

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL BAR-RESTAURANTE SITO
EN LA C/ ISLA DE LA PALMA Nº 4 DE SESEÑA**

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En relación con el expediente de concesión administrativa de uso privativo del bar-restaurante sito en la parcela municipal de la C/ Isla de la Palma nº 4, bien calificado como de dominio público, la Técnico Municipal que suscribe, previo reconocimiento del bien objeto de la ocupación, emite el siguiente

INFORME

PRIMERO. Que el bien inmueble, propiedad del Ayuntamiento, se ubica en la planta baja de un edificio aislado de tres plantas, dedicado íntegramente al uso terciario. El establecimiento presenta una superficie útil de 262,86 m², con una zona de porche cubierto de 50,48 m², una terraza descubierta de 135,60 m² y un almacén de 8,38 m².

Desde el punto de vista urbanístico, examinadas las Normas Subsidiarias de Seseña vigentes en la actualidad, la parcela se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado, y está formada por dos parcelas con diferente calificación urbanística: Espacios Libres del Plan Parcial del SAU-9 de las NN.SS. de Seseña, y Parcela S –Uso Cultural-Deportivo del Plan Parcial del SAU-11 de las NN.SS. de Seseña.

El Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM), aprobado inicialmente el 30 de diciembre de 2014, mantiene la clasificación de suelo como urbano consolidado, y califica ambas parcelas como Equipamiento.

La parcela tiene su frente principal al norte, hacia la calle Isla de la Palma, y el resto lo bordea el Paseo de Circunvalación de Vallegrande.

Las características del inmueble se describen en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) anexo al presente informe.

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL BAR-RESTAURANTE SITO
EN LA C/ ISLA DE LA PALMA Nº 4 DE SESEÑA**

SEGUNDO. Que la valoración del bien asciende a OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE EURO (85.856,70 €)

TERCERO. Que, si bien no se considera necesario realizar ningún tipo de obra para posibilitar el uso y explotación del bien objeto del informe, el adjudicatario deberá dotar el quiosco con el mobiliario y la maquinaria precisa para su explotación. En este sentido, se considera fundamental, desde el punto de vista sanitario, la instalación de un termo eléctrico o similar que proporcione agua caliente sanitaria en cocina y aseos, campana extractora de humos, y lavamanos de apertura no manual.

De este modo, resulta obligatorio que sea el propio adjudicatario el que elabore los documentos técnicos que definan las necesidades particulares del desarrollo de su actividad: aforo, instalación de protección contra incendios, potencia a contratar en función de la maquinaria a instalar, proyecto eléctrico, y cuantas medidas correctoras sean exigibles en materia sectorial: sanitaria, accesibilidad, climatización, cumplimiento de CTE, etc. Asimismo, el adjudicatario deberá realizar cuantos controles o inspecciones fije la normativa sectorial en vigor.

Todo lo anterior se traduce en la redacción de un Proyecto de Actividad, con sus correspondientes anexos, que sólo puede y debe elaborar el adjudicatario, conocedor de las necesidades concretas de la actividad, a los efectos del correcto desarrollo de la misma, así como para darse de alta en los organismos pertinentes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, como Industria, Sanidad, etc; o contratar los diferentes suministros.

En Seseña a 19 de noviembre de 2015

Fdo.: Ana Isabel Gómez Galán
Arquitecta Municipal

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL BAR-RESTAURANTE SITO
EN LA C/ ISLA DE LA PALMA Nº 4 DE SESEÑA**

ANEXO I

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA
CONCENSION ADMINISTRATIVA DEL BAR-
RESTAURANTE SITO EN LA C/ ISLA DE PALMA Nº 4
DE SESEÑA**

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL BAR-RESTAURANTE SITO EN LA C/ ISLA DE LA PALMA Nº 4 DE SESEÑA

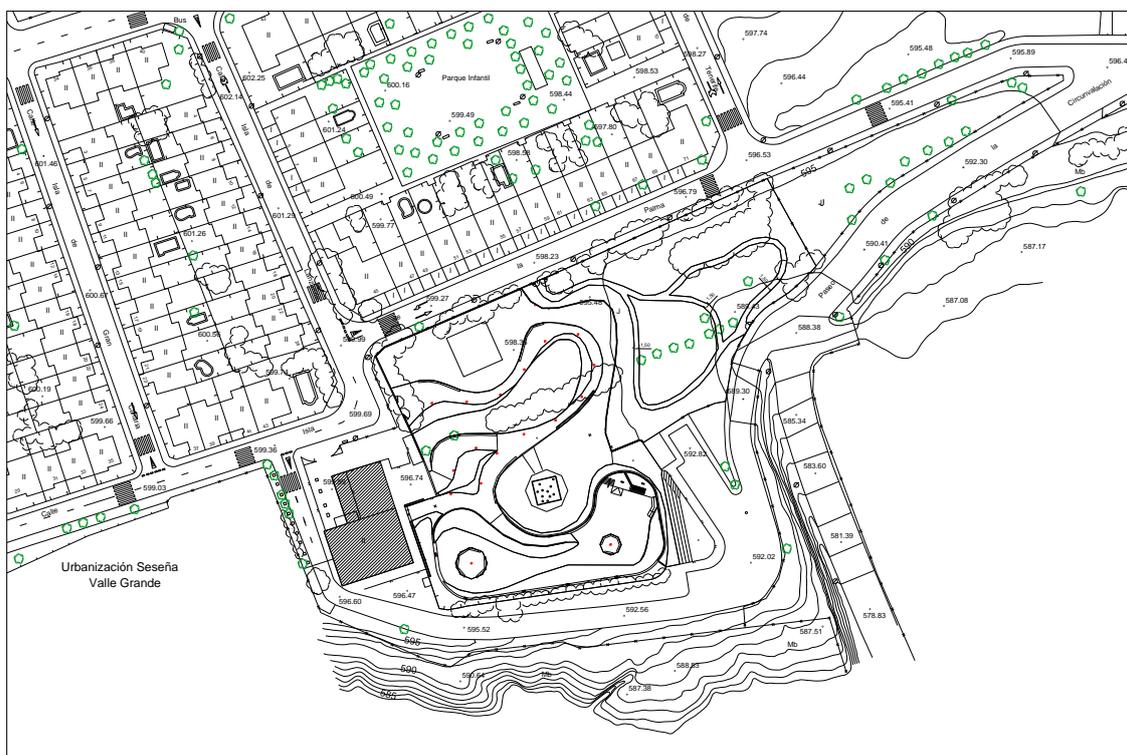
1 MEMORIA DESCRIPTIVA

El presente PPT tiene como objetivo la descripción de la situación, características constructivas y estado de conservación del bar-restaurant situado en la C/ Isla de la Palma nº 4, destinado a servicios, propiedad del Ayuntamiento de Seseña. Este informe se realiza dentro del expediente de concesión administrativa de su uso privativo de este bien inmueble municipal.

1.1.- Situación del inmueble.

El bien inmueble se encuentra situado en la parcela sita, según catastro, en la C/. **Isla de Palma, n.º 4**, con **referencia catastral 5302801VK4450S0001QB**.

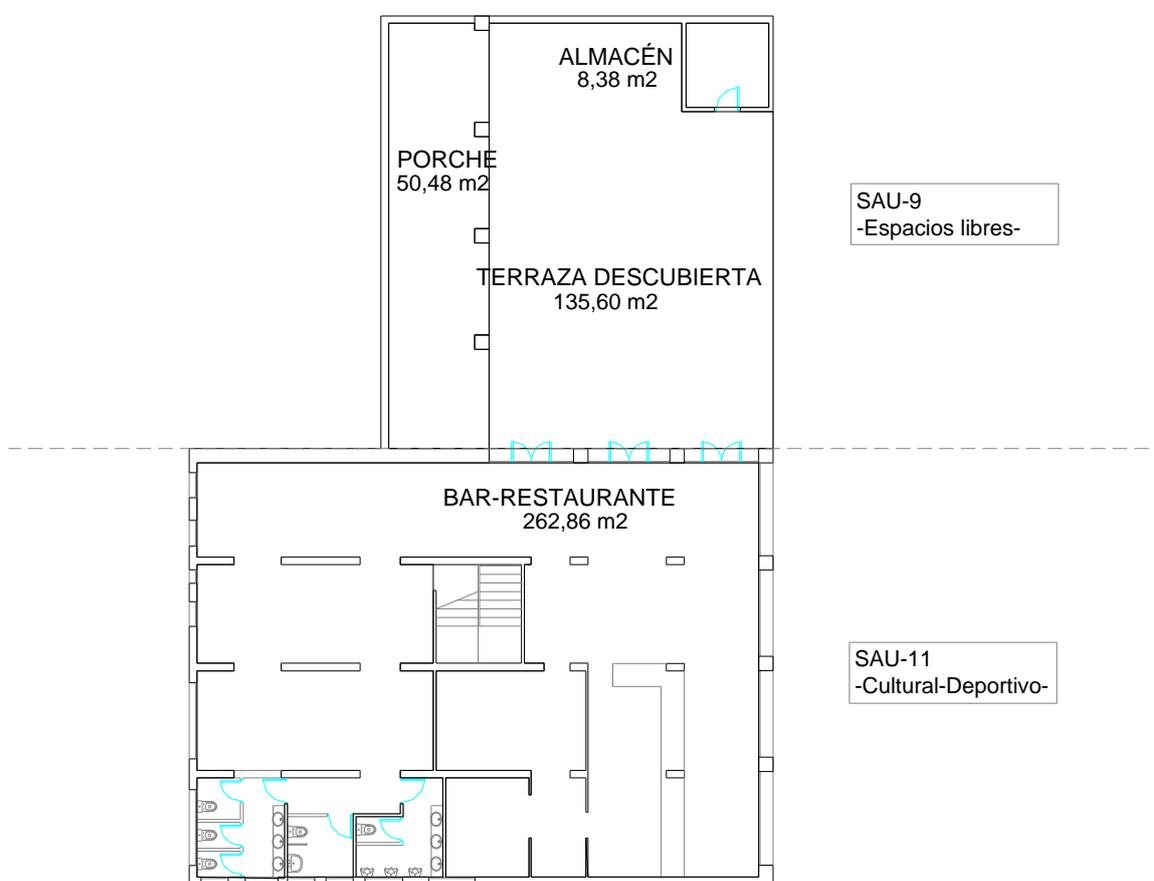
El edificio, en el que se ubica el Bar-Restaurante objeto de concesión, ocupa una superficie de 510,56 m² al oeste de la parcela, que presenta forma irregular y una superficie de 10.981 m², según catastro. La parcela tiene su frente principal al norte, hacia la calle Isla de la Palma, y el resto lo bordea el Paseo de Circunvalación de Vallegrande.



**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL BAR-RESTAURANTE SITO
EN LA C/ ISLA DE LA PALMA Nº 4 DE SESEÑA**

1.2.- Características constructivas y Estado de conservación.

El Bar-Restaurante se ubica en la planta baja de un edificio aislado de tres plantas, dedicado íntegramente al uso terciario. El establecimiento presenta una superficie útil de 262,86 m², con una zona de porche cubierto de 50,48 m², una terraza descubierta de 135,60 m² y un almacén de 8,38 m².

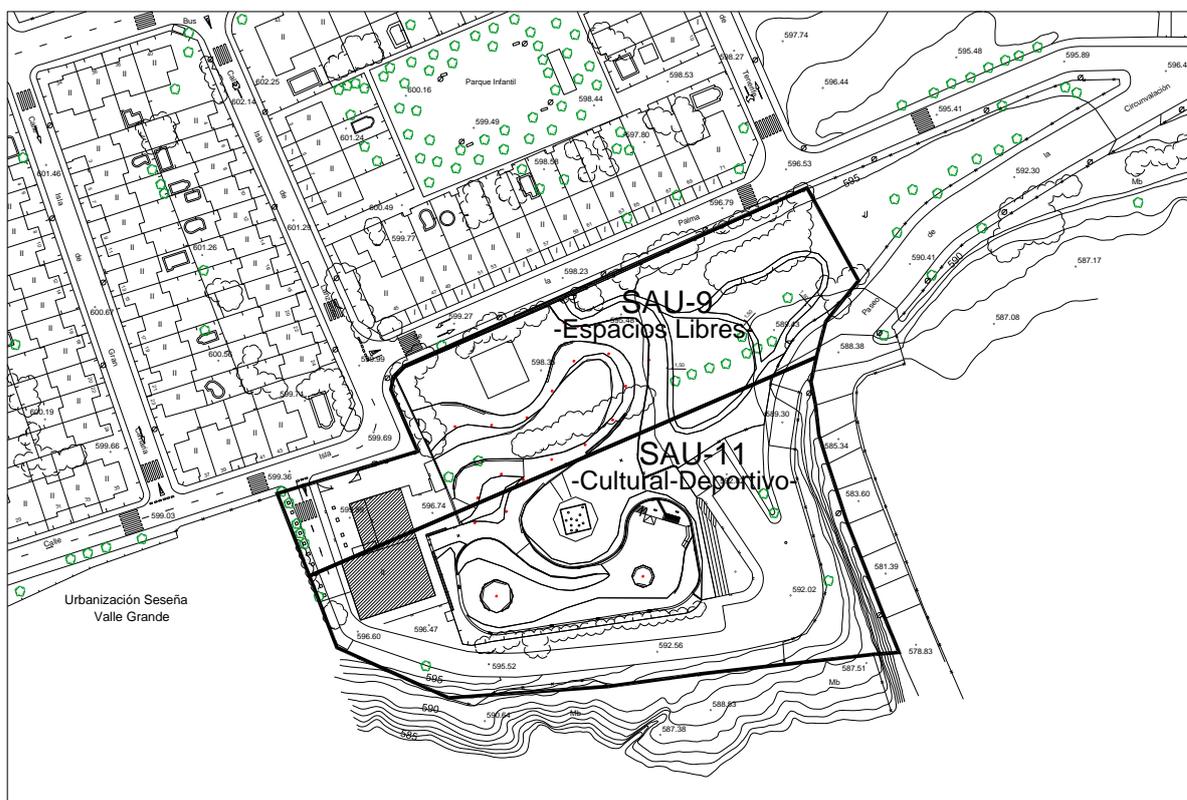


Desde el punto de vista urbanístico, examinadas las Normas Subsidiarias de Seseña (en adelante NN.SS.), la parcela se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado, y está formada por dos parcelas con diferente calificación urbanística. Aproximadamente la zona de porche, terraza descubierta y almacén se ubican sobre la parcela de Espacios Libres del Plan Parcial del SAU-9 de las NN.SS. de Seseña. La zona de Bar-restaurant se sitúa sobre la Parcela S –Uso Cultural-Deportivo del Plan Parcial del SAU-11 de las NN.SS. de Seseña.

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL BAR-RESTAURANTE SITO EN LA C/ ISLA DE LA PALMA Nº 4 DE SESEÑA

La Ordenanza de Espacios Libres del Plan Parcial del SAU-9 establece como usos compatibles los quioscos, lo que se asemeja al uso que se pretende dar al inmueble.

Por otro lado, la Ordenanza de uso Cultural-Deportivo del Plan Parcial del SAU-11 permite el uso comercial en categoría 3ª, es decir, al servicio exclusivo del uso dotacional y previa o simultánea implantación del mismo. Lo que se corresponde a la situación presente en la parcela, sobre la que están finalizando las obras del parque, que incluye una zona deportiva de patinaje.



El Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM), aprobado inicialmente el 30 de diciembre de 2014, mantiene la clasificación de suelo como urbano consolidado, y califica ambas parcelas como Equipamiento. Examinada la Ordenanza E de Equipamientos, se comprueba que el uso Terciario, al que pertenece la actividad de Bar-Restaurante, es un uso Prohibido (art. V.11.4.5).

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL BAR-RESTAURANTE SITO
EN LA C/ ISLA DE LA PALMA Nº 4 DE SESEÑA**

1.3.- Estado actual del bien inmueble a valorar.

En el establecimiento se han realizado recientemente labores de reparación, de albañilería e instalaciones, que lo han dejado en perfecto estado para su uso. Se han dejado todas las acometidas de instalaciones en punta, y la zona de barra únicamente con la base preexistente, sobre la que el concesionario colocará la solución de encimera que más le interese.

Por tanto, no se considera necesario realizar ningún tipo de obra para posibilitar el uso y explotación del bien objeto del informe. Por tanto, el adjudicatario deberá dotar el local con el mobiliario y la maquinaria precisa para su explotación. En este sentido, se considera fundamental, desde el punto de vista sanitario, la instalación de un termo eléctrico o similar, que proporcione agua caliente sanitaria en cocina y aseos, campana extractora de humos y lavamanos de apertura no manual en zona de manipulación de alimentos, así como cualquier otra actuación exigida por la legislación sectorial vigente.

Cualquier adaptación del local necesaria para el desarrollo de la actividad, correrá a cargo del adjudicatario.

De este modo, resulta obligatorio que sea el propio adjudicatario el que elabore los documentos técnicos que definan las necesidades particulares del desarrollo de su actividad: aforo, instalación de protección contra incendios, potencia a contratar en función de la maquinaria a instalar, proyecto eléctrico, y cuantas medidas correctoras sean exigibles en materia sectorial: sanitaria, accesibilidad, climatización, cumplimiento de CTE, etc. Asimismo, el adjudicatario deberá realizar cuantos controles o inspecciones fije la normativa sectorial en vigor.

Todo lo anterior se traduce en la redacción de un Proyecto de Actividad, con sus correspondientes anexos, que sólo puede y debe elaborar el adjudicatario, conector de las necesidades concretas de la actividad, a los efectos del correcto desarrollo de la misma, así como para darse de alta en los organismos pertinentes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, como Industria, Sanidad, etc; o contratar los diferentes suministros.

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL BAR-RESTAURANTE SITO
EN LA C/ ISLA DE LA PALMA Nº 4 DE SESEÑA**

2.- VALORACION

Finalidad de la Valoración

La finalidad de la Valoración es determinar el valor de la edificación, para estimar el coste de reposición.

Características del entorno.

La parcela objeto de valoración se localiza dentro del núcleo urbano de Seseña, en la provincia de Toledo. Se trata de un municipio sometido recientemente a un rápido crecimiento, con una población censada que ronda los 21.500 habitantes, cuya actividad económica principal es la industrial, propiciada por su excepcional situación en la corona sur de Madrid, y a sólo 36 Km. de la capital, junto a la carretera nacional IV, Madrid-Cádiz.

El entorno en el que se localiza el terreno es eminentemente urbano, situándose en un área de población de reciente desarrollo, con un nivel de renta medio; el entorno más cercano, al parque es un área residencial, que está caracterizado por edificaciones destinadas a usos principalmente residenciales, de calidad media, conformada por viviendas unifamiliares aisladas y pareadas.

Valoración

Habiendo examinado todas las características del bien, se procede a determinar el valor del mismo en función del artículo 23 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, que establece que:

“Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL BAR-RESTAURANTE SITO
EN LA C/ ISLA DE LA PALMA Nº 4 DE SESEÑA**

- a) *El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.*
- b) *El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

El inmueble no se ajusta parcialmente a la legalidad, puesto que examinada la Ordenanza E de Equipamientos, de aplicación en la parcela según el Plan de Ordenación Municipal, aprobado inicialmente el 30 de diciembre de 2014, se comprueba que el uso Terciario, al que pertenece la actividad de Bar-Restaurante, es un uso Prohibido (art. V.11.4.5).

Por tanto, se determinará el valor del suelo por el método residual estático, aplicando la siguiente fórmula:

$$\mathbf{VRS = (Vv / K) - Vc}$$

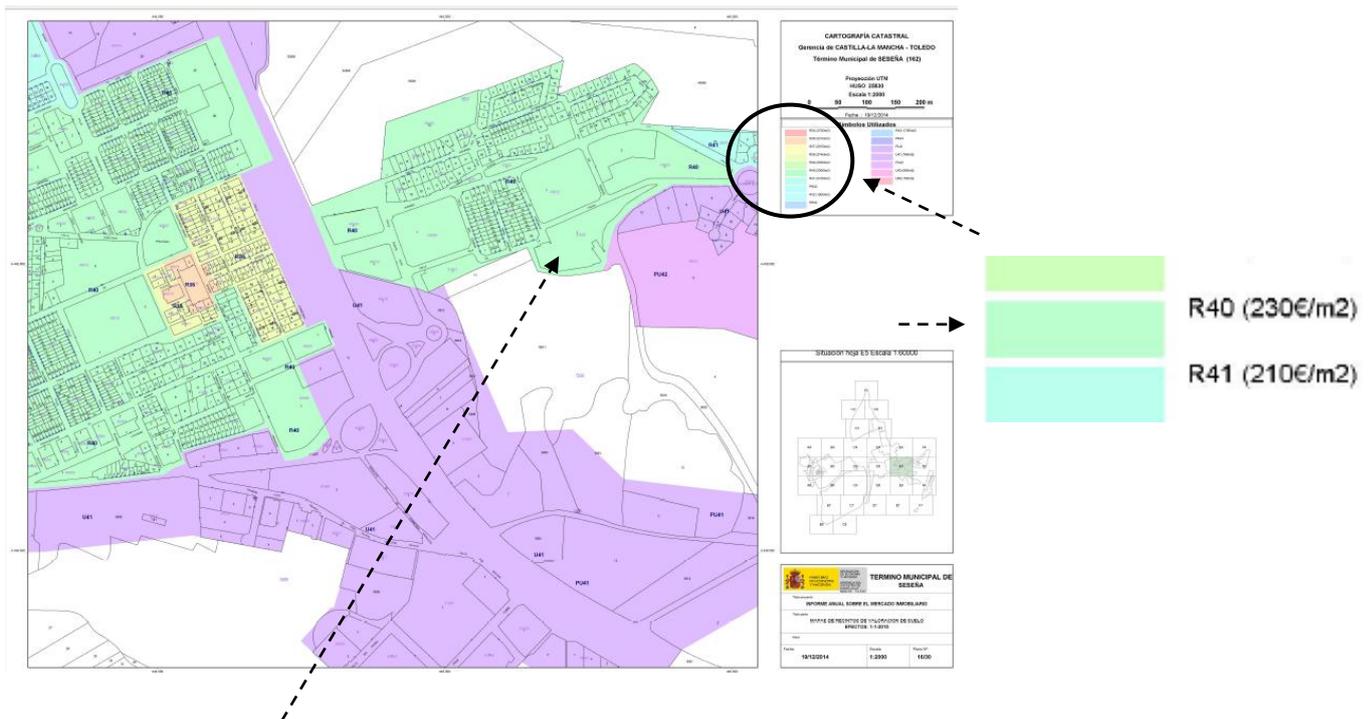
Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv = Valor en venta del metros cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
Dicho coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40.
- Vc = valor de la construcción en euros por metros cuadrado edificable del uso considerado.

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL BAR-RESTAURANTE SITO EN LA C/ ISLA DE LA PALMA Nº 4 DE SESEÑA

Examinado el Informe Anual sobre el Mercado Inmobiliario de Castilla La Mancha, elaborado en Noviembre de 2014 por la Gerencia Regional del Catastro de Delegación de Economía y Hacienda en Castilla-La Mancha en Toledo, se comprueba que la parcela pertenece al recinto de valoración R40, al que se asigna un valor de repercusión del suelo de 230 €/m².

A continuación se muestra el Mapa de Recintos de Valoración elaborado por la Dirección General del Catastro que corresponde a Seseña y en concreto a la zona geográfica de la parcela de referencia, y en el que se determina el tipo de recinto asignado a la misma:



El inmueble objeto de valoración se trata de un recinto tipo R40, cuyo valor de repercusión es de 230€/m²

Aplicando el valor de repercusión del suelo así establecido al aprovechamiento del inmueble objeto de valoración resulta el siguiente valor:

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL BAR-RESTAURANTE SITO
EN LA C/ ISLA DE LA PALMA Nº 4 DE SESEÑA**

$$Vr = 230 \text{ €/m}^2\text{constr.} \times (362,77 \text{ m}^2\text{c} + 10,52 \text{ m}^2\text{c}) = 85.856,70 \text{ €}$$

Valoración uso del inmueble

Realizado un estudio de mercado se comprueba que los alquileres de establecimientos similares al que nos ocupa presentan un valor medio de **450 €** mensuales.

Es cuanto procede, advirtiendo que la opinión técnica recogida en el presente documento se somete a cualquier otra mejor fundada, y no sufre en caso alguno a otros informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir, en Seseña a 19 de noviembre de 2015.

Fdo.: Ana Isabel Gómez Galán
-Arquitecta Municipal-