

## INFORME DE VALORACIÓ

---

**A petició del:** cap de servei de patrimoni, veure trasllat intern expedient 2016016252  
**Relatiu a la:** valoració de l'espai de domini públic ocupat per 62 marquesines amb mupi , 82 mupis independents, 27 marquesines sense mupi i 10 rellotges termòmetre als efectes d'una concessió administrativa d'explotació publicitària de mobiliari urbà i el seu manteniment.  
**Emès per:** Joaquim Roura Poch, arquitecte municipal

---

### OBJECTE DE L'INFORME DE VALORACIÓ

L'objecte del present informe de valoració és la determinació del preu de mercat del sòl ocupat pel mobiliari urbà format per marquesines d'autobús, marquesines d'autobús amb panell publicitari incorporat, panells publicitaris i rellotges termòmetre, tots ells vinculats a una explotació econòmica.

### DESCRIPCIÓ DELS ELEMENTS

#### 1. Marquesines (A):

Una marquesina és una construcció lleugera que senyalitza el punt de parada del servei de bus de la xarxa de transport públic de Girona que ofereix als usuaris del transport públic els dos serveis següents:

1. Informació adequada per la comprensió i utilització del servei de manera correcta.
2. Protecció als usuaris del transport públic de les inclemències meteorològiques, mentre esperen el servei.

Si en l'espai on està ubicada la marquesina ho permet, en un dels dos paraments verticals s'hi afegeix un panell publicitari que explota l'empresa concessionària.

Les dimensions de les marquesines són de 4 x 1,7 x 2,4 metres.

La superfície que cada una de les marquesines ocupa en planta és de 6,8 m<sup>2</sup>.

Nombre de marquesines amb panell publicitari: 62 unitats (\*)  
Nombre de marquesines sense panell publicitari: 29 unitats

(\*) dues marquesines són dobles. Es sumen a les marquesines sense panell publicitari, 27 unitats més dues unitats.

#### 2. Panells publicitaris (B):

Un panell publicitari és un element amb llum interior homogènia mitjançant leds que serveix per la col·locació de publicitat estàtica a cadascuna de les seves bandes.

De la totalitat dels panells publicitaris, l'Ajuntament és l'usuari del 25 % de la superfície total de l'espai útil dels panells publicitaris per a col·locar-hi informacions d'interès ciutadà com plànols de ciutat, barri, districte, xarxa de transports i informació turística rellevant, o qualsevol altra informació municipal d'activitats, productes i/o serveis on hi participi l'Ajuntament de Girona.

Les dimensions de les marquesines són de 1,3 x 0,2 x 2,3 metres.

L'ocupació en planta de cada una de les marquesines és de 0,26 m<sup>2</sup> de superfície.

Nombre de panells publicitaris: 82 unitats

3. Rellotge-termòmetre (C):

Un rellotge termòmetre és un element informatiu ubicat en la via pública que mostra l'hora i la temperatura, i disposa d'un espai publicitari per explotar comercialment.

Les dimensions de les marquesines són de 1,55 x 0,2 x 4,15 metres.

L'ocupació en planta de cada una de les marquesines és de 0,31 m<sup>2</sup> de superfície.

Nombre de rellotges-termòmetre: 10 unitats

4. Situació urbanística:

Pla general d'ordenació urbana municipal de Girona aprovat definitivament el 28 de febrer de 2002.

Sistema viari. Clau A.

L'anàlisi de la compatibilitat urbanística de la concessió de domini públic del sòl per a l'ubicació dels elements de mobiliari urbà objecte de la present valoració no n'és objecte.

RELACIÓ DE SUPERFÍCIES

A efectes de la valoració s'adopta la superfícies corresponent a l'ocupació del recinte tancat de cada un dels quioscos més el vol del mostrador.

	SUPERFÍCIE	Unitats	SUPERFÍCIE TOTAL
Marquesina amb panell publicitari	13,17 m <sup>2</sup>	62	816,54 m <sup>2</sup>
Marquesina senes panell publicitari	13,17 m <sup>2</sup>	29	381,93 m <sup>2</sup>
Panell publicitari	0,26 m <sup>2</sup>	82	21,32 m <sup>2</sup>
Rellotge-termòmetre	0,31 m <sup>2</sup>	10	3,10 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE OCUPADA TOTAL			1.222,89 m <sup>2</sup>

DATA DE LA VALORACIÓ

La data de la valoració és e l'1 de desembre de 2016.

MARC LEGAL

Llei 3/2012, de 29 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

RD Legislatiu 2/2008 de 20 de juny pel que s'aprova el Text Refós de la Llei sobre Règim de Sòl i Ordenació Urbana.

Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol.

Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de Mesures urgents en matèria urbanística.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

## EXPLICACIÓ DEL CRITERI VALORATIU

A efectes de la valoració tan especial que és la valoració de la concessió del sòl que ocupa aquest mobiliari vinculat a una activitat econòmica, escampat per la totalitat del nucli urbà del terme municipal de Girona i d'acord al temps que es disposa per a fer-la es proposa fer una valoració massiva d'acord amb la sistematització següent:

1. Recollir les dades relacionades més fefaents relacionades amb un determinat producte immobiliari conegut com per exemple el mercat de lloguer de pisos de dues habitacions.
2. Buscar un coeficient comparatiu que traslladi aquest ús diferent al de l'objecte de la valoració a l'ús comercial que és el que més s'assembla des del meu punt de vista als objectes a valorar.
3. Mitjançant dades de valors de repercussió cadastral de sòl d'ús habitatge i d'ús comercial obtenir el coeficient corrector susceptible de ser aplicat de manera objectiva per a obtenir el preu de lloguer de sòl comercial.
4. Aplicar un percentatge estimatiu al preu de lloguer comercial per a obtenir la repercussió equivalent únicament al sòl.

En conseqüència el mètode de comparació definit la Llei de Sòl (RDL - 2/2008) i el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl (1492/2011) és el mètode a seguir per l'obtenció del valor del domini públic ocupat per la concessió es substitueix pel preu estadístic publicat en el "Trenta-dosé estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona" publicat pel Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona.

### 1. Preu mig de lloguer mensual d'un habitatge de 66 m<sup>2</sup> construïts

Abril de 2016

	Preu superfície útil	Superfície útil	Coeficient	Superfície construïda	Preu superfície construïda
Habitatge de 2 habitacions	447 €	55 m <sup>2</sup>	1,2	66 m <sup>2</sup>	6,77 €

Preu mig de lloguer d'un habitatge 6,77 €/m<sup>2</sup> mes.

### 2. Coeficient comparatiu residencial-comercial

Per a determinar el coeficient comparatiu que permeti traslladar l'ús habitatge a ús comercial s'acudeix a la Ponència de Valors Cadastrals de Girona aprovada l'any 1989.

Carrer Joan Maragall (centre)

	Valor	Coeficient
Valor de repercussió cadastral comercial	534,41 €/m <sup>2</sup>	2,49
Valor de repercussió cadastral residencial	213,95 €/m <sup>2</sup>	

Carrer de la Rutlla (no centre)

	Valor	Coeficient
Valor de repercussió cadastral comercial	121,09 €/m <sup>2</sup>	1,49
Valor de repercussió cadastral residencial	81,03 €/m <sup>2</sup>	

La mitjana aritmètica entre coeficients és 1,99.

### 3. Valor de lloguer de local comercial mig a la zona urbana de Girona

Preu de lloguer mig d'habitatge	Coeficient	Preu de lloguer mig de local comercial
6,77 €/m <sup>2</sup> mes	1,99	13,47 €/m <sup>2</sup> mes

#### 4. Preu del lloguer corresponent al sòl comercial

A efectes de determinar la part del preu del lloguer del local comercial per a obtenir el preu de l'ocupació del sòl del mobiliari urbà de referència es considera que equival al 80% del valor obtingut total.

Preu de lloguer del sòl ocupat pel mobiliari urbà sotmés a una explotació econòmica

Preu de lloguer mig de local comercial	Coefficient	Preu de lloguer de sòl comercial
13,47 €/m <sup>2</sup> mes	0,8	10,77 €/m <sup>2</sup> mes

### VALORACIÓ - DETERMINACIÓ DEL PREU

El valor mig de lloguer de sòl comercial obtingut d'acord amb els criteris exposats és de 10,77 €/m<sup>2</sup> mes.

Superfície ocupada total	Superfície ocupada	Preu €/m <sup>2</sup> mes	TOTAL
Valor mes	1.222,89 m <sup>2</sup>	10,77	13.170,52 €
Valor anual	13.170,52 €/mes	12 mesos	158.046.30 €

El valor total de la concessió d'ocupació de domini públic és de CENT CINQUANTA-VUIT MIL QUARANTA-SIS EUROS AMB TRENTA CÈNTIMS l'any.

Girona, 1 de desembre de 2016

L'arquitecte municipal,

Joaquim Roura Poch

