



Núm. expedient:	2025/00015298E
Procediment:	Contractacions d'obres per procediment obert
Interessat:	
Representant:	
Origen:	Unitat de Pressupostos

INFORME ECONÒMIC ie-05/25

Assumpte: L'objecte del present informe és la determinació del preu de la llicència i l'import de les garanties per l'atorgament de l'ocupació temporal d'ús privat, per a l'explotació d'un bar/restaurant, per a la venda de begudes i aliments, de forma regular, a la zona esportiva de Can Torelló i a l'Estadi de la Bòbila, de forma excepcional, pels esdeveniments més rellevants que es desenvolupin.

ANTECEDENTS

Donat que la naturalesa jurídica del contracte és l'autorització d'ocupació temporal i l'article 9.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic exclou del seu àmbit d'aplicació les autoritzacions i les concessions sobre béns de domini públic que es regularan per la seva legislació específica, excepte en aquells casos que es declarin d'aplicació les prescripcions de l'esmentada norma demanial sobre immoble de domini públic, queda exclosa amb caràcter general de l'aplicació de la LCSP i es regula per la legislació específica 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 i 59 del Decret 336/88, de 17 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.

FONAMENTS DE DRET

- Reglament del Patrimoni dels Ens Locals, aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.
- Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, modificada per l'Ordre EHA/3011/2007, de 4 d'octubre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.
- Text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals RDL 2/2004 de 5 de març.

d) Reglament de valoracions de la Llei de Sòl. Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

e) Valors bàsics per a la comprovació de béns immobles. Agència Tributària de Catalunya 2025.

f) Llei 25/1998, de 13 de juliol, de modificació del Règim Legal de les Taxes Estatals i Locals i de Reordenació de les Prestacions Patrimonials de Caràcter Públic.

TITULARITAT

L'Ajuntament de Gavà és propietari de la zona esportiva Can Torelló, ubicada a Avinguda del Mar, 33, amb titularitat de bé de domini públic i naturalesa de servei públic amb codi 12a-0000000022 a l'inventari comptable, així com zona esportiva Estadi la Bòbila.

El bar/restaurant ubicat dins la zona esportiva municipal de Can Torelló es troba com a construcció annexa al mòdul principal de vestidors, amb una superfície:

Espai	Superfície màxima
Edifici	80,30 m ²
Porxo	48,47 m ²
Terrassa	80,20 m ²
SUPERFÍCIE TOTAL	208,97 m²

i de l'Estadi de la Bòbila, on el bar/restaurant, també es troba com a construcció annexa al mòdul principal de vestidors amb una superfície:

Espai	Superfície màxima
Bar	39,68 m ²
Cuina	5,66 m ²
Barra	12,51 m ²
SUPERFÍCIE TOTAL	57,85 m²

1. Càlcul valor de mercat del domini públic

El TRLHL estableix que per al supòsit de la utilització del domini públic local, la prestació es configura en qualsevol cas com una taxa. L'article 20.3 disposa textualment:

“Conforme al que es preveu a l'apartat 1 anterior, les entitats locals podran establir taxes per qualsevol supòsit d'utilització privativa o aprofitament especial del domini públic local, i en particular pels següents:

(....)

l) Ocupació dels terrenys d'ús públic local amb taules, cadires, tribunes, taulats i altres elements anàlegs, amb finalitat lucrativa.

Sobre aquest tema, l'article 25 del TRLHL disposa el següent:

“Els acords d'establiment de taxes per la utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic, o per a finançar totalment o parcialment els nous serveis, hauran d'adoptar-se a la vista d'informes tecnicoeconòmics en els quals es posi de manifest el valor de mercat o la previsible cobertura del cost d'aquells, respectivament.

Aquest informe s'incorporarà a l'expedient per a l'adopció del corresponent acord.

L'article 24.1 del TRLHL estableix que, per al cas de taxes derivades de l'aprofitament especial o la utilització privativa del domini públic local, l'import s'ha de fixar atenent a un criteri general, que és prendre com a referència el valor que tindria aquesta utilitat al mercat si el bé no fos de domini públic.

Així apliquem la metodologia i els valors publicats per l'Agència Tributària de Catalunya al document [Valors bàsics urbans a Catalunya 2025](#) per determinar el valor de mercat de la part de l'equipament de la Zona Esportiva Can Tintorer objecte de la llicència d'ocupació. En aquest document es descriuen els valors bàsics de les construccions i del sòl i els índexs correctors que són d'aplicació en la formulació dels dictàmens pericials per a la comprovació dels valors dels béns immobles de naturalesa urbana de Catalunya.

Ajuntament de Gavà



1.1. Valoració del sòl per unitari.

Localitzem a l'annex II de la Normativa de l'Agència Tributària de Catalunya el valor del sòl corresponent a la zona residencial del municipi de Gavà. Per a cada àrea la normativa estableix 3 categories que corresponen respectivament a la categoria superior:

1^a Categoria: Un ràpid accés als principals equipaments de la zona i una bona qualitat d'urbanització.

2^a Categoria: Només es reuneixen un dels dos requisits anteriors.

3^a Categoria: No reuneixen cap dels dos requisits esmentats.

Per aquesta valoració i donat que l'espai té visibilitat des de l'exterior, accés des del carrer, però sense possibilitar de modificar l'horari ni els accessos escollim un tipus de categoria 2.

Àrees assignades als diversos municipis als efectes de la valoració del sòl per unitari.



ANNEX II

Àrees dels municipis per demarcació provincial

Demarcació	Codi INE municipi	Nom municipi	Industrial	Residencial
Barcelona	08082	Fogars de la Selva	8	8
Barcelona	08081	Fogars de Montclús		7
Barcelona	08083	Folgueroles	9	6
Barcelona	08084	Fonollosa		10
Barcelona	08085	Font-rubí	8	9
Barcelona	08086	Franqueses del Vallès, les	5	5
Barcelona	08090	Gaià		
Barcelona	08087	Gallifa		8
Barcelona	08088	Garriga, la	6	4
Barcelona	08089	Gavà	3	2
Barcelona	08091	Gelida	7	7

Valors unitaris del sòl residencial

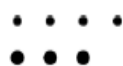
Àrea	Categoria del polígon / urbanització		
	1a	2a	3a
primera	1.195	786	494
segona	901	605	382
tercera	693	448	259
quarta	527	344	223
cinquena	382	247	155
sisena	280	155	84
setena	202	119	73
vuitena	141	84	49
novena	94	54	29
desena	54	29	16

Així, el valor unitari de sòl residencial a Gavà és de 786€/m².

2. Coeficients correctors

2.1. Coeficient de realització K

Les despeses de la promoció i el benefici del promotor s'han d'avaluar, en general, com un percentatge sobre la suma del valor del sòl urbanitzable i el cost de producció. En aquesta valoració concretament, farem servir el quadre A04, segons Annex I. per al municipi de Gavà:



Quadres dels municipis per demarcació provincial

Demarcació	Codi INE municipi	Nom municipi	Quadre
Barcelona	08082	Fogars de la Selva	A12
Barcelona	08081	Fogars de Montclús	A12
Barcelona	08083	Folgueroles	A09
Barcelona	08084	Fonollosa	B01
Barcelona	08085	Font-rubí	B02
Barcelona	08086	Franqueses del Vallès, les	A07
Barcelona	08090	Gaià	B04
Barcelona	08087	Gallifa	A13
Barcelona	08088	Garriga, la	A07
Barcelona	08089	Gavà	A04
Barcelona	08091	Gelida	A10
Barcelona	08092	Gironella	B03
Barcelona	08093	Gisclareny	B03

Quadre A04

Qualitat de la construcció	Categoria de la ubicació						
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a
Molt bona	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,45	1,45
Bona	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,40	1,40
Mitjana	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,40	1,40
Modesta	1,45	1,45	1,45	1,45	1,40	1,40	1,40
Molt modesta	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,35	1,35

Així obtenim el valor m² de sòl a la Zona Esportiva Can Torelló i Estadi la bòbila, multiplicant el valor de sòl unitari a Gavà de categoria d'ubicació residencial (categoria 2a) pel coeficient de realització del 1,45 corresponent a una valoració del segons Categoria de la ubicació en una àrea residencial de Gavà (Annex I).

2.2. Coeficient corrector per característiques especials

Donada la limitació d'espai d'emmagatzematge a la instal·lació esportiva i la prohibició d'oferir begudes alcohòliques a més de la reducció de l'horari de l'activitat, es creu convenient afectar la valoració incorporant un coeficient corrector que assenyali la pèrdua de benefici pel compliment d'aquestes exigències. Conseqüentment, aplicarem el corrector de gran depreciació funcional que estableix la norma de valoració per remarcar les "característiques conjunturals que fan que el seu ús normal estiguin altament compromès".

Així doncs, el resultat de multiplicar el valor del sòl ocupat per l'activitat pel coeficient corrector per característiques especials de la normativa de valors bàsics d'immobles urbans 2025, resulta:

Coeficients correctors per característiques especials

De depreciació funcional	0,80
De gran depreciació funcional	0,60
D'apreciació o depreciació econòmica	
d'apreciació econòmica	1,10
de gran apreciació econòmica	1,20
de depreciació econòmica	0,90
de gran depreciació econòmica	0,80
D'afectació urbanística	1,00 fins a 0,70

2.3. Valoració d'àrees enjardinades que envolten un habitatge i estan vinculades a aquest o són d'ús privatiu

A l'hora de valorar el sòl de les àrees enjardinades que envolten un habitatge i hi estan vinculades, o bé són d'ús privatiu, s'assignarà un valor de repercussió igual al 20% del de l'habitatge d'acord amb un criteri força utilitzat en la valoració immobiliària. Aquest criteri també s'aplicarà a la valoració dels terrenys que envolten l'habitatge.

Tenint en compte, que es beneficia dels elements que envolten el terreny del sòl ocupat, hi aplicarem aquest valor.

Recollint tot l'exposat, obtenim un valor estimat de la superfície ocupada de:

$$786\text{€/m}^2 * 1,45 * ((208,97\text{m}^2 + 57,85\text{m}^2)) * 0,60 * 0,20 = \mathbf{243.275,80\text{€}}$$

4. Garanties

4.1. Garantia provisional

El Plec no estableix la constitució de garantia provisional.

4.2. Garantia definitiva

De conformitat amb l'article 68 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals es determina que l'adjudicatari ha de constituir una garantia definitiva, que consisteix en el 3% del valor del domini públic ocupat.

A l'apartat d) de l'Article 65 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, disposa que la "Valoració de la part de domini públic que s'hagi d'ocupar, com si es tractés de béns de propietat privada".

De conformitat amb el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals que determina l'import de la garantia definitiva en el 3% del valor del domini públic ocupat, es requerirà una garantia de 243.275,80€ *3%= **7.298,27€**.

5. Quantia de la taxa per l'ocupació temporal de l'ús privatiu.

En aplicació de l'article 64.1. a) Bases i tipus de gravamen. Llei 25/1998, de 13 de juliol, de taxes i preus públics.

a) En els casos d'utilització privativa de béns del domini públic, la base de la taxa serà el valor del terreny i, si escau de les instal·lacions ocupades prenent com a referència el valor de mercat dels terrenys contigus o la utilitat derivada dels béns ocupats.

(.....)

3. El tipus de gravamen anual serà del 5 per 100 i del 100 per 100, respectivament, sobre el valor de la base resultant en els casos previstos en les lletres a) i b) del primer apartat d'aquest article.

En conseqüència, aplicant el gravamen sobre el valor de mercat es determina una taxa de 243.275,80€ *5%= **12.163,79€ anuals**.



CONCLUSIONS

Primera.- Resultat del present estudi s'assenyala una quantia mínima per l'ocupació temporal de l'ús i explotació d'una part limitada a la zona esportiva de Can Torelló i Estadi la Bòbila amb un bar-restaurant de 12.163,79€/anuals .

Segona.- Amb un valor estimat de l'ocupació del domini públic de 243.275,80€ s'assenyala l'import de la garantia definitiva en 7.298,27€