



## VALORACIÓ

### BAR EN CENTRE CÍVIC

C/ Mercè Rodoreda, 9

### PORQUERES

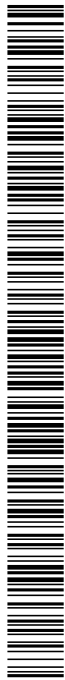


ST-E2021-PO



SERVEIS TÈCNICS DEL CONSELL COMARCAL DEL PLA DE L'ESTANY

SETEMBRE 2024



**INDEX-**

**1. Antecedents .....3**  
**2. Localització de les finques .....3**  
**3. Descripció de les finques i el seu entorn .....5**  
    3.1. Informació general .....5  
    3.2. Informació cadastral .....7  
    3.3. Informació registral.....8  
    3.4. Descripció de l'entorn de les finques .....9  
**4. Dades Urbanístiques .....9**  
**5. Valoració .....9**



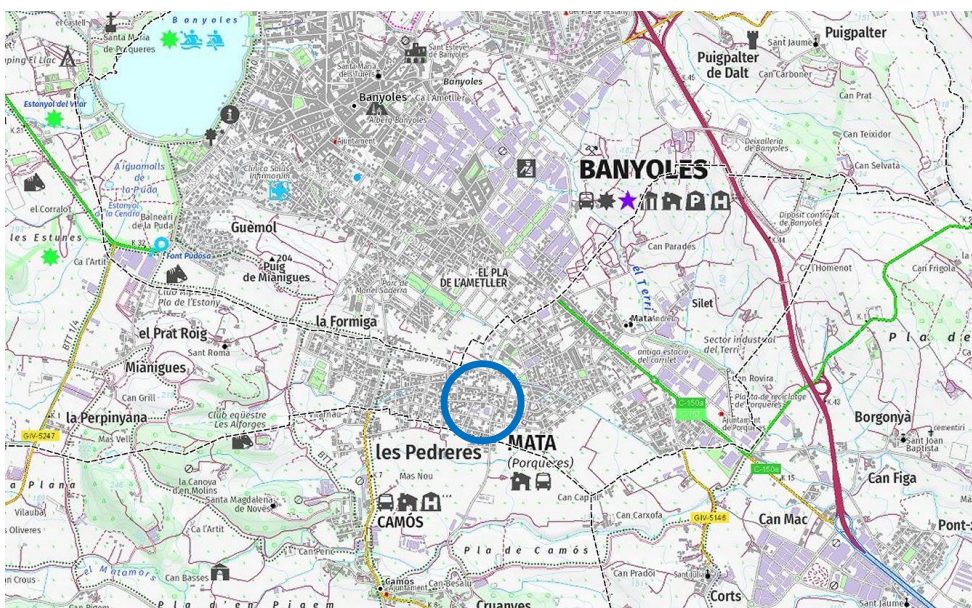
## TAXACIÓ

### 1. Antecedents

|              |   |
|--------------|---|
| Objecte      | Valoració en sòl urbà de la zona de bar de l'edifici de centre cívic per tal de poder calcular la garantia corresponent del concessionari.<br>El immoble és de titularitat municipal. |
| Sol·licitant | Ajuntament de Porqueres   |
| Taxador      | Isabel Granell Simeón<br>Arquitecte dels Serveis Tècnics del Consell Comarcal del Pla de l'Estany   |
| Data taxació | Setembre 2024   |

### 2. Localització de les finques

Es tracta d'una finca situada al Sud del C/ Carreras Candi:

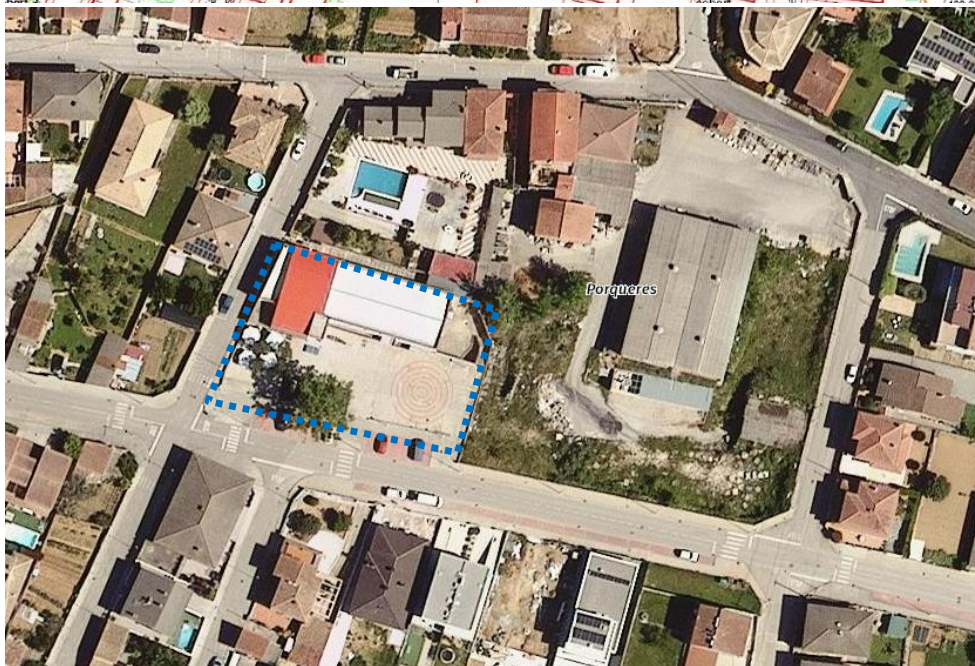
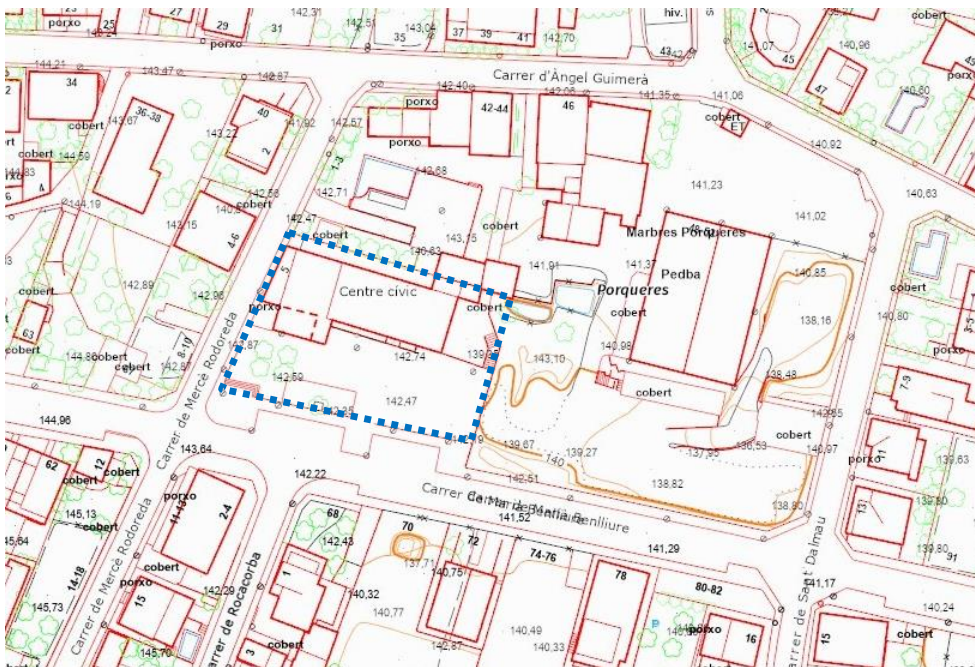


Mapa de localització de les finques, on apareixen els municipis de Porqueres, Banyoles, Camós i Cornellà del Terri. Font: ICGC i pròpia.

En concret, la finca és la següent:

Codi Segur de Verificació: dcef35cf-f2f7-4b93-8fea-cad63a06eda0  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2024\_2790685  
Data d'impressió: 03/10/2024 08:53:18  
Pàgina 4 de 11

SIGNATURES  
Cap signatura aplicada



Mapa de localització de la finca a Banyoles identificada en línia blava de ratlles. Font: ICGC i pròpia.



### 3. Descripció de les finques i el seu entorn

#### 3.1. Informació general

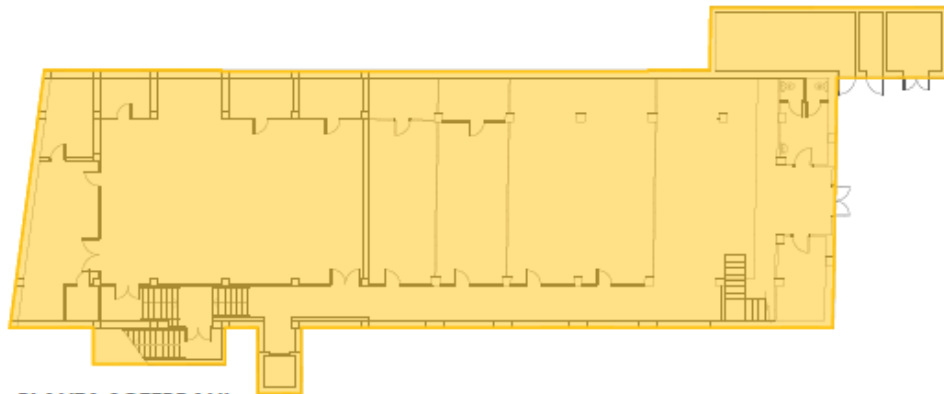
|                        |  |
|------------------------|--|
| Tipus                  | Finca sòl urbà   |
| Adreça                 | C/ Mercè Rodoreda, 9   |
| Codi postal i Municipi | Porqueres  |
| Codi postal            | 17846  |
| Coordenades UTM        | x 481247 y 4661241   |
| UTM31 ETRS89           |  |
| Descripció             | Edifici aïllat de tres plantes (PS, PB i 1PP), on es realitzen diferents usos, entre els que es destaquen: bar, centre cívic i magatzem. |



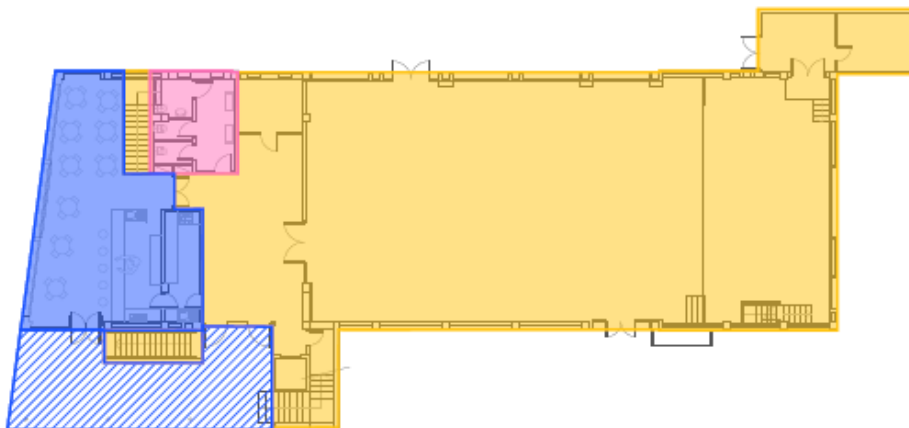
Les plantes de l'edifici es distribueixen de la següent forma, on s'ha grafiat, en taronja l'ús de centre cívic, en blau l'ús de bar i en rosa els banys que comparteixen els dos usos en planta baixa:

Codi Segur de Verificació: dcef35cf-f2f7-4b93-8fea-cad63a06eda0  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2024\_2790685  
Data d'impressió: 03/10/2024 08:53:18  
Pàgina 6 de 11

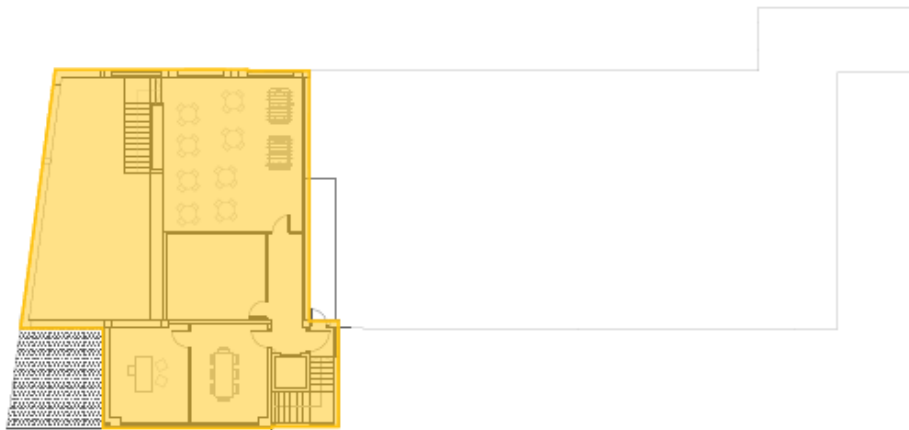
SIGNATURES  
Cap signatura aplicada



**PLANTA SOTERRANI**



**PLANTA BAIXA**



**PLANTA PRIMERA**

Les superfícies d'aquests usos són:



|              |           | PS                    | P0                    | P1                    | Total                   |
|--------------|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Edifici      | Tancada   | 527,71 m <sup>2</sup> | 516,26 m <sup>2</sup> | 214,14 m <sup>2</sup> | 1.258,11 m <sup>2</sup> |
|              | Porxo     |                       | 52,08 m <sup>2</sup>  |                       | 52,08 m <sup>2</sup>    |
|              | 50% Porxo |                       | 26,04 m <sup>2</sup>  |                       | 26,04 m <sup>2</sup>    |
|              | Total     | 527,71 m <sup>2</sup> | 542,30 m <sup>2</sup> | 214,14 m <sup>2</sup> | 1.284,15 m <sup>2</sup> |
| Bar          | Tancada   | 0                     | 76,73                 | 0                     | 76,73 m <sup>2</sup>    |
|              | 50% Porxo | 0                     | 26,04 m <sup>2</sup>  |                       | 26,04 m <sup>2</sup>    |
|              | Total     | - m <sup>2</sup>      | 102,77 m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup>      | 102,77 m <sup>2</sup>   |
| Centre cívic | Tancada   | 527,71 m <sup>2</sup> | 419                   | 214,14 m <sup>2</sup> | 1.160,85 m <sup>2</sup> |
|              | 50% Porxo | 0                     | - m <sup>2</sup>      | 0                     | - m <sup>2</sup>        |
|              | Total     | 527,71 m <sup>2</sup> | 419,00 m <sup>2</sup> | 214,14 m <sup>2</sup> | 1.160,85 m <sup>2</sup> |
| Banys P0     | Tancada   | - m <sup>2</sup>      | 20,53 m <sup>2</sup>  | - m <sup>2</sup>      | 20,53 m <sup>2</sup>    |
|              | 50% Porxo | 0                     | 0                     | 0                     | - m <sup>2</sup>        |
|              | Total     | - m <sup>2</sup>      | 20,53 m <sup>2</sup>  | - m <sup>2</sup>      | 20,53 m <sup>2</sup>    |

### 3.2. Informació cadastral

|                        |                        |                    |                    |
|------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| Ref. Cadastral         | 1314713DG8611S0001WW*  |                    |                    |
| Classe                 | Urbà                   |                    |                    |
| Ús principal           | Cultural               |                    |                    |
| Superfície parcel·la   | 1.352 m <sup>2</sup>   |                    |                    |
| Edificacions existents | Sí                     |                    |                    |
|                        | Any                    | 1979               |                    |
|                        | Superfície const total | 852 m <sup>2</sup> |                    |
|                        | Ús i sups const.       | Cultural           | 200 m <sup>2</sup> |
|                        |                        | Cultural           | 26 m <sup>2</sup>  |
|                        |                        | Cultural           | 34 m <sup>2</sup>  |
|                        |                        | Cultural           | 485 m <sup>2</sup> |
|                        |                        | Cultural           | 107 m <sup>2</sup> |

\*Aquesta referència cadastral conté l'edifici però no inclou tota la finca, sinó únicament una part.

Codi Segur de Verificació: dcef35cf-f2f7-4b93-8fea-cad63a06eda0  
 Origen: Ciutadà  
 Identificador document original: ES\_L01081000\_2024\_2790685  
 Data d'impressió: 03/10/2024 08:53:18  
 Pàgina 8 de 11

**SIGNATURES**  
 Cap signatura aplicada



## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1314713DG8611S0001WW

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL MERCE RODOREDÀ 9 CENTRE CÍVIC 17834 PORQUERES [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Cultural

Superficie construida: 852 m2

Año construcción: 1979

Valor catastral: [ 2024 ]: 388.658,97 €

Valor catastral suelo: 128.026,47 €

Valor catastral construcción: 259.732,50 €

### Titularidad:

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF/NIE    | Derecho              | Domicilio                                    |
|---------------------------------|------------|----------------------|--|
| AJUNTAMENT DE PORQUERES         | P 1714600B | 100,00% de propiedad | CL RUBIÓ I ORS 1<br>17834 PORQUERES (GIRONA) |

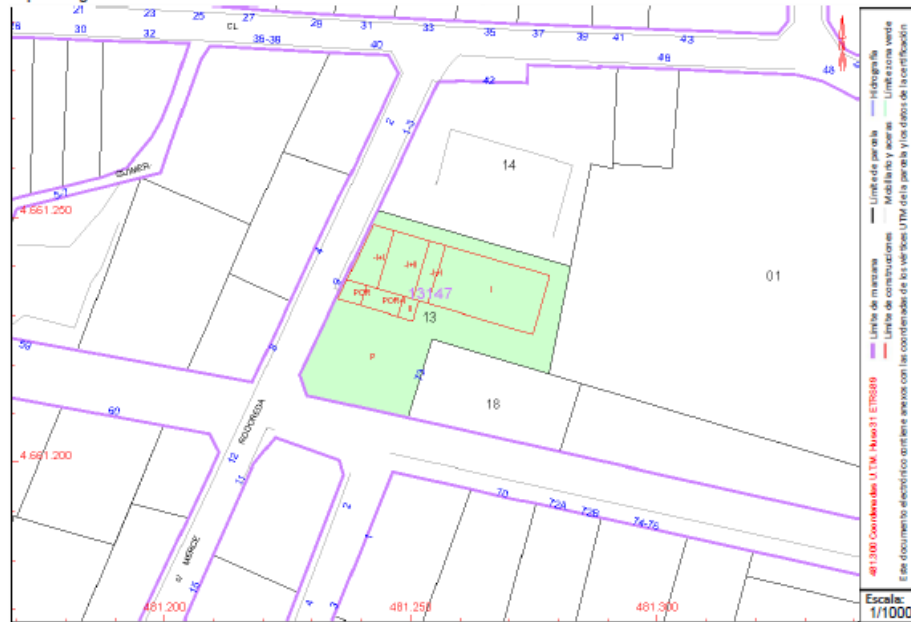
### Construcción

| Esc./Plta./Prta. | Destino  | Superficie m² | Esc./Plta./Prta. | Destino  | Superficie m² |
|------------------|----------|---------------|------------------|----------|---------------|
| 1/-/01           | CULTURAL | 200           | 1/00/01          | CULTURAL | 485           |
| 1/00/02          | CULTURAL | 26            | 1/01/01          | CULTURAL | 107           |
| 1/01/02          | CULTURAL | 34            |                  |          |               |

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.352 m2

Parcela construida sin división horizontal



### 3.3. Informació registral

No es disposa





### 3.4. Descripció de l'entorn de les finques

Es tracta d'un àmbit integrat en la trama urbana amb un ús general d'habitatge unifamiliar de baixa densitat, amb alguns solars encara per edificar que no tenen ús o que s'utilitzen com a hort privat.

S'hi troben en la zona alguns comerços o serveis.

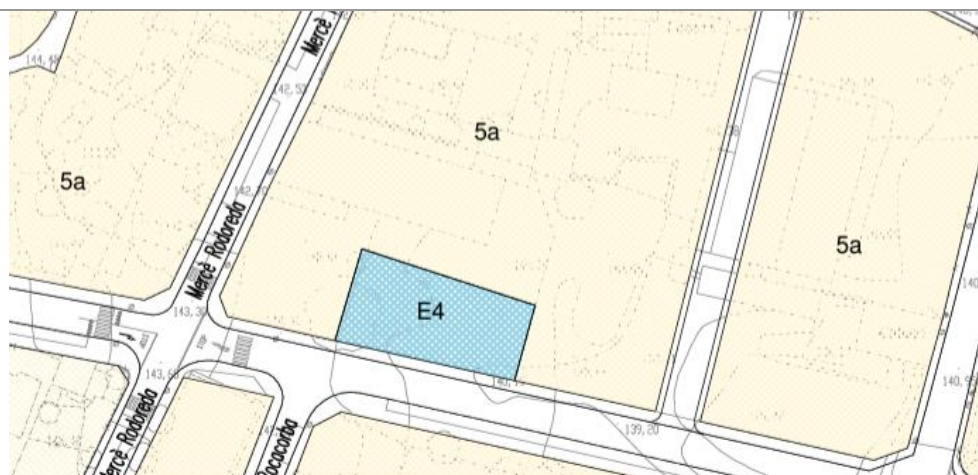
### 4. Dades Urbanístiques

El Planejament General vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Porqueres va ser verificat per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 13 de juny de 2013 i publicat al DOGC núm.6485 de 22.10.2013.

S'han de tenir en compte les modificacions de POUM i el planejament derivat aprovats definitivament i publicats.

Les característiques urbanístiques de la finca són les següents:

|  |  |
|--|--|
| Classificació sòl                          | Sòl Urbà Consolidat (SUC)              |
| Qualificació sòl                           | Zona: 5a. Cases Aïllades o aparellades |
| Inclusió en sectors de planejament derivat | No                                     |
| Inclusió en àmbits de gestió urbanística   | No                                     |
| Protecció                                  | No                                     |
| Altres afectacions                         | No                                     |



Font: Text Refós d'ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE del POUM de Porqueres. Font: Ajuntament de Porqueres (actualització Juny 2023)

### 5. Valoració

Per tal de realitzar la valoració s'agafarà com a referència el valor cadastral de l'immoble.



### Valor cadastral

D'acord amb la fitxa cadastral 2024:

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Valor cadastral             | 388.658,97 € |
| Valor cadastral sòl         | 128.926,47 € |
| Valor cadastral construcció | 259.732,50 € |

### Superfícies construïdes usos

En l'edifici hi ha dos usos principals, el centre cívic i el bar. Per al càlcul de les superfícies que ocupen els següents usos es considera també la superfície dels porxos al 50%.

Es considera que els espais comuns pertanyen a l'ús de centre cívic, ja que té una superfície molt més gran que la del bar.

L'única excepció són els banys de la planta baixa, que són comuns i que es pot considerar que es comparteixen al 50%.

El quadre de superfícies construïdes és el següent:

|              |           | PS                    | PO                    | P1                    | Total                   |
|--------------|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Edifici      | Tancada   | 527,71 m <sup>2</sup> | 516,26 m <sup>2</sup> | 214,14 m <sup>2</sup> | 1.258,11 m <sup>2</sup> |
|              | Porxo     |                       | 52,08 m <sup>2</sup>  |                       | 52,08 m <sup>2</sup>    |
|              | 50% Porxo |                       | 26,04 m <sup>2</sup>  |                       | 26,04 m <sup>2</sup>    |
|              | Total     | 527,71 m <sup>2</sup> | 542,30 m <sup>2</sup> | 214,14 m <sup>2</sup> | 1.284,15 m <sup>2</sup> |
| Bar          | Tancada   | 0                     | 76,73                 | 0                     | 76,73 m <sup>2</sup>    |
|              | 50% Porxo | 0                     | 26,04 m <sup>2</sup>  |                       | 26,04 m <sup>2</sup>    |
|              | Total     | - m <sup>2</sup>      | 102,77 m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup>      | 102,77 m <sup>2</sup>   |
| Centre cívic | Tancada   | 527,71 m <sup>2</sup> | 419                   | 214,14 m <sup>2</sup> | 1.160,85 m <sup>2</sup> |
|              | 50% Porxo | 0                     | - m <sup>2</sup>      | 0                     | - m <sup>2</sup>        |
|              | Total     | 527,71 m <sup>2</sup> | 419,00 m <sup>2</sup> | 214,14 m <sup>2</sup> | 1.160,85 m <sup>2</sup> |
| Banys P0     | Tancada   | - m <sup>2</sup>      | 20,53 m <sup>2</sup>  | - m <sup>2</sup>      | 20,53 m <sup>2</sup>    |
|              | 50% Porxo | 0                     | 0                     | 0                     | - m <sup>2</sup>        |
|              | Total     | - m <sup>2</sup>      | 20,53 m <sup>2</sup>  | - m <sup>2</sup>      | 20,53 m <sup>2</sup>    |

D'acord amb el que s'ha comentat anteriorment, s'imputarà el 50% de la superfície del bany de la planta baixa, es a dir, 10,27 m<sup>2</sup> a cada un de l'ús de centre cívic i bar. Per tant, les superfícies i % a tenir en compte en la valoració són:

|              |            |         |
|--------------|------------|---------|
| Edifici      | 1.284,15 € | 100,00% |
| Bar          | 113,04 €   | 8,80%   |
| Centre Cívic | 1.171,12 € | 91,20%  |



**Valoració final**

D'acord amb l'anterior, i agafant com a referència el valor cadastral, el valor de la zona de cada una de les zones és:

|              |            |         |              |
|--------------|------------|---------|--------------|
| Edifici      | 1.284,15 € | 100,00% | 388.658,97 € |
| Bar          | 113,04 €   | 8,80%   | 34.211,01 €  |
| Centre Cívic | 1.171,12 € | 91,20%  | 354.447,96 € |

En conclusió, el valor de la part de bar, d'acord amb l'exposat anterior és:

**34.221,01 €**

**Trenta quatre mil dos cents vint-i-un euros amb un cèntim**

Isabel Granell Simeón  
Arquitecte dels Serveis Tècnics del Consell Comarcal del Pla de l'Estany  
Signa digitalment