

INFORME TÈCNIC

ÀREA DE PLANIFICACIÓ DEL TERRITORI

Assumpte: Valoració del valor d'arrendament del local situat a l'edifici del Mercat Municipal, caselles exteriors núm. 2 i 3 juntes

Objecte de l'informe

L'objecte d'aquest informe és valorar els local format per les caselles exteriors núm. 2 i 3, vinculades entre si i situades a la façana del Mercat Municipal de Tortosa, davant de l'Av. Generalitat, núm. 48.

Característiques dels locals

Es tracta de dos locals connectats que es desenvolupen en planta baixa i altell. La superfície d'ocupació en planta de cadascun és de 44,00 m². La superfície útil total dels dos locals junts és de 88,36 m².

Superfícies útils de cadascuna de les caselles:

CASELLA	PB	P. ALTELL	SUP: UTILS TOTAL
CASELLA 2	22,09 m2	22,09 m2	44,18 m2
CASELLA 3	22,09 m2	22,09 m2	44,18 m2
US	LOCAL	MAGATZEM	88,36 M2

Atractiu comercial

Els locals, es consideren un producte immobiliari amb un alt atractiu comercial, atesa la seva ubicació estratègica al nucli neuràlgic comercial de la ciutat, on el flux de vianants és un dels més intensos de tot el municipi.

Estudi de mercat.

S'ha dut a terme un estudi de mercat sobre els locals en règim de lloguer existents a Tortosa. Tenint en compte les característiques espacials i la ubicació d'aquest immoble, s'estima que el preu unitari de lloguer és:

- Planta baixa: 8,55 €/m²
- Planta altell: 7,69 €/m²

Aquestes dades s'han obtingut valorant les condicions del mercat actual, amb especial atenció als preus que regeixen en zones comercials similars de la ciutat.

Preu d'arrendament (€/m2) / mes homogeneïtzat de les caselles del mercat

- Preu unitari de locals en planta baixa (local comercial): 8,55 €/m²
- Preu unitari de l'altell (magatzem): $0,9 \times 8,55 \text{ €/m}^2 = 7,69 \text{ €/m}^2$

Valor d'arrendament de local format per les caselles 2 i 3 (juntes) es el següent:

D'acord amb els preus homogeneïtzats i la superfície útil del locals, es determina que el valor mensual d'arrendament de cadascuna d'aquestes caselles (núms. 2,3) és el següent :

Superfície útil	Sup.erfície parcial (m²)	Ús	Preu unitari (€/m²)	Preu arrendament mensual (€)
Planta baixa	44,18	Local	8,55	377,74
Altell	44,18	Magatzem	7,69	339,74
Total mensual				717,48 €/mes

CONCLUSIÓ

De conformitat amb l'estudi de mercat i les valoracions efectuades, es fixa el valor de l'arrendament mensual corresponent a cadascuna de les caselles núm. 2 i 3 del mercat municipal, d'acord amb el detall següent:

El valor de l'arrendament mensual de cadascuna de les caselles esmentades s'estableix **en set-cents catorze euros amb quaranta-vuit cèntims /mes**

Casella Preu mensual d'arrendament (€)

Casella 2 i 3 717,48 €/mes

Usos permesos

Usos compatibles (Article 128.2):

Es permeten aquells usos vinculats de manera directa amb la funció de l'equipament i amb l'activitat pròpia del mercat. En aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles:

- Els usos comercials existents en el moment de l'aprovació inicial del POUM, tant si són de titularitat pública com privada.
- Comerç minorista relacionat amb el mercat, especialment alimentari i de productes de consum bàsic.
- Restauració vinculada al mercat, com ara bars, cafeteries o espais de degustació.
- Serveis complementaris d'atenció al públic o de suport logístic i tècnic.

Tots els usos han de respectar, a més del POUM, la resta de normatives municipals i sectorials aplicables en matèria de seguretat, salubritat i accessibilitat.

Laura Ismael Segarra,
Arquitecta municipal

Tortosa , a data de signatura electrònica