



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1438-2026/3668

Nom: CONCESSIÓ PARADES DEL MERCAT MUNICIPAL CONT2600074

Informe de valoració de les concessions de les parades lliures del Mercat Municipal

Vistes i comprovades les condicions de preu per metre lineal de la taxa de les parades del Mercat Municipal que queda fixada en els 56,00 euros i recollida a l'ORDENANÇA FISCAL NÚM. A9 - TAXA MERCATS".

A l'hora d'establir el cànon anual de la concessió demanial es tenen en compte les consideracions de l'Informe Econòmic del 13 de novembre de 2024 que pretenia recollir-ne el valor del cànon i que fixava, després d'una valoració de l'entorn i mercats municipals anàlegs, un preu anual de 132,00 €/m². Preu que queda indicat igualment a l'Acord de la Junta de Govern Local en sessió celebrada el dia 20 de maig de 2025. Nogensmenys, per tal de contrastar la vigència d'aquest preu es fa un estudi de mercat de l'entorn immediat i anàleg.

Donat que anteriorment s'havia declarat deserta la licitació, es creu convenient fer una actualització de l'estudi i de l'evolució de l'entorn comercial del Mercat Municipal, les característiques i funcionament d'aquest equipament i analitzats els preus i ofertes de parades disponibles en altres mercats municipals de diferents poblacions, s'observa que el preu actual s'estableix en una franja propera als 120,00 €/m².

Observant un lleuger decrement que seria indicatiu de la demanda dèbil per aquest model de comerç, però en consonància amb el preu anual fixat anteriorment (vist a l'Acord de la Junta de Govern Local en sessió celebrada el dia 20 de maig de 2025).

Analitzat la fórmula de càlcul de repercussió de les despeses de funcionament del Mercat Municipal a través de l'Ordenança fiscal núm. A9 taxa de mercat basada en funció del coeficient determinat a partir de la superfície de cada una de les parades i, per tant, cas d'existir una parada tancada i sense activitat, aquesta part de la despeses no s'arriben a repercutir, assumint el cost íntegre l'Ajuntament. Per tant, interessa clarament facilitar les opcions per aconseguir ocupar el màxim d'establiments comercials existents. Així doncs, tenint en compte:

- L'informe anterior.
- La desocupació de les parades.
- L'amortització de les instal·lacions (precisament l'envelliment de les instal·lacions fa evident la recuperació del cost fix).
- L'interès públic general que suposa tant pels usuaris del mercat municipal com per la resta de paradistes que les parades vacants siguin ocupades per tal de dinamitzar el mercat municipal i veient la necessitat de l'Ajuntament de poder comptar amb els ingressos de la taxa mensual contemplada a l'ordenança.
- Que els establiments comercials de caràcter col·lectiu com és un mercat municipal, com més quantitat d'oferta i més variada sigui aquesta, més atractiu és en conjunt, beneficiant a cada un dels establiments individualment i col·lectivament. Asseveració compartida i manifestada pels paradistes actuals del Mercat Municipal.
- Així com veient l'anterior convocatòria que va quedar deserta.
- L'estudi del lloguer de l'entorn immediat i anàleg que suggereix una demanda dèbil.



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1438-2026/3668

Nom: CONCESSIÓ PARADES DEL MERCAT MUNICIPAL CONT2600074

- Que les parades del Mercat Municipal estan subjectes a un règim jurídic de domini públic que imposa un conjunt de limitacions i obligacions d'interès públic que minoren la utilitat econòmica de l'espai respecte a un local comercial privat equivalent.

En definitiva, per tal d'estimular i facilitar la concessió; i que d'acord amb l'article 24.1.a) del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (TRLRHL), la fixació del cànon ha de prendre com a referència el valor que tindria l'aprofitament en el mercat si el bé no fos de domini públic, **es suggereix aplicar als cànons un coeficient corrector de naturalesa demanial** sobre el valor de 132,00 €/m²/any.

Concretament es proposo un coeficient reductor del 0,60, recollit amb detall a l'annex d'aquest mateix document.

Així doncs, si aquest coeficient s'aplica sobre els 132,00 €/m² anuals que quedaven recollits a l'Acord de Junta de Govern Local del dia 20 de maig de 2025. Quedaria, doncs, un cànon de 79,20 €/m²/anual, que és el resultat de multiplicar 0,60 pels 132,00 €/m²/anual:

CÀNON ANTERIOR DE REFERÈNCIA	COEFICIENT REDUCTOR	CÀNON RESULTANT A APLICAR
132,00 €/m ² /anual	0,60	79,20 €/m ² /anual

Veient que l'anterior concessió deserta tenia el preu de 132,00 €/m²/anual i que cada parada quedava de la següent manera:

PARADA NÚM.	MAGATZEM NÚM.	METRES QUADRATS PARADES	METRES LINEALS PARADES	CÀNON CONCESSIÓ ANUAL	QUOTA MENSUAL CANON
1	12	12,18	4,75	1.607,76 €	133,98 €
4	4	26,35	10	3.478,20 €	289,85 €
5	7	14,55	5	1.920,60 €	160,05 €
7	6	22,38	7,59	2.954,16 €	246,18 €
9	9	21,23	7,1	2.802,36 €	233,53 €

Es proposa que els preus per la concessió de parades del Mercat Municipal incorpori el coeficient reductor quedant així la distribució de preus per parades:



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1438-2026/3668

Nom: CONCESSIÓ PARADES DEL MERCAT MUNICIPAL CONT2600074

PARADA NÚM.	MAGATZEM NÚM.	METRES QUADRATS PARADES	METRES LINEALS PARADES	CÀNON CONCESSIÓ ANUAL
1	12	12,18	4,75	964,67 €
4	4	26,35	10	2.086,92 €
5	7	14,55	5	1.152,36 €
7	6	22,38	7,59	1.772,50 €
9	9	21,23	7,1	1.681,42 €

Finalment també es contempla:

Que existeixi la possibilitat de formalitzar concessions per un termini mínim de 2 anys, amb possibilitat de prorrogar fins a un màxim de 10 anys.

Signat digitalment al lloc i data que consta a la signatura electrònica.



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1438-2026/3668

Nom: CONCESSIÓ PARADES DEL MERCAT MUNICIPAL CONT2600074

Annex: Aplicació de coeficient reductor.

S'aplica un coeficient corrector de demanial de 0,60 (equivalent a una minoració del 40% sobre el valor teòric de mercat), el qual es fonamenta en la concurrència dels factors següents:

1. Limitació d'horaris d'obertura (-15% de minoració ponderada):

L'adjudicatari no disposa de llibertat per determinar el seu horari d'atenció al públic, sinó que està obligat a ajustar-s al Reglament del Mercat. Aquesta restricció redueix directament la capacitat de facturació en comparació amb un local comercial privat a peu de carrer, que pot operar en horari continu i de dilluns a dissabte o festius permesos.

2. Rigidesa de l'activitat i impossibilitat de reconversió (-10% de minoració ponderada):

L'ús de la parada està vinculat exclusivament a la dada i epígraf comercial atorgat en la licitació (ex. *carnisseria* / *xarcuteria*). El concessionari no pot canviar lliurement de sector ni adaptar l'oferta a noves tendències de mercat sense una acceptació de l'òrgan municipal i atenent les regulacions del Reglament del Mercat.

3. Restriccions en la transmissió i traspàs del negoci (-10% de minoració ponderada):

A diferència dels contractes sotmesos a la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), l'adjudicatari no pot traspassar, subarrendar ni cedir lliurement el dret d'explotació. Qualsevol canvi de titularitat està condicionat a l'autorització prèvia de la corporació i al compliment de requisits administratius rigorosos.

4. Sotmetiment a la potestat administrativa i precarietat demanial (-5% de minoració ponderada):

La concessió d'ús privatiu està subjecta a la facultat d'inspecció, sanció i eventual rescat anticipat per raons d'interès públic per part de l'Ajuntament, fet que redueix el nivell de seguretat jurídica en comparació amb un contracte d'arrendament privat de llarga durada.

La suma ponderada d'aquestes condicions justifica tècnicament la reducció del 40% del valor de mercat. L'aplicació del coeficient de **0,60** permet obtenir una base econòmica equilibrada i proporcional que, d'una banda, retribueix adequadament l'Ajuntament per l'ús del seu patrimoni i, de l'altra, garanteix la viabilitat financera i l'atractiu de la licitació per als futurs paradistes, i dinamitza l'entorn comercial i social.

Aquest coeficient s'aplica sobre els 132,00 €/m² anuals que quedaven recollits a l'Acord de Junta de Govern Local del dia 20 de maig de 2025. Quedaria, doncs, un cànon de 79,20 €/m²/anual, que és el resultat de multiplicar 0,60 pels 132,00 €/m²/anual