajuntament
de Taradell



2024183381292523225122718812668415

Expedient: e-754/2024 Concessió demanial de les pistes de pàdel i tennis (Zona Esportiva La Roureda)

Assumpte: Valoració econòmica per la cessió a "Taradell pàdel & tennis club"

Propietari: Ajuntament de Taradell

Emplaçament: carrer Sant Jordi, 9, Taradell

INFORME

Andreu Riera Mulero, Arquitecte Tècnic municipal, atenent a l'encàrrec de l'Ajuntament de Taradell i després de recopilar la informació necessària redacta el següent informe:

1.- Objecte de l'informe

La finalitat del present informe és determinar un valor estimat de les instal·lacions de pistes de pàdel, tennis, vestidors i recepció amb la finalitat de calcular l'import de la garantia i el cànon anual a efectes de la licitació de la concessió demanial sobre aquelles.

2.- Descripció de la finca

2.1.- Propietari

El propietari de la finca és l'Ajuntament de Taradell.

NIF

P0827800D

Adreça

Carrer de la Vila, 45

2.2.- Informació cadastral

Referència cadastral

0357205DG4305N0001PK

Superfície del sòl

21.092 m²

Superfície construïda

7.357 m²

Característiques

solar urbà amb ús esportiu

2.3.- Planejament urbanístic

El document urbanístic actual de referència a Taradell, és el Pla d'Ordenació Urbanística de Taradell aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya Central de 24/02/2010 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat número 5663 de 5/07/2010.

Tipus de sòl

Sòl urbà consolidat

Zona

Clau EQ2 – Equipament públic esportiu



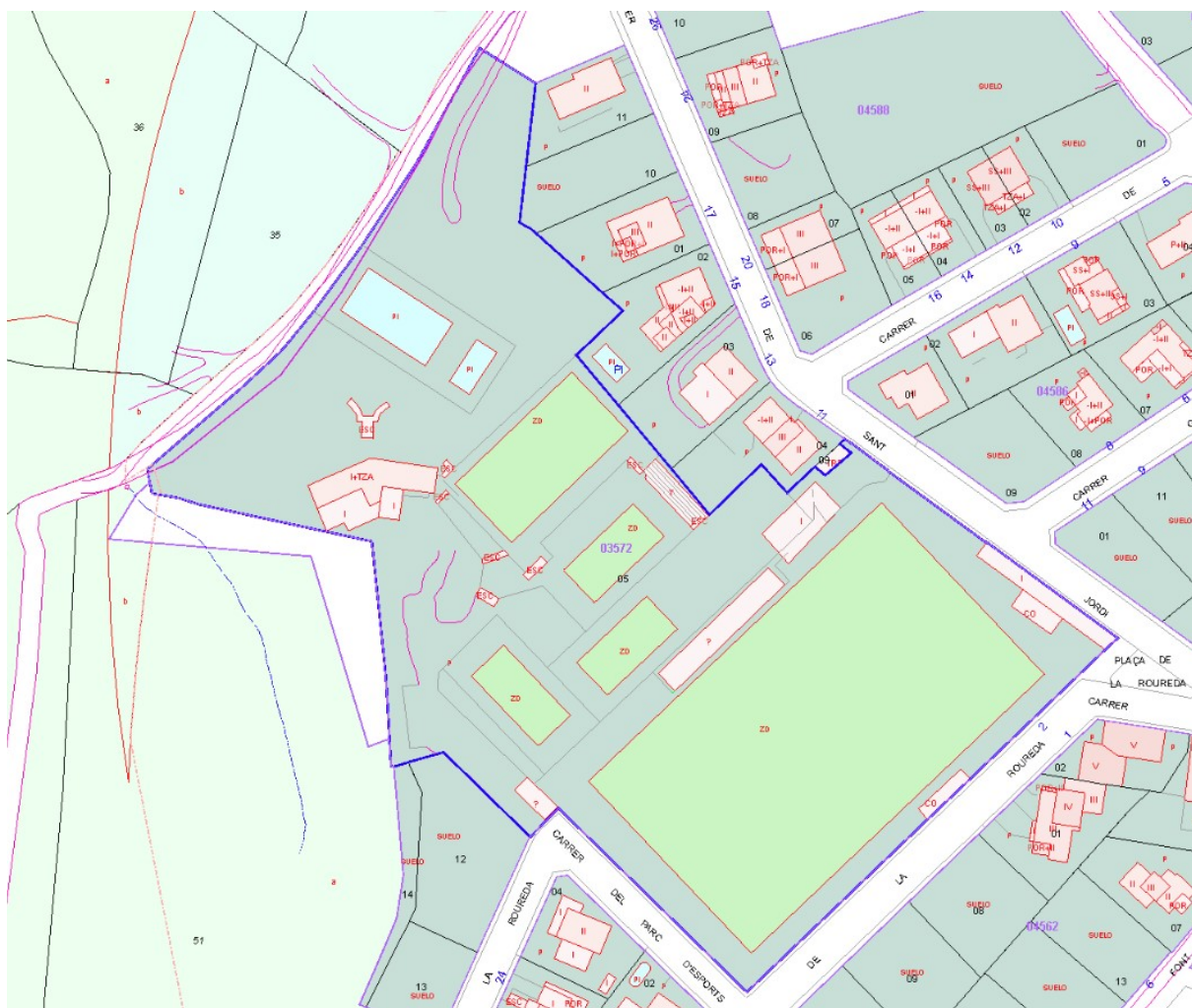
Ajuntament
de Taradell

3.- característiques generals

3.1.- característiques de la finca original

La finca, amb una superfície total de 21.092m² disposa d'uns accessos a un camp de futbol, amb vestidors i grades, un edifici de recepció, amb serveis, despatx i servei de bar, dues pistes de pàdel, dues pistes de tennis, uns vestidors i tots els accessos a aquests serveis, una pista poliesportiva, i una última part de piscines (una gran i una petita) i uns vestidors.

Plànol del cadastre de la finca original



Plànol del cadastre de la finca

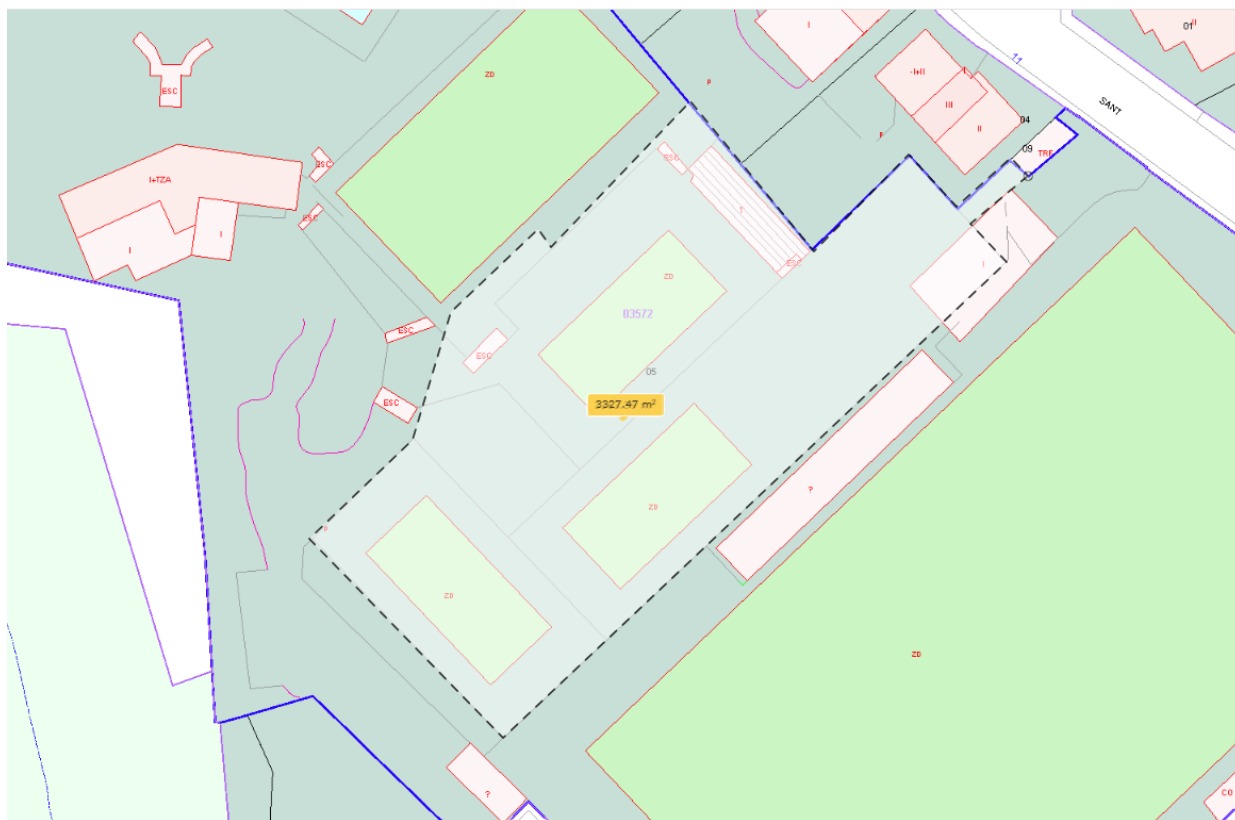


Ajuntament
de Taradell

3.2.- Característiques específiques

Com a equipament esportiu disposa d'un edifici de recepció, amb serveis, despatx i servei de bar, dues pistes de pàdel, dues pistes de tennis, uns vestidors i tots els accessos a aquests serveis.

La superfície objecte de cessió són 3.327,47m²:



Superfície determinada de cessió



Ajuntament
de Taradell

4.- Valoració

Justificació del mètode emprat:

El marc legal en què s'emmarca aquesta valoració és el RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl, l'article 22.4 el qual disposa:

4. La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles, als efectes de la seva constitució, modificació o extinció, s'ha d'efectuar d'acord amb les disposicions sobre expropiació que específicament determinin el preu just d'aquells; i, subsidiàriament, segons les normes de dret administratiu, civil o fiscal que resultin d'aplicació.

Per tant, el RDL 2/2008, a efectes de la valoració de les concessions administratives, ens remet a l'article 41 de la Llei d'expropiació forçosa (LEF), que assenyala que, si la normativa sectorial compta amb normes de valoració, aquestes són les que s'han d'aplicar; en cas contrari, ens remet a l'article 39 de la LEF, precepte derogat expressament pel RDL 2/2008.

Davant la inexistència d'uns criteris estàndards de valoració de les concessions administratives, cal remetre's a la jurisprudència, que és partidària d'aplicar amb caràcter general els criteris de l'article 43 de la LEF, és a dir, els criteris estimatius que es considerin més adequats, la qual cosa deixa un gran marge de discrecionalitat a l'Administració.

Vist això, per poder establir un valor de domini públic al bé en qüestió, en considerar-se com el mètode més adequat pel càlcul, prenem de referència la Ponència de Valors Cadastrals actual.

Dades de la finca original:

Superfície total finca: 21.092m²

Superfície construïda: 7.357m²

Superfície finca objecte de cessió: 3.327,47m²

Superfície construïda: 1.991m²

Superfícies construïdes per tipologia:

- 2 pistes de pàdel: 495m²
- Pista tennis 1: 663m²
- Pista tennis 2: 641m²
- Recepció/bar/serveis: 132m²
- Vestidors: 60m²



Ajuntament
de Taradell

S'entén com a parts proporcionals:

Es cedeix el 15,78% de la superfície de la finca.
Es cedeix el 27,06% de la superfície construïda.

Valors cadastrals any 2024

Valor cadastral de la finca: 1.102.964,34€

Valor cadastral del sòl: 671.637,54€

Valor cadastral de la construcció: 431.326,80€

Per tant, seguint el sistema de proporció per valors cadastrals, la finca objecte a cedir té uns imports aproximats de:

Valor cadastral del sòl: 671.637,54€ x 15,78% = 105.984,40€

Valor cadastral de construcció: 431.326,80€ x 27,06% = 116.717,03€

Valor total finca objecte cessió: 222.701,43€

Per últim, seguint la instrucció per a la comprovació dels valors dels béns immobles en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions, respecte els fets imposables de l'any 2024, el coeficient que caldria aplicar d'acord amb la naturalesa del present immoble és igual a 1.

5.- Conclusions de l'informe

D'acord amb tot el que consta en aquest informe, i atenent al mètode estimat de càlcul establert, per tal de poder disposar d'un valor aproximat en qüestió, s'obté un valor de l'espai objecte de cessió de dos-cents vint-i-dos mil set-cents un euro i quaranta-tres cèntims (222.701,43 €).

Taradell, 24 de maig de 2024

Andreu Riera Mulero
Arquitecte tècnic