

Expte: 2024/2721

PYC CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DE UN BIEN DE DOMINIO PÚBLICO (CONCESIÓN DEMANIAL) MEDIANTE RÉGIMEN DE CONCURRENCIA.

PARQUES PÚBLICOS.

Por providencia de 18 de marzo de 2024 del Concejal Delegado del Área de Hacienda, Personal, Organización, Transparencia, Patrimonio y Contratación, que obra en el expediente de referencia, en relación al procedimiento de concesión administrativa de uso privativo de un bien de dominio público (concesión demanial) mediante régimen de concurrencia, se realiza el siguiente informe de valoración económica de la parte de dominio público que ocuparían los inmuebles indicados para la determinación del canon:

1. Normativa aplicable:

El Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el **Reglamento de Bienes de las Entidades Locales**, regula el disfrute y aprovechamiento de los bienes de dominio público en la Sección 1ª, del Capítulo IV, artículos 74 y ss.

Contempla el artículo 75, el uso privativo de los bienes de dominio público, constituido por la ocupación de una porción del mismo, de modo que limite o excluya la utilización por los demás interesados.

Prosigue el artículo 78 determinando la sujeción a concesión administrativa para el uso privativo de bienes de dominio público.

Las cláusulas con arreglo a las que se otorgará toda concesión sobre bienes de dominio público se regulan en el artículo 80, entre las que se incluye, en la cláusula 7ª, el *canon que hubiere de satisfacer a la Entidad local, que tendrá el carácter de tasa, y comportará el deber del concesionario o autorizado de abonar el importe de los daños y perjuicios que se causaren a los mismos bienes o al uso general o servicio al que estuvieren destinados.*

Más adelante, en el artículo 84, se detalla el contenido del proyecto, entre cuyos datos y documentos debe incluirse, según el subapartado “d) *valoración de la parte de dominio público que se hubiere de ocupar, como si se tratase de bienes de propiedad privada.*”

En la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, es legislación básica, de acuerdo con la Disposición Final Segunda, el artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4 incluido en el Capítulo I sobre utilización de los bienes y derechos de dominio público, dentro del TÍTULO IV sobre uso y explotación de los bienes y derechos.

Así, el artículo 93.4 determina que *“las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal regulada en el capítulo VIII del título I de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de Modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, o a las tasas previstas en sus normas especiales.”*

Por remisión de ésta, la Ley 25/1998, de 13 de julio, de Prestaciones Patrimoniales de carácter público, regula en el capítulo VIII del título I la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal.

Su artículo 64 establece, **como base de la tasa para utilización privativa de bienes del dominio público, el valor del terreno** y, en su caso, de las instalaciones ocupadas **tomando como referencia el valor de mercado de los terrenos contiguos** o la utilidad derivada de los bienes ocupados.

2. Relación de bienes afectados:

2.1.- Edificio y terraza de la cafetería del parque público Huerta de Guadian

Emplazamiento: Parque Huerta de Guadian

Calificación urbanística suelo: Sistema General, Zonas verdes y espacios libres públicos.

Superficie construida: 24,25 m² en planta baja

Superficie terraza: 223,19 m²

Uso: Terciario, Actividades recreativas, Hostelero.

2.2.- Edificio y terraza de la cafetería del parque público Isla dos Aguas

Emplazamiento: Parque Isla dos Aguas

Calificación urbanística suelo: Sistema General, Zonas verdes y espacios libres públicos.

Superficie construida: 225 m²

Superficie terraza: 250,22 m²

Uso: Terciario, Actividades recreativas, Hostelero.

2.3.- Edificio y terraza de la cafetería del parque público La Carcavilla

Emplazamiento: Parque La Carcavilla

Calificación urbanística suelo: Sistema General, Zonas verdes y espacios libres públicos.

Superficie construida: 39,85 m²

Superficie terraza: 150,83 m²

Uso: Terciario, Actividades recreativas, Hostelero.

3. Método de valoración

No estando fijado un método para el cálculo de la *valoración de la parte de dominio público que se hubiere de ocupar, como si se tratase de bienes de propiedad privada*, se entiende que la elección del método debería conducir al resultado querido por la Ley, aplicando motivada y razonadamente criterios objetivos proporcionados y no discriminatorios, determinados con transparencia y publicidad.

De acuerdo con la Ley 25/1998, concretamente su art. 64 apartado 1.a), para los casos de utilización privativa de bienes de dominio público se establece la base de la tasa en el valor del terreno, tomando como referencia el **valor de mercado de los terrenos contiguos**.

Es por ello que se ha considerado adecuado acudir, como base, al **valor catastral de referencia para bienes inmuebles urbanos, que tiene siempre como límite el mercado**, de acuerdo con el artículo 23.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y artículo 3 del Real Decreto 1020/1993 que aprueba las normas técnicas de valoración.

Teniendo en cuenta las características de la ocupación de dominio público que se valora, se considera conveniente el empleo de **los valores de repercusión básico en polígono**, que se delimitan en atención a su coherencia urbanística tanto por la calificación del suelo como por la tipología de las construcciones. En concreto, **el valor básico de repercusión, VRB**, del producto inmobiliario más característico o del definido por el planeamiento conforme al uso y tipología edificatoria característica. El valor del suelo, de acuerdo con la norma 9 del citado Real Decreto 1020/1993, se calcularía aplicando al VRB los metros cuadrados de construcción real o potencial.

Para los suelos en los que no se ha fijado VRB, y tienen establecido **valor unitario básico, VUB**, se utiliza éste.

Se toma como edificabilidad de la parte del suelo que ocupan las construcciones, la existente, es decir, 1 m²/m² y como edificabilidad de la parte de suelo que ocuparán las terrazas la designada en la ficha de la zona de ordenanza "Zonas verdes y espacios libres", contenida en el Tomo III de la Normativa

urbanística del Plan General vigente, que asigna una edificabilidad de 0,05 m²/m² a los suelos calificados como tal.

En conclusión, la valoración del suelo de dominio público ocupado, se obtendría de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{BDP} = VRB \times S_S \times e = VUB \times S_S$$

V_{BDP}: Valor del bien de dominio público

VRB: Valor de repercusión básico en polígono

VUB; Valor unitario básico en polígono

S_S: Superficie de suelo

e: Edificabilidad permitida por el planeamiento

3.1. Valor básico de repercusión del suelo

Para obtener el VBR se ha consultado la *Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2024*, publicados el 27 de septiembre de 2023, para el término municipal de Palencia:

<https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SecACCRolucion.aspx?resolucion=resolucion&ejercicio=2024&tipo=B>

En concreto:

- El Anexo V, mapa de zonas de valor de suelo, uso residencial, que divide parte del término municipal en áreas a las que asigna una zona de valor de suelo.
 - Huerta Guadian: R21
 - Isla dos aguas: No hay datos. Se toma el área más cercana, U27.
 - La Carcavilla: R22

- El Anexo III, Jerarquías de zonas de valor de repercusión (R) y de unitario (U), e importes de la componente de gastos y beneficios.

VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO			VALORES UNITARIOS DE SUELO		
JERARQUÍA	IMPORTE €/m ²	GB	JERARQUÍA	IMPORTE €/m ²	GB
R01	5.018	1,45	U01	2.041	1,4
R02	4.505	1,45	U02	1.977	1,4
R03	4.038	1,45	U03	1.917	1,4
R04	3.612	1,45	U04	1.859	1,4
R05	3.226	1,45	U05	1.795	1,4
R06	2.878	1,45	U06	1.722	1,35
R07	2.556	1,45	U07	1.646	1,35
R08	2.268	1,4	U08	1.559	1,35
R09	2.010	1,4	U09	1.470	1,35
R10	1.760	1,4	U10	1.387	1,3
R11	1.572	1,4	U11	1.306	1,3
R12	1.389	1,4	U12	1.224	1,3
R13	1.226	1,4	U13	1.129	1,25
R14	1.081	1,4	U14	1.022	1,25
R15	945	1,4	U15	915	1,25
R16	836	1,35	U16	803	1,2
R17	734	1,35	U17	692	1,2
R18	643	1,3	U18	585	1,2
R19	559	1,3	U19	488	1,15
R20	488	1,25	U20	397	1,15
R21	419	1,25	U21	320	1,15
R22	361	1,2	U22	254	1,1
R23	304	1,2	U23	197	1,1
R24	253	1,2	U24	149	1,1
R25	207	1,2	U25	109	1,05
R26	167	1,15	U26	78	1,05
R27	130	1,15	U27	54	1,05
R28	100	1,1	U28	35	1
R29	75	1,1	U29	22	1
R30	54	1,05	U30	13	1
R31	37	1,05	U31	8	1
R32	24	1	U32	4	1
R33	14	1	U33	2	1
R34	8	1	U34	1	1

3.2. Superficie de suelo

Se toma como superficie de suelo de dominio público ocupada:

- Para las cafeterías: la realmente ocupada por las construcciones existentes.
- Para las terrazas: la indicada en la memoria justificativa del expediente.

3.2. Edificabilidad de las zonas verdes y espacios libres públicos

La ficha número 10 de la zona de ordenanza “Zonas verdes y espacios libres”, contenida en el Tomo III de la Normativa urbanística del Plan General vigente, asigna una edificabilidad de 0,05 m²/m² a los suelos calificados como Espacio Libre público.

Esta edificabilidad se aplica a los suelos en los que se dispone de VRB.

4. Cálculo de valoración

De acuerdo con el método de valoración propuesto, la valoración de la parte de dominio público que se hubiere de ocupar, como si se tratase de bienes de propiedad privada, resulta:

- **Para las zonas que tienen asignado un VRB:** se multiplica la superficie de suelo, por la edificabilidad existente, en las construcciones, o la edificabilidad media asignada a la clase y categoría de suelo, en las terrazas, e y por el VRB establecido en la *Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2024*.
- **Para las zonas que tienen asignado un VUB:** se multiplica la superficie de suelo, por el VUB establecido en la *Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2024*.

De conformidad con los criterios expuestos, se obtienen los siguientes valores:

4.1. Edificio y terraza de la cafetería del parque público Huerta de Guadian

Cafetería: $419 \text{ €/m}^2 \times 24,25 \text{ m}^2 \times 1 = 10.160,75 \text{ €}$

Terraza: $419 \text{ €/m}^2 \times 223,19 \text{ m}^2 \times 0,05 = 4.675,83 \text{ €}$

Total: 14.836,58 €

4.2. Edificio y terraza de la cafetería del parque público Isla dos Aguas

Cafetería: $54 \text{ €/m}^2 \times 225 \text{ m}^2 = 12.150 \text{ €}$

Terraza: $54 \text{ €/m}^2 \times 250,22 \text{ m}^2 = 13.511,88 \text{ €}$

Total: 25.661,88 €

4.3. Edificio y terraza de la cafetería del parque público La Carcavilla

Cafetería: $361 \text{ €/m}^2 \times 39,85 \text{ m}^2 \times 1 = 14.385,85 \text{ €}$

Terraza: $361 \text{ €/m}^2 \times 150,83 \text{ m}^2 \times 0,05 = 2.722,48 \text{ €}$

Total: 17.108,33 €

5. Conclusiones

La valoración de la parte de dominio público que se hubiere de ocupar, como si se tratase de bienes de propiedad privada, asciende a **14.836,58 €, catorce mil ochocientos treinta y seis euros con cincuenta y ocho céntimos** para la cafetería y terraza en Huerta Guadian, **25.661,88 €, veinticinco mil seiscientos sesenta y uno euros y ochenta y ocho céntimos** para la cafetería y terraza en Isla dos aguas y **17.108,33 €, diecisiete mil ciento ocho euros con treinta y tres céntimos** para la cafetería y terraza en La Carcavilla.

Lo que informo a los efectos oportunos,

Palencia, a la fecha de la firma electrónica
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANÍSTICA
ADJUNTO AL JEFE DE SERVICIO P.G.O.U.

Fdo. Irene de Castro Vázquez