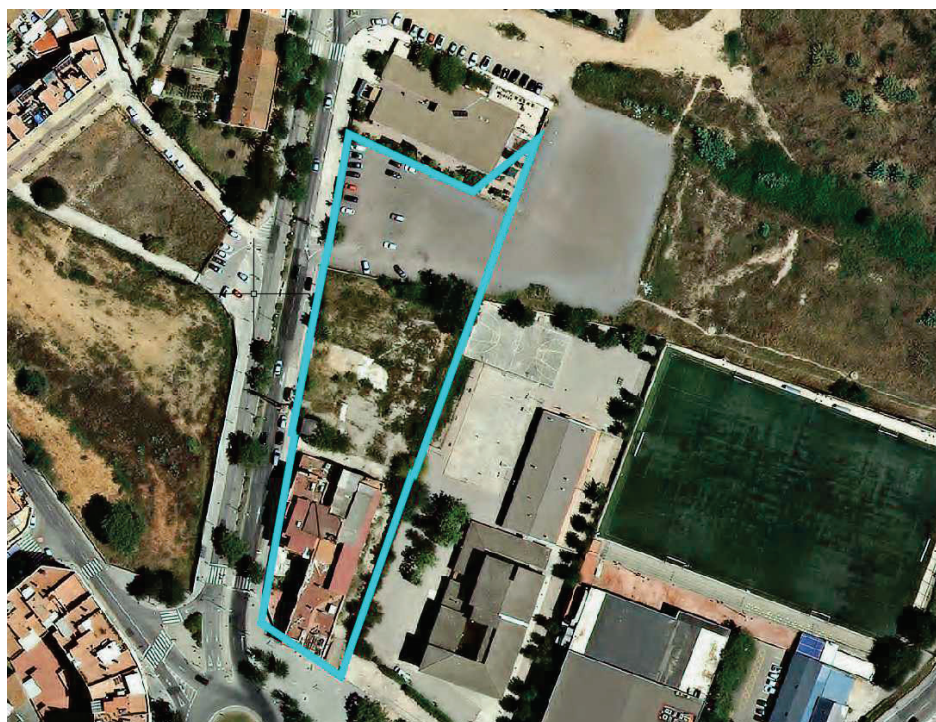


Núm. Expedient
X111/2022/000002
(antic X111/2020/000004)



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA I DEL SECTOR BONAVENTURA CALOPA
MARÇ 2023**

DOCUMENT 2 / 4

ÍNDEX DE DOCUMENTACIÓ

MEMÒRIA

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 1.1.- Antecedents i objecte del projecte.
- 1.2.- Legislació aplicable.
- 1.3.- Iniciativa i justificació legal de la tramitació.
- 1.4.- Descripció del polígon d'actuació urbanística.
- 1.5.- Relació d'interessats
- 1.6.- Règim jurídic de l'actuació.
- 1.7.- Planejament vigent i determinacions del polígon que s'executa.
- 1.8.- Relació de les finques aportades i drets d'aprofitament urbanístic.
- 1.9.- Operativa hipotecària i correspondències.
- 1.10.- Tractament de les càrregues i gravàmens reals i personals. Determinació del valor dels vols, plantacions i altres béns incompatibles amb l'ordenació.
- 1.11.- Finques resultants.
 - 1.11.1.- Criteris utilitzats per a l'adjudicació de les finques resultants amb aprofitament.
 - 1.11.2.- Valoració de les finques resultants amb aprofitament i de la cessió d'aprofitament urbanístic.
 - 1.11.3.- Descripció de les finques resultants.
 - 1.11.4.- Finques resultants de sistemes urbanístics de cessió gratuïta al municipi de Sant Boi de Llobregat.
- 1.12.- Del règim jurídic del sòl.
- 1.13.- Determinació del valor de repercussió del sòl als efectes de la compensació de les diferències d'adjudicació, cas de produir-se i el valor dels sòls resultants.
- 1.14.- Despeses d'urbanització i compte de liquidació provisional.
- 1.15.- Dret de real·lotjament.
- 1.16.- Obres d'urbanització, d'enderroc i d'edificació.

2.- FINQUES APORTADES

3.- FINQUES RESULTANTS

4.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Ortofoto, situació i emplaçament.
2. Àmbit del polígon i topogràfic.
3. Planejament vigent. Zonificació.
4. Planejament vigent. Ordenació.
5. Finques aportades.
6. Finques resultants.
7. Superposició.
8. Ordenació del conjunt amb urbanització.

ANNEXES

1. Document de descripció i valoració dels bens corresponents al vol de les finques incloses a l'àmbit afectat pel projecte de reparcel·lació Polígon I del sector Bonaventura Calopa a Sant Boi de Llobregat.
2. Certificacions registre de la propietat.
3. Valoracions: Estudis de mercat i càlcul dels valors residuals de sòl
4. Representació gràfica alternativa
5. Informes Agència Catalana de l'Aigüa
6. Declaracions activitat potencialment contaminant

ANNEXES

Sant Boi de Llobregat

EI TÈCNIC REDACTOR
L'Arquitecta del Servei de
Planificació i Model de Ciutat

SONIA
RODRÍGUEZ
SORIANO

Josep Vidal Company
Arquitecte

JOSEP VIDAL Firmado
COMPANY digitalmente por
JOSEP VIDAL
COMPANY

V.P.
La cap del Servei de Planificació i Model de
Ciutat

MARIA Fecha:
SALINAS 2023.03.31
SALINAS 10:04:18
+02'00'

V.P.
El lletrat de Serveis Jurídics

JORDI ESPINOSA Firmado digitalmente
GARCIA por JORDI ESPINOSA
GARCIA
Fecha: 2023.03.31
14:01:48 +02'00'

- 1. Document de descripció i valoració dels bens corresponents al vol de les finques incloses a l'àmbit afectat pel projecte de reparcel·lació Polígon I del sector Bonaventura Calopa a Sant Boi de Llobregat.**

**ACTUALITZACIÓ DE L'INFORME SOBRE L'ESTAT DE L'EDIFICI
SITUAT AL C/BONAVENTURA CALOPA, NÚM. 13, ST. BOI DE
LLOBREGAT, ANÀLISI DE SI L'EDIFICI ES TROBA EN SITUACIÓ
DE RUÏNA I VALORACIÓ A EFECTES INDEMNITZATORIS**

ARQUITECTE JOSEP VIDAL COMPANYY

JULIOL DE 2.022

ÍNDEX

- 1.- Antecedents, motiu, objecte i finalitat
- 2.- Identificació registral i cadastral de l'edifici
- 3.- Característiques de l'edifici
 - 3.1.- Els fonaments i l'estructura portant
 - 3.2.- Elements exteriors (solera, mur de contenció, façana i cobertes)
 - 3.3.- Acabats interiors
 - 3.4.- Les instal·lacions
- 4.- Anàlisi de si l'immoble es troba en situació de ruïna
 - 4.1.- Fonaments jurídics de la situació de ruïna
 - 4.2.- Cost de construcció a nou d'un edifici de característiques similars a l'existent
 - 4.3.- Cost obres necessàries per restablir les condicions d'ús, estanqueïtat i salubritat
 - Cost obres en fonaments i l'estructura portant
 - Cost obres en elements exteriors
 - Cost obres en acabats interiors
 - Cost obres en les instal·lacions
 - Cost enderroc i transport de runa a l'abocador
 - 4.4.- Anàlisi de si l'immoble es troba en situació de ruïna, conclusions
- 5.- Valoració de l'edifici a efectes indemnitzatoris
 - 5.1.- Criteris de càlcul
 - 5.2.- Càlcul del valor de l'edifici a efectes indemnitzatoris

ANNEXOS i PLÀNOLS

Annex A: Dades Registrals

Annex B: Dades Cadastrals

Annex C: Superfícies de l'edifici indicades a la darrera ampliació materialitzada

Annex D: Renúncia a la llicència d'ampliació de dues plantes al·legant motius tècnics

Annex E Memòria del projecte de l'edifici

Annex F Plànols de l'edifici

Annex G Sobrecàrrega estructural d'ús d'acord amb la normativa actual

Annex H Revista Boletín Económico de la Construcción núm. 330 del 2n trimestre de 2022

Annex I Pressupostos edificis d'ús sanitari

Plànol 1 Situació

JOSEP VIDAL COMPANY, Màster en Arquitectura, Diplomàtic Universitari en Arquitectura Legal i Forense, membre de l'Il·lustre Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i de la seva Agrupació d'arquitectes experts pericials, forenses i mediadors, col·legiat amb el núm. 28.040.

Ha estat requerit per l'**AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT**, (administració actuant en el procés reparcel·lador del sector Bonaventura Calopa), amb la finalitat de:

- Avaluar l'estat de l'edifici situat al c/Bonaventura Calopa núm. 13 de St. Boi de Llobregat (referència cadastral Núm. 0474103DF2707C0001SE),
- Analitzar si atenent al seu estat, l'edifici es troba en situació de ruïna atenent als criteris de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i
- Valorar l'edifici a efectes d'una possible indemnització atès que l'immoble és incompatible amb el planejament actual i caldrà enderrocar-lo.

Acceptat el requeriment, efectuada la inspecció de la finca objecte d'informe en data de 21 de febrer de 2022 i realitzades les consultes necessàries, prenent quantes dades, documentació gràfica i escrita, i explicacions que han estat facilitades i s'han considerat d'interès, després d'estudiar el cas, procedeix a emetre el següent,

INFORME SOBRE L'ESTAT DE L'EDIFICI SITUAT AL C/BONAVENTURA CALOPA, 13, ST. BOI DE LLOBREGAT, ANÀLISI DE SI L'EDIFICI ES TROBA EN SITUACIÓ DE RUINA I VALORACIÓ DE L'EDIFICI A EFECTES INDEMNITZATORIS.

Nota: El present document és una actualització que anul·la i substitueix l'informe signat en data de 14 de juliol de 2022, atesa la variació d'alguns paràmetres que tenen incidència en el valor final de l'immoble.

Els paràmetres modificats deriven de la informació facilitada per l'Ajuntament de Sant Boi en data 20 de setembre de 2022, en la qual s'informa del resultat de les reunions tècniques i d'anàlisi de l'edificació mantingudes amb la propietat de l'immoble.

1.- ANTECEDENTS, MOTIU, OBJECTE I FINALITAT

ANTECEDENTS:

En data 14/07/1976 s'aprovà definitivament el Pla General Metropolità de Barcelona.: (publicació al B.O.P. a efectes d'executivitat en data de 19/07/1976).

A l'any 1978 va finalitzar la construcció de la clínica-residència situada al carrer Bonaventura Calopa, 13 de Sant Boi de Llobregat. L'activitat sanitària es va mantenir de forma continuada a l'edifici durant 32 anys, fins a mitjans de 2010, quan es va inaugurar l'Hospital General Parc Sanitari Sant Joan de Déu. Posteriorment al 2010 l'immoble no ha estat destinat a cap altre ús.

En posterioritat a la construcció de l'edifici situat al c/Bonaventura Calopa, 13 es van aprovar dos planejaments que afectaven la finca. Ara bé, les determinacions d'aquests dos planejaments no es van dur a terme. Es tracta de:

- El PE d'equipaments del Sector la Parellada. (publicat al DOGC a efectes d'executivitat en data 23/05/2000) que preveia el manteniment de l'ús d'equipament a la finca objecte d'informe i la seva ampliació incorporant terrenys adjacents, i
- La MPPGM a diverses parcel·les de sistemes (claus 7a, 7b, 6b i 4) als entorns de Marianao, Pedres Blanques, Can Paulet i Parellada Centre, ... (publicació al DOGC a efectes d'executivitat en data 23/06/2010) que definia un PAU a desenvolupar mitjançant el mètode de cooperació i uns usos establerts d'equipament docent, habitatges de règim lliure i habitatges protegits.

En data 8/05/2020 la CTUAMB va acordar aprovar definitivament la MPPGM del Sector Bonaventura Calopa. (publicació al DOGC a efectes d'executivitat en data 23/06/2020). El nou planejament preveu mantenir els usos d'equipament docent a part del sector i els usos residencials previstos al planejament anterior (amb lleugers canvis en la proporció dels habitatges de règim lliure i de règim protegit).

La MPPGM del Sector Bonaventura Calopa preveu desenvolupar l'àmbit definit mitjançant el mètode de cooperació. L'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en qualitat d'administració actuant, serà el promotor de la reparcel·lació i la transformació urbanística del sector.

La nova ordenació prevista a la MPPGM afecta l'edificació de titularitat privada situada en la confluència dels carrers Bonaventura Calopa i Mossèn Pere Tarrés, que caldrà enderrocar atès que és incompatible amb el planejament.

En data 8/11/2021, l'arquitecte José Tomás Barba Mérida, va redactar el Projecte d'urbanització del P.A.U. de la MPPGM Bonaventura Calopa Fase 1. En aquest document es detalla exhaustivament l'estat de la construcció actual de l'edifici situat al c/Bonaventura Calopa, 13 de St. Boi de Llobregat i s'avaluen els costos d'enderroc.

MOTIU, OBJECTE I FINALITAT

L'objecte del present informe és avaluar l'estat de l'edifici situat al c/Bonaventura Calopa, 13 de St. Boi de Llobregat que caldrà enderrocar atenent a les determinacions de la MPPGM del Sector Bonaventura Calopa.

A més s'analitzarà si l'edifici es troba en situació de ruïna atenent als criteris de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i es valorarà l'edifici a efectes indemnitzatoris com a construcció incompatible amb el planejament que caldrà enderrocar.

La valoració de l'edifici es redacta per tal que sigui utilitzada com a base tècnica per a fonamentar i fixar el valor de l'edifici a efectes indemnitzatoris mitjançant mutu acord entre l'administració actuant (Ajuntament) i la propietat.

- .

2.- IDENTIFICACIÓ REGISTRAL I CADASTRAL DE L'EDIFICI

L'edifici objecte d'informe se situa al c/Bonaventura Calopa, núm. 13 del municipi de Sant Boi de Llobregat. (veure plànol 1)

DADES REGISTRALS

L'edifici consta inscrit com a edifici destinat a CLÍNICA-RESIDÈNCIA al Registre de la propietat núm. 3 de L'Hospitalet de Llobregat. (veure annex A)

Finca núm.:	20.138
Tom:	621
Llibre:	248 de Sant Boi
Foli:	199
Superfície de la finca:	1.560,69 m ² de sòl. 276,00 m ² de construcció en pl. soterrani 1.040,20 m ² de construcció en pl. baixa 1.024 m ² de construcció en pl. primera 265 m ² de construcció en pl. segona 70 m ² de construcció en pl. coberta 2.675,20 m ² de superfície total

DADES CADASTRALS

L'edifici es troba dins la finca cadastral urbana núm. 0474103DF2707C0001SE.

La finca cadastral es troba inclosa dintre del sòl urbà del municipi de Sant Boi de Llobregat. (veure annex B).

- Ús:	Sanitat, Benèfic
- Superfície cadastral:	3.407 m ² construïts.
- Superfície solar:	2.067 m ² s
- Direcció:	c/Bonaventura Calopa, núm. 13.
- Municipi i C.P.:	Sant Boi de Llobregat (08830).

3.- CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

El projecte de l'edifici objecte d'informe el va realitzar l'arquitecte Sebastián Moranta Mulet en data d'octubre de 1975. Segons dades cadastrals la construcció es va finalitzar al 1978. L'edifici té una tipologia aïllada, amb façanes als patis interiors de parcel·la, i als carrers de Bonaventura Calopa i de Mossèn Pere Tarrés. Volumètricament consta de diversos cossos units amb planta en forma d'"L" irregular i esgraonada, constant de planta soterrani, baixa, 1a, 2a i coberta. La planta soterrani es troba a un nivell d'aproximadament 3,00 m sota la rasant del carrer, essent l'altura total edificada d'aproximadament 16,3 m.

L'immoble llima amb:

- la finca situada al c/ Mossèn Pere Tarrés núm.33 mitjançant una tanca metàl·lica mitgera,
- la finca situada al c/Bonaventura Calopa núm.11 amb la qual no existeix cap element de separació.
- els carrers de Mossèn Pere Tarrés i de Bonaventura Calopa on a nivell de planta baixa hi ha una tanca de xapa metàl·lica que tapa les parts més accessibles.

S'ha comprovat a l'arxiu municipal de Sant Boi que l'Ajuntament va concedir diverses llicències per a ampliar l'edifici per a diversos projectes redactats als anys 1983, 1987, i 1993. La darrera ampliació de l'edifici correspon a un projecte de 1993 per al qual es va concedir llicència d'obres al gener de 1996. (Veure annex C).

Tenint en compte que la darrera ampliació de l'edifici per a la qual es va donar llicència es va concedir amb la condició que caldria enderrocar les obres i suprimir l'activitat a la zona plantejada quan ho acordés l'Ajuntament, sense dret a indemnització, les superfícies de l'edifici que cal considerar a efectes legals són les anteriors a aquesta darrera ampliació. Al quadre següent es detalla la superfície legalitzada de l'edifici per plantes.

Planta	Superfície Construïda
Soterrani	1.165,00
Baixa	1.043,15
Primera	1.024,00
Segona	281,00
Total m²	3.513,15

Posteriorment, al 1998 l'Ajuntament de Sant Boi va concedir una nova llicència per a ampliar l'edifici afegint dues plantes més que incrementaven la superfície en 2.455,65 m². Un cop

concedida la llicència la propietat va sol·licitar la seva anul·lació al·legant que per motius tècnics el projecte d'ampliació resultava inviable tècnicament i les obres no es podien fer. (Veure annex D).

L'activitat sanitària es va mantenir de forma continuada a l'edifici fins al 2010 quan es va inaugurar l'Hospital General Parc Sanitari Sant Joan de Déu.

Després de 2010 l'edifici objecte d'informe no ha tingut cap altre ús, i ha patit incendis, actes vandàlics i saquejos per a robar el material metàl·lic de les instal·lacions, dels elements constructius i de la façana de l'edifici. Aquests incendis, actes vandàlics i saquejos han provocat un deteriorament de l'edifici fins al punt que ha perdut les condicions d'ús tal i com s'analitzarà més endavant.

A continuació es descriuen les principals característiques constructives de l'edifici i el seu estat actual. Per tal de fer més clarificadora la descripció s'han agrupat els elements constructius en els quatre apartats següents:

- Els fonaments i l'estructura portant,
- Elements exteriors (solera, mur de contenció, façana i cobertes), i
- Acabats interiors, i
- Les instal·lacions.

3.1 ELS FONAMENTS I L'ESTRUCTURA PORTANT

ELS FONAMENTS

Segons la memòria del projecte de l'edifici, els fonaments consisteixen en sabates de formigó armat que es recolzen sobre el terreny natural a una cota de 4 m. aproximats sota el nivell del carrer. (veure annex E).

L'ESTRUCTURA

A la memòria del projecte constructiu de l'edifici (veure annex E) es descriu:

- Una estructura portant a base de pilars i jàsseres metàl·liques amb perfils d'acer, i
- Uns forjats de lloses de formigó armat pretensat SPIROLL, secció 1,20x0,20m. per a una càrrega total de 700 Kg/m² i una sobrecàrrega d'ús de 250 kg/m².

Ara bé, s'ha comprovat documentalment i en la visita realitzada a l'immoble que l'estructura realment executada consisteix en:

- Una estructura portant a base de pilars i jàsseres metàl·liques amb perfils d'acer, i
- Uns forjats unidireccionals de biguetes prefabricades semi-resistents de formigó armat i revoltons ceràmics per a una sobrecàrrega d'ús de 200 Kg/m² (especificada al plànol d'estructura del projecte). Les biguetes tenen llums d'aproximadament 7,30 m. i els forjats es recolzen damunt l'estructura portant metàl·lica.

Veure fotografies següents de la construcció de l'estructura, fotografies actuals del forjat i de l'estructura metàl·lica portant, realitzades en la visita a l'edifici, i fotografia de la sobrecàrrega d'ús i el tipus de forjat especificats al plànol de l'estructura del projecte.



Foto: L'estructura durant la construcció de l'edifici. S'observa l'estructura metàl·lica portant i la disposició de les semibiguetes prefabricades de formigó armat al segon forjat.



Foto: Les jàsseres sobre les que recolza el forjat unidireccional de biguetes prefabricades i revoltons ceràmics. En la visita realitzada a l'immoble s'ha apreciat que l'estructura metàl·lica de l'edifici no disposa de protecció ignífuga contra incendis.



Foto: Part dels revoltons ceràmics tenen desperfectes a la cara inferior dels forjats sense que comprometin aparentment la seguretat de l'estructura.

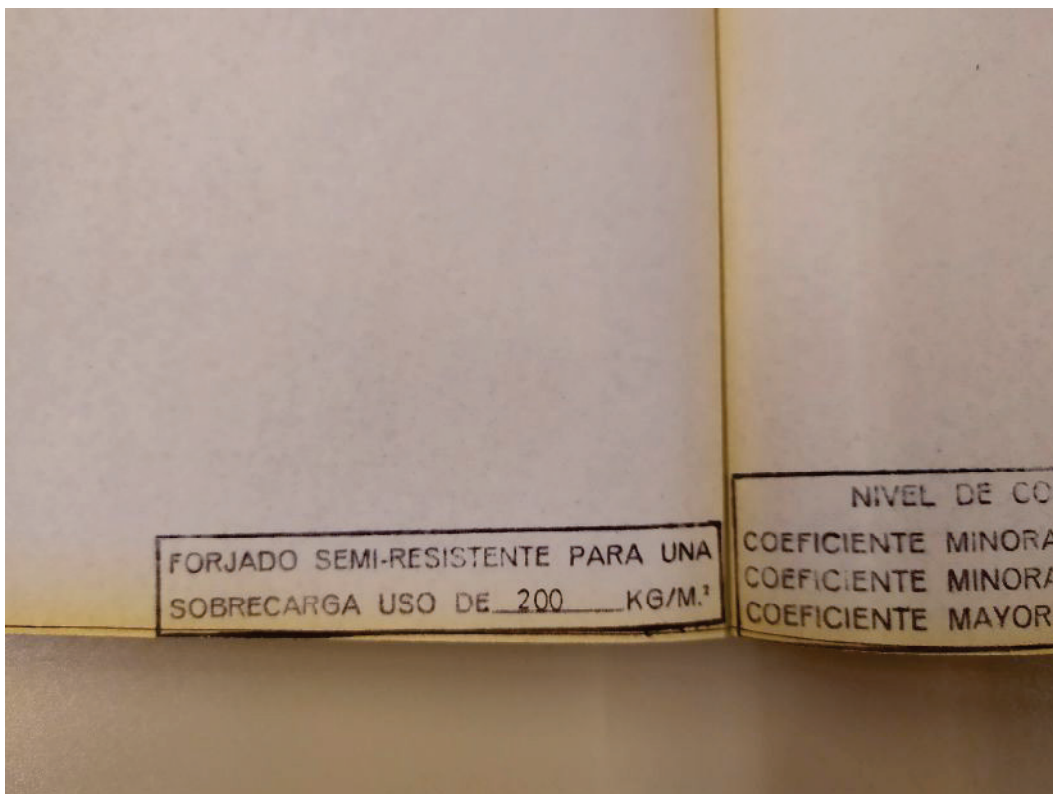


Foto: Sobrecàrrega d'ús de 200 Kg/m² i especificació del tipus de forjat "semi-resistent" plànol de l'estructura del projecte consultat a l'arxiu municipal.



Foto: Les diferents plantes estan comunicades interiorment mitjançant una escala de 2 trams i un replà partit amb 2 graons, formada per una llosa de formigó amb graons d'obra.



Foto: En pl. soterrani les dependències existents entre el mur de contenció del carrer i l'estructura estan cobertes amb petits forjats plans amb lloses de formigó armat encofrades i perfils metàl·lics recolzats al mur de contenció i a l'estructura.

En la visita realitzada a l'immoble no s'han apreciat deformacions visibles que comprometin aparentment la seguretat i estabilitat de l'estructura. Ara bé, s'observa que la inspecció realitzada s'ha limitat a una observació visual i que no s'han realitzat cates ni d'altres proves a l'estructura ni als fonaments, per la qual cosa es desconeix si poden o no existir patologies no visibles o vicis ocults.

3.2 ELEMENTS EXTERIORS (SOLERA, MUR CONTENCIÓ, FAÇANA I COBERTES)

LA SOLERA DE CONTACTE AMB EL TERRENY

Segons indica la memòria del projecte, el nivell en contacte amb el terreny en planta soterrani disposa d'una solera de formigó de 15 cm de gruix sobre 15 cm de encaixat de grava. (Veure annex E).

Per accedir al nivell inferior de la parcel·la en planta soterrani, l'edifici disposa de dues rampes d'accés per a vehicles amb escala per a vianants als llindars amb les finques veïnes. Ambdues rampes disposen d'una solera de formigó realitzada sobre el terreny mentre que els escalons estan realitzats amb peces prefabricades de formigó.

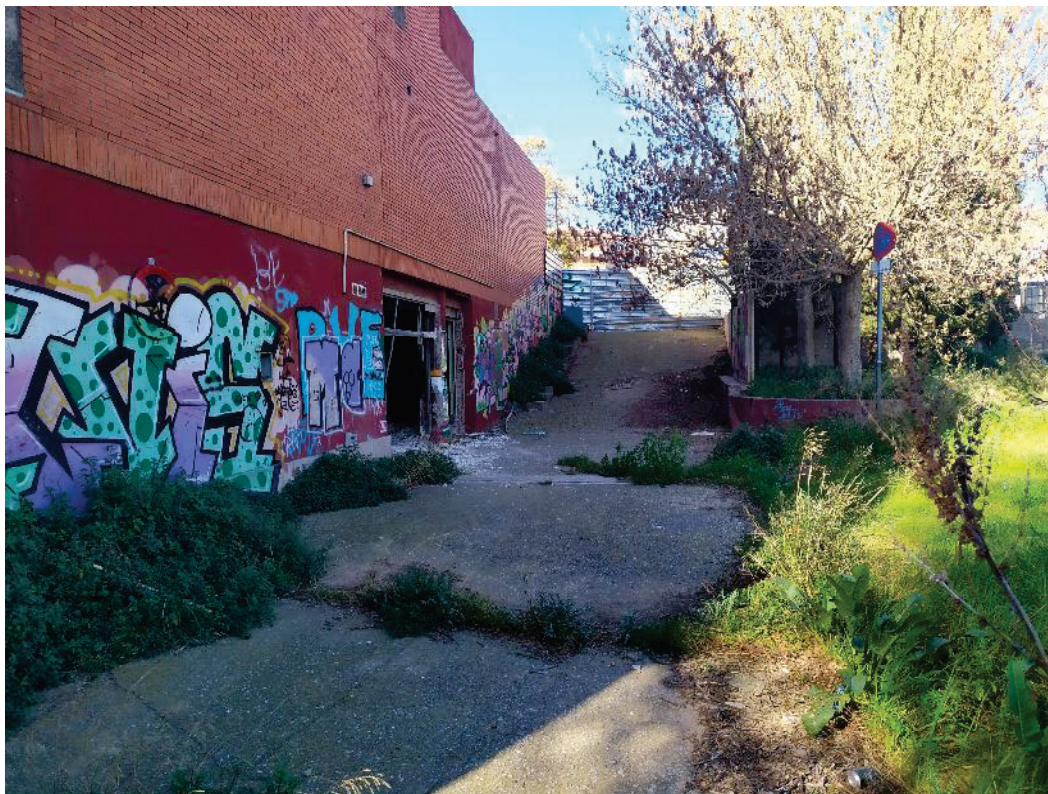


Foto: S'observa que a la solera de formigó i a l'escala per a vianants ha crescut vegetació baixa per manca de manteniment.

EL MUR DE CONTENCIÓ DE TERRES

Al llindar entre els carrers i el solar de la finca existeix un mur de contenció de terres que soluciona constructivament el desnivell entre la planta soterrani de l'edifici i la rasant del carrer. Aquest mur és independent de l'estructura de l'edifici tal i com es desprèn de la fotografia de l'estructura en el moment de la construcció (pàg. 10).

Al projecte de construcció de l'edifici no estava previst el mur de contenció per la qual cosa es desconeixen les seves característiques constructives.

El mur té una altura aproximada de 3 metres des del paviment de la planta soterrani fins al nivell de carrer i una longitud d'aproximadament 75 metres segons mesura realitzada sobre el plànol de planta soterrani que inclou el projecte d'enderroc.



Foto: Les esquerdes que s'observen s'han produït per assentament diferencial dels paraments que es troben en contacte amb el mur de contenció.

La inspecció realitzada del mur de contenció de la planta soterrani s'ha limitat a una comprovació visual. Com que no s'han realitzat cates ni d'altres proves al mur de contenció, es desconeix si poden o no existir patologies o vicis ocults en aquest element.

LA FAÇANA

Els acabats exteriors de la façana són de dos tipus: uns trams tenen acabat de fàbrica de maó vist i en altres trams de façana, coincidint amb els buits de finestres i a tota la planta

soterrani i a la planta coberta, l'acabat és de fàbrica de maó revestit amb arrebossat de morter de ciment pintat. (veure fotos).



Foto: La part massissa de les façanes consisteix en tancaments de doble full, compostos per una paret exterior de ½ peu de fàbrica de maó ceràmic i un parament interior de maó buit enguixat a la cara interior amb un gruix total de 30 cm.

Tota la fusteria exterior d'alumini i vidre que tenia l'edifici ha estat saquejada, quedant a nivell testimonial algun premarc de ferro fixat a l'obra. L'arrebossat de façana presenta alguns desperfectes.





Foto: S'observen esquerdes en alguns punts de la part massissa de la façana que comprometen l'estabilitat del tancament. A la foto s'observa que s'ha produït un moviment amb desplaçament del pla de façana.





Foto: El buits de façana de la planta soterrani i de planta baixa situats a prop de les terrasses estan tapiats amb maons per evitar l'accés a l'interior. A la resta de plantes hi ha alguns buits protegits amb plaques de guix laminat o amb persianes de PVC existents i alguns buits estan totalment oberts. (veure les fotografies següents).







Foto: Algunes persianes enrotllables de PVC es mantenen però en un estat disfuncional i irrecuperable. (veure les fotografies següents)



LA COBERTA

A l'edifici hi ha cobertes planes transitables i no transitables, compostades per una capa de formació de pendents, aïllament tèrmic, impermeabilització amb làmines asfàltiques i acabats segons si la zona és transitable o no. A les zones no transitables l'acabat és de morter asfàltic de protecció i a les zones transitables l'acabat és de doble capa de rajola ceràmica.

Segons comprovació realitzada in situ s'observa una manca de manteniment i neteja generalitzada a tota la coberta atès que hi han crescut arbustos i fins i tot arbres.



Foto: La part de coberta no transitable es troba en un estat completament irrecuperable atès que el morter i la capa asfàltica han desaparegut per desgast i com que no s'ha fet manteniment, ni s'ha restituit la capa d'acabat i impermeabilització, les capes inferiors de l'aïllament tèrmic es troben exposades a la intempèrie i s'han deteriorat, per la qual cosa la coberta ha acabat perdent les seves propietats d'impermeabilització i d'aïllament.





Foto: A la coberta del costat de la façana Nord (sostre pl. soterrani), les claraboies realitzades amb base de paret de maó ja no tenen els elements translúcids de PVC o vidre.



Foto: A la coberta de la zona de laboratori de la pl. soterrani, hi ha 2 patis de ventilació coberts amb lluernaris de perfils d'acer i vidre armat amb una capa superior de protecció de morter armat. Un d'aquests lluernaris presenta deterioraments i trencaments al vidre.

Damunt l'edifici original hi ha diversos afegits de coberta lleugera de xapa o de plaques de fibrociment. Es tracta de construccions que es van destinar a l'emmagatzematge, instal·lacions, vestidors, ... situades a les plantes 1a, 2a i coberta (veure plànols a l'annex F on s'indica la ubicació dels coberts en planta).

Una part d'aquestes construccions auxiliars té una coberta inclinada tipus Sandwich, formada per doble xapa d'acer lacat amb aïllament interior, fixada a estructura de perfils d'acer recolzats en els tancaments. També hi ha construccions auxiliars amb coberta inclinada de plaques de fibrociment ondulades.

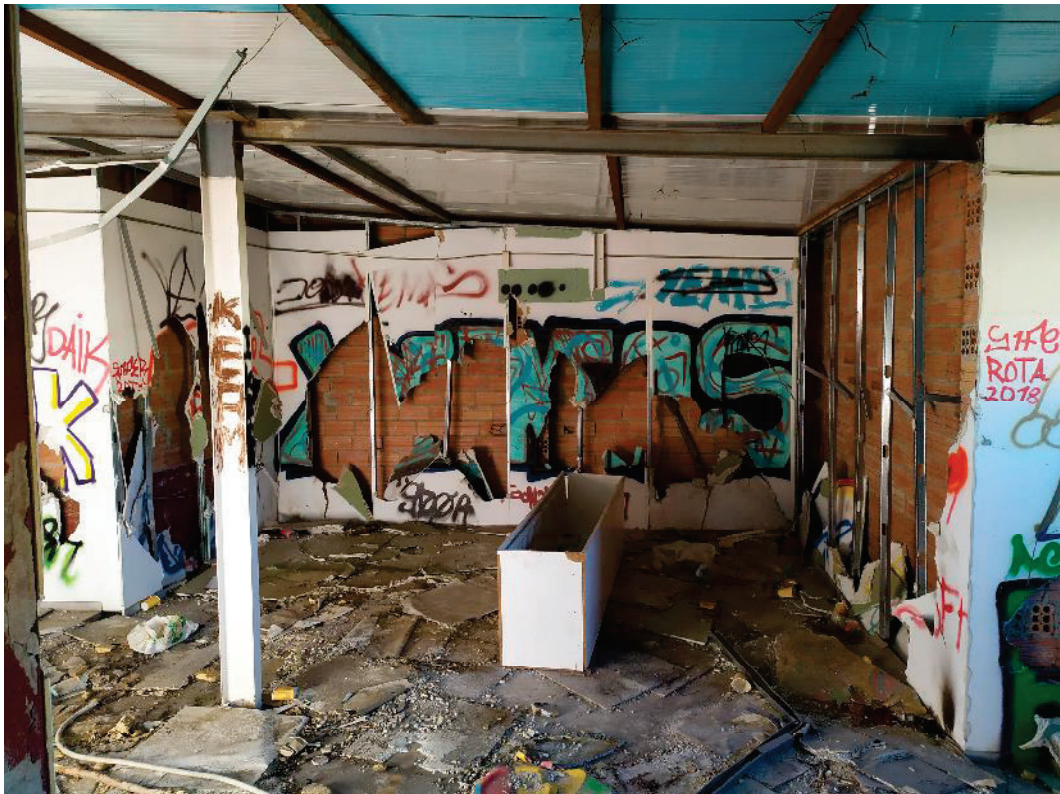
Els tancaments de les construccions auxiliars recolzen directament sobre la coberta original de l'edifici i estan realitzats principalment amb paret de maó buit revestit amb arrebossat de morter pintat.

Es desconeix l'antiguitat exacta d'aquestes construccions lleugeres atès que no s'ha trobat cap constància documental que se sol·licités llicència d'obres a l'arxiu municipal de Sant Boi per a realitzar aquestes construccions auxiliars.

El present informe se centra en analitzar la part de l'edifici construït legalment, sense tenir en compte les construccions afegides de les quals no s'ha pogut constatar la seva legalitat.

En la visita realitzada a la finca s'ha pogut comprovar que aquestes construccions lleugeres han estat vandalitzades i presenten un estat de degradació molt avançat, pràcticament irrecuperable, amb desperfectes molt greus que comprometen les condicions d'estanqueïtat, impermeabilitat i d'ús tal i com es pot comprovar en les fotografies que s'inclouen a continuació en les quals s'observen múltiples desperfectes als paraments, acabats i a la coberta.







SERRALLERIA, ESCALES EMERGÈNCIA I ALTRES

Dins dels elements exteriors de l'edifici hi ha la serralleria. Una gran part de les baranes metàl·liques de protecció als llindars de la pl. baixa ha estat arrencada i saquejada. Únicament es manté un petit tram de perfils metàl·lics a la façana oest (delimita l'espai en pl. baixa entre la façana i el carrer, damunt de la pl. soterrani).



Alguns elements de protecció de serralleria, com reixes metàl·liques, encara es mantenen en alguna de les finestres de cuina, farmàcia, menjador i en alguna porta de sortida a nivell de planta soterrani i planta baixa.





A la planta soterrani, la porta d'entrada per a vehicles i vianants de serralleria d'acer també va ser sostreta i es troba tapiada amb un transdosat autoportant de guix laminat que es troba en la seva major part enderrocat i destrossat.



A la façana sud, al llindar al c/Mossèn Pere Tarrés, hi ha una escala d'emergència realitzada amb perfils d'acer pintat que comunica la P.B, P.1^a i P. coberta (dues plantes).



Un altre element singular de serralleria situat damunt la coberta és el rètol tridimensional amb l'anagrama "H", realitzat en xapa d'acer pintada.



3.3 ACABATS INTERIORS

COMPARTIMENTACIÓ INTERIOR, FALS SOSTRE, PAVIMENTS I ACABATS

COMPARTIMENTACIÓ INTERIOR

La compartimentació interior de l'edifici constava de tancaments de paret de maó foradat d'1/4. La fusteria interior era de fusta pintada formada per marcs de fusta de pi i fulles de portes de fusta pintada. A les habitacions i a d'altres dependències hi havia armaris encastats realitzats amb envans de maó amb marcs de fusta de pi pintats, fulles de portes i prestatges amb taulers de fusta pintats. Tota la fusteria interior es troba inutilitzada a causa dels desperfectes i vandalisme.

La compartimentació interior de l'edifici també ha patit vandalisme i es troba enderrocada o amb desperfectes gravíssims a causa dels saquejos que ha patit per a l'extracció de les instal·lacions de coure i ferro, i fins i tot el revestiment de plom que hi hagués pogut haver a la zona de radiologia.







FALS SOSTRES

Originalment l'edifici tenia a moltes de les seves dependències i zones de pas, sostres falsos de tipus continu i de tipus registrable. Els falsos sostres continus eren principalment de plaques de guix laminat i els falsos sostres enregistrables principalment eren de plaques d'escaiola o de fibres minerals amb perfils d'alumini o xapa d'acer.

Actualment els falsos sostres han estat destrossats o enderrocats durant els saquejos de les instal·lacions de coure i d'altres metalls, incloent els perfils de suport.







PAVIMENTS

Els paviments interiors principalment són de peces de terratzo polit, si bé hi ha algunes zones amb paviments de peces ceràmiques i d'altres zones amb formigó. Les escales interiors estan pavimentades amb peces de pedra natural i la recepció en planta baixa té un

paviment amb peces de marbre. A la planta soterrani hi ha zones de paviment amb acabat de formigó polit. La major part del paviment es troba cobert de runa i no és visible. A les parts del paviment que són visibles es detecten múltiples desperfectes amb peces arrencades i escantonaments.



ACABATS

L'edifici consta d'enrajolats de paraments amb peces ceràmiques en banys, lavabos, vestidors, cuina, cambres frigorífiques, cambra de calderes, cambra de gasos, radiologia, esterilització, farmàcia, bugaderia, dependències d'infermeria, quiròfans i les seves sales. En la major part de l'edifici els revestiments consisteixen en enguixat en parets i envans interiors de maó i sostres de forjat sense fals sostre. Arrebossats de morter en parets que tinguin enrajolats i en tancaments exteriors acabats amb pintura.

Tots els revestiments (enrajolats, enguixats i arrebossats) han patit enderrocs parcials i múltiples desprendiments i desperfectes a causa dels actes vandàlics.















SANITARIS

La major part dels aparells sanitaris han estat arrencats. També s'han arrencat i saquejat part de les claus de pas i la totalitat de les aixetes. S'observen alguns aparells sanitaris de porcellana blanca trencada en banys, lavabos i cambres de neteja.





3.4 LES INSTAL·LACIONS

INSTAL·LACIÓ DE SANEJAMENT: La instal·lació de sanejament d'aigües pluvials i fecals presenta trencaments a les conduccions de tubs de PVC. S'ha detectat un tram de col·lector horitzontal al sostre de la cuina que és de fibrociment.

La instal·lació de sanejament soterrada segons descripció del projecte de la llicència d'obres es va realitzar amb tubs de formigó centrifugat i registres amb sifons hidràulics a les derivacions. Algunes arquetes de registre estan obertes i s'hi aprecia brutícia i abocaments de tubs i material divers. Tenint en compte que els saquejos han fet malbé l'interior de l'edifici no es considera reparable ni recuperable la instal·lació de sanejament.

INSTAL·LACIÓ DE VENTILACIÓ: La ventilació natural de banys i lavabos es feia a través de conductes verticals tipus shunt amb aspiradors estàtics realitzats amb peces prefabricades de fibrociment a la coberta. A la cuina i a la sala de calderes, l'extracció de fums es realitzava mitjançant conductes de tubs de fibrociment des de la planta soterrani fins la coberta. A causa dels saquejos que han destruït l'interior de l'edifici, no es considera recuperable la instal·lació de ventilació.

Altres instal·lacions de ventilació que no estan operatives i es troben en un estat irrecuperable són les extraccions d'aire forçades mecànicament des dels quiròfans de planta baixa i l'extracció de bafs de la bugaderia de pl. soterrani fins la coberta realitzades amb conductes de xapa d'acer galvanitzats.

INSTAL·LACIÓ D'AIGUA: L'escomesa de la instal·lació d'aigua se situa en una arqueta a nivell del sostre del pas de la planta soterrani existent entre el mur de contenció del carrer i la façana Oest de l'edifici.

De les conduccions interiors d'aigua sanitària, aigua calenta sanitària i aigua per al sistema contra incendis, solament es mantenen algunes conduccions de polipropilè PPR tipus Niron i alguns trams de tubs d'acer. Les calderes d'aigua i la major part de conduccions d'acer i de coure s'han arrencat i saquejat

INSTAL·LACIÓ DE CALEFACCIÓ: De la instal·lació de calefacció, solament es mantenen algunes parts dels tubs de ferro de les conduccions i els seus aïllaments tèrmics. La major part de tubs, radiadors i generadors de calor han estat arrencats i saquejats.

INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ: De la instal·lació de climatització, solament es mantenen algunes conduccions de fibra o de PVC. La resta de materials i la maquinària han estat arrencats i saquejats.

INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA i DE TELECOMUNICACIONS: L'escomesa elèctrica de l'edifici és subterrània, amb l'armari situat sobre el mur de contenció del carrer al pas de la planta soterrani existent entre el mur de contenció del carrer i la façana Oest de l'edifici.

De la instal·lació interior elèctrica i de telecomunicacions, solament es manté la carcassa de l'armari, tubs de protecció i canaletes de PVC. Els quadres, cables de coure, mecanismes i la resta de materials han estat arrencats i saquejats.

INSTAL·LACIÓ D'ENLLUMENAT: Únicament resten algunes lluminàries exteriors a la façana, i algunes lluminàries interiors i d'emergència amb fluorescents. Gairebé tots els materials de la instal·lació i el cablejat han estat arrencats i saquejats.

INSTAL·LACIÓ DE GAS: No s'observen conduccions de la instal·lació de gas de les calderes i la cuina. Tota la instal·lació ha estat arrencada i saquejada i el coure ha estat extret. Tampoc no s'observa cap dipòsit de gas a pressió o de gasoil.

La instal·lació de gasos medicinals, ha estat saquejada. Solament s'observa un tram de conducte des de la cambra de gasos fins un armari de recepció de planta primera al costat de l'escala.

A les fotografies incloses a continuació es constata que les instal·lacions de l'edifici no són operatives a causa del vandalisme, les substraccions de material realitzades a l'edifici i per la manca de manteniment.













ASCENSORS:

L'edifici tenia dos ascensors de 4 parades, de la Pl. S a la Pl. 2, dels quals actualment solament es manté l'estructura metàl·lica de suport de la maquinària, situada a la planta coberta, les guies verticals dels buits dels ascensors, i l'estructura de xapa de les cabines (sense portes, ni cablejat, ni maquinària elèctrica).



ALTRES:

A la planta soterrani es pot observar l'estructura metàl·lica de suport de l'aparell esterilitzador sense la maquinària, l'estructura de xapa de la campana d'extracció de fums de la cuina, l'estructura de xapa per a l'extracció de bafs de la bugaderia, dos dipòsits buits sense vàlvules, i dos dipòsits buits de fibra i PVC. També s'observen restes de conductes d'una bomba submergida en una arqueta a la planta soterrani.





Finalment, a les terrasses de planta segona i a la planta coberta hi ha les estructures metàl·liques de perfils d'acer que servien de suport a aparells de climatització que han estat extrets.





4.- ANÀLISI DE SI L'IMMOBLE ES TROBA EN SITUACIÓ DE RUÏNA

Tal i com s'ha analitzat al capítol anterior, L'edifici objecte d'informe és manifestament inhabitable i ha perdut les condicions d'ús, estanqueïtat i salubritat.

Una de les finalitats del present informe és determinar si l'edifici es troba en situació de ruïna atès el seu estat actual.

Als següents apartats s'analitzen els fonaments jurídics que regulen la situació de ruïna i es procedeix a analitzar si l'edifici es troba en aquesta situació.

4.1.- FONAMENTS JURÍDICS DE LA SITUACIÓ DE RUÏNA

La situació de ruïna a Catalunya està definida jurídicament a l'apartat 2 de l'Article 198 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya.

A l'apartat 2 s'especifiquen els supòsits de declaració de l'estat de ruïna. D'entre els supòsits de declaració de ruïna cal destacar el supòsit 2b atès que permet comprovar objectivament si es produeix la situació de ruïna des d'un punt de vista econòmic. En concret en el supòsit 2b s'especifica que es declararà l'estat ruïnós d'una construcció, si el cost de les obres de reparació necessàries per a complir les condicions mínimes d'ús és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que fa a la dimensió i l'ús.

"Article 198. Declaració d'estat ruïnós

1. Si una construcció o part d'una construcció està en estat ruïnós, l'ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, ho ha de declarar, amb l'audiència prèvia de les persones propietàries i de les persones residents, llevat que una situació de perill imminent ho impedis.

2. Es declara l'estat ruïnós d'una construcció o de part d'una construcció en els supòsits següents:

a) Si els danys comporten la necessitat d'una veritable reconstrucció de l'edifici perquè no són reparables tècnicament pels mitjans normals.

b) Si el cost de les obres de reparació necessàries per complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que fa a la dimensió i l'ús.

c) Si cal executar obres imprescindibles per a l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.

3. La declaració de ruïna legal que afecta un edifici que no està catalogat, no és objecte d'un procediment de catalogació i no està declarat com a bé cultural, comporta per a les persones propietàries l'obligació de rehabilitar-lo o enderrocar-lo, a la seva elecció, llevat que d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic la rehabilitació no sigui autoritzable, cas en què comporta l'obligació d'enderrocament. Les persones propietàries han d'executar la rehabilitació o l'enderrocament, segons

s'escaigui, en el termini fixat per l'ajuntament, i sens perjudici de l'aplicació de l'execució subsidiària a càrrec dels propietaris o propietàries, si s'escau.

4. En el cas d'una declaració de ruïna legal que afecti un edifici catalogat, objecte d'un procediment de catalogació o declarat bé cultural, correspon a l'administració competent la determinació dels efectes de la declaració de ruïna, sens perjudici de l'obligació de les persones propietàries d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per mantenir-lo en condicions de seguretat.

5. Si hi ha urgència i perill en la demora d'una declaració de ruïna legal d'un edifici, l'ajuntament o l'alcalde o alcaldessa, sota la seva responsabilitat, per motius de seguretat, ha de disposar el que calgui respecte a l'habitabilitat de l'immoble i el desallotjament de les persones ocupants, i també respecte a l'apuntament o l'enderrocament total o parcial de l'immoble."

D'acord amb el que estableix l'apartat 3 de l'article, els propietaris d'edificis en situació de ruïna que per motiu del planejament urbanístic no es permeti rehabilitar, tindran l'obligació d'executar l'enderroc sens perjudici de l'aplicació de l'execució subsidiària, si s'escau.

4.2.- COST DE CONSTRUCCIÓ A NOU D'UN EDIFICI DE CARACTERÍSTIQUES SIMILARS A L'EXISTENT

Per a analitzar si un edifici es troba en situació de ruïna es necessari determinar en primer lloc el cost de construcció de nova planta d'un edifici de característiques similars a l'existent en data actual. El cost de construcció de nova planta d'un edifici s'assimila habitualment al cost de contracte o pressupost de contracte que s'obté afegint al pressupost d'execució material de l'edifici les despeses necessàries corresponents al 6% de benefici industrial i al 13% de despeses generals.

El col·legi d'arquitectes de Catalunya publica periòdicament uns barems per al càlcul del pressuposts dels projectes, que serveixen per a determinar el pressupost de referència en els projectes bàsics, en els que no es disposa d'un estat d'amidaments ni pressupost detallat. Els pressuposts resultants d'aquest càlcul aproximat són acceptats, normalment, per les administracions públiques per a la liquidació de les taxes de llicència i l'ICIO. Atès que el projecte original i les successives ampliacions de l'edifici consultades a l'arxiu no inclouen un estat d'amidaments detallat que permeti calcular el cost de construcció a nou d'un edifici de característiques similars a l'existent en data actual, s'ha considerat el mètode de càlcul segons barems del col·legi d'arquitectes (COAC). El mètode de càlcul segons els barems del COAC es basa en les següents fórmules:

$$PR = \Sigma (Mri \times Si)$$

$$Mri = Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu$$

En que:

- **PR** és el **pressupost de referència**,
- **Si** és la **superfície**,
- **Mri** és el mòdul de referència (valor unitari aplicable a l'edifici),
- **Mb** és el mòdul bàsic (Mb) que publica anualment el COAC,
- **Cg** és el coeficient corrector en funció de la ubicació geogràfica,
- **Ct** és el coeficient corrector en funció de la tipologia de l'edificació,
- **Cq** és el coeficient corrector en funció del nivell mig d'equipament i acabats, i
- **Cu** és el coeficient corrector en funció de l'ús.

D'acord amb mètode de càlcul segons barems del COAC s'adopta:

- El mòdul bàsic actualitzat a l'1 de juliol de 2022, de 587 €/m²,
- El coeficient Cg 1 aplicable a Barcelona i la seva antiga àrea metropolitana,
- El coeficient Ct 1,2 aplicable a la tipologia d'edifici aïllat,
- El coeficient Ct 1,1 aplicable a les plantes soterrani,
- El coeficient Cq 1 aplicable al nivell estàndard d'ús,
- El coeficient Cu 2 aplicable a l'ús de centre mèdic.

El Pressupost de referència resulta:

Plantes	Superfície m ²	Mòdul €/m ²	Cg	Ct	Cq	Cu	Total €
Planta soterrani	1.165,00	587	1	1,1	1	2	1.504.481 €
Plantes sobre rasant	2.348,15	587	1	1,2	1	2	3.308.074 €
Total	3.513,15						4.812.555 €

Pressupost de referència (PR): 4.812.555 €

En l'època que es va projectar i construir la clínica-residència objecte d'informe, els edificis sanitaris eren molt més senzills a nivell de prestacions tècniques que els que es construeixen actualment. L'edifici es considera assimilable tant a nivell d'equipament com d'exigències funcionals i tècniques a un centre mèdic amb servei d'urgències i quiròfans per a cirurgia major ambulatoria (CMA). Per tant, es considera a efectes de càlcul un coeficient d'ús Cu de centre mèdic per ser la tipologia d'edifici més similar a la de l'edifici objecte d'informe.

Atès que no hi ha motius per ajustar ni a la baixa ni a l'alça el pressupost de referència obtingut, el pressupost d'execució material (PEM) adoptat es considera equivalent al pressupost de referència calculat.

Pressupost d'execució material adoptat (PEM): 4.812.555 €

Al pressupost d'execució material adoptat cal afegir-hi les despeses necessàries corresponents al 6% de benefici industrial i al 13% de despeses generals considerades en les adjudicacions i licitacions d'edificis d'ús sanitari que realitza l'administració (infraestructures.cat) per a obtenir el pressupost de contracte (PC). A continuació es calcula el pressupost de contracte (PC) d'un edifici nou de característiques similars a l'existent en data actual:

Pressupost d'execució material (PEM):	4.812.555 €
Benefici industrial: 4.812.555 € x 6% =	288.753 €
Despeses Generals: 4.812.555 € x 13% =	625.632 €
Pressupost de Contracte (PC) =	5.726.940 €

El cost de construcció a nou d'un edifici de característiques similars a l'existent calculat en data actual (pressupost de contracte) resulta 5.726.940 €.

4.3.- COST DE LES OBRES NECESSÀRIES PER A RESTABLIR LES CONDICIONS D'ÚS, ESTANQUEÏTAT I SALUBRITAT

La situació de ruïna té lloc quan el cost de les obres mínimes necessàries a realitzar en un edifici per a restituir les condicions d'ús supera el 50% del cost de construcció a nou d'un edifici de característiques similars.

En aquest capítol s'avaluen els costos de rehabilitació necessaris que caldria realitzar a l'edifici objecte d'informe per a restituir les condicions d'ús, estanqueïtat i salubritat.

Per a calcular els costos de rehabilitació es tindran en compte les intervencions necessàries en els diferents elements de l'edifici. Per tal de fer més entenedor el càlcul s'agruparà el cost de les diferents partides i elements constructius de l'edifici en els quatre apartats següents:

- Els fonaments i l'estructura portant,
- Elements exteriors (solera, mur de contenció, façana i cobertes),
- Acabats interiors, i
- Les instal·lacions.

S'ha analitzat el cost de licitació per a la construcció de tres edificis construïts recentment per a usos sanitaris. Els costos desglossats permeten determinar el pes que tenen els diferents elements constructius en percentatge respecte el cost total.

Els edificis analitzats són:

- L'edifici Satèl·lit al complex hospitalari de Granollers per a atenció d'oncologia radioteràpica,
- L'edifici sanitari amb servei d'urgències i CMA a Granollers, i
- L'edifici Compact al recinte de l'Hospital Moisès Broggi de Sant Joan Despí.

Al quadre següent es calcula el percentatge promig de cada grup d'elements constructius que resulta de l'anàlisi dels pressupostos de licitació dels tres edificis (veure annex I).

Elements constructius	Edifici satèl·lit Hospital clínic	Edifici sanitari urgències i CMA	Edifici Compact H. Moisès Broggi	% Promig
Fonaments i estructura portant	30,25%	24,35%	21,05%	25,22%
Elements exteriors	17,05%	12,53%	15,36%	14,98%
Acabats interiors i equipament	17,29%	19,71%	22,36%	19,79%
Instal·lacions	35,42%	43,40%	41,23%	40,01%

Algunes partides menors d'aquests edificis com gestió de residus, control de qualitat, seguretat i salut, urbanització i enderrocs, i altres contingències s'han repartit proporcionalment en els quatre grups d'elements constructius considerats atès que els afecten indistintament o no serien aplicables a l'edifici objecte d'informe.

El cost dels fonaments i l'estructura respecte el total oscil·la entre el 21,05% i el 30,25% en els edificis analitzats. A efectes de càlcul s'adopta un valor promig de 25,22% per als fonaments i l'estructura.

El cost dels elements exteriors respecte el total oscil·la entre el 12,53% i el 17,05% en els edificis analitzats. A efectes de càlcul s'adopta un valor promig de 14,98% per als elements exteriors.

El cost dels acabats interiors respecte el total oscil·la entre el 17,29% i el 22,36% en els edificis analitzats. A efectes de càlcul s'adopta un valor promig de 19,79% per als acabats interiors.

El cost de les instal·lacions respecte el total oscil·la entre el 35,42% i el 43,40% en els edificis analitzats. A efectes de càlcul s'adopta un valor promig de 40,01% per a les instal·lacions.

Tenint en compte el cost de contracte calculat al capítol anterior i els percentatges promig dels grups d'elements constructius d'un edifici per a usos sanitaris s'obté un cost de contracte desglossat segons els grups d'elements constructius de:

- Fonaments i estructura portant:	25,22% x 5.726.940 € =	1.444.334 €
- Elements exteriors:	14,98% x 5.726.940 € =	857.896 €
- Acabats interiors:	19,79% x 5.726.940 € =	1.133.361 €
- Instal·lacions:	40,01% x 5.726.940 € =	2.291.349 €

A continuació s'analitza el cost de les obres mínimes necessàries que caldria realitzar en l'edifici per a restituir les condicions d'ús, estanqueïtat i salubritat. Els costos s'analitzen desglossant-los pels quatre grups d'elements constructius analitzats: fonaments i estructura portant, elements exteriors, acabats interiors, i les instal·lacions.

COST OBRES NECESSÀRIES EN FONAMENTS I ESTRUCTURA PORTANT

Els fonaments i l'estructura es van definir al projecte de l'edifici de l'any 1975. En aquella època les normatives que regulaven tècnicament les edificacions eren les normes MV de 1957 (ministerio de la vivienda).

L'edifici objecte d'informe ha estat vandalitzat en els darrers anys i ha patit saquejos, incendis i desperfectes molt greus que han comportat que perdi les condicions d'estanqueïtat, salubritat i d'ús, cosa que ha provocat que actualment l'edifici no tingui les condicions per a acollir cap ús i activitat.

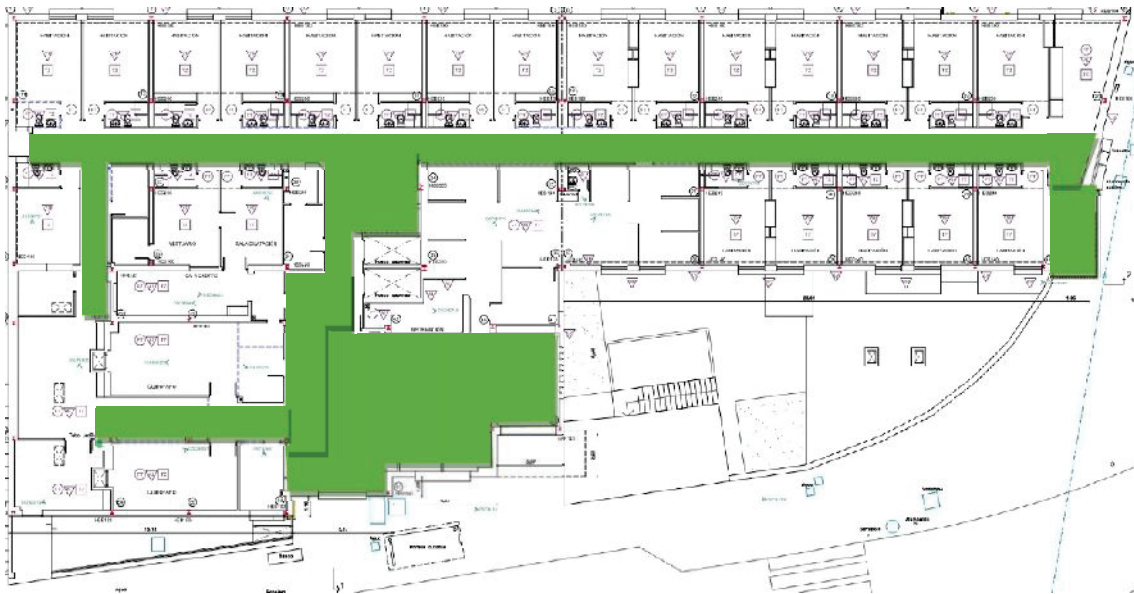
Per a que l'edifici pogués recuperar les condicions d'ús que ha perdut seria imprescindible plantejar la seva rehabilitació. S'observa que cap ús es podria tornar a implementar a l'edifici

sense complir amb les normatives vigents d'edificació que regulen entre d'altres aspectes l'estat de càrregues en les estructures i la protecció enfront incendis.

Les càrregues en l'estructura depenen de l'ús de l'edifici. La sobrecàrrega d'ús mínima dels usos més senzills d'acord amb la normativa actual que caldria complir necessàriament seria:

- 2KN/m² equivalent a 203,94 Kg/m² a les categories A i B (habitatges i zones d'habitacions en hospitals i hotels).
- 3KN/m² equivalents a 305,91 Kg/m² a les zones d'accés i evacuació dels edificis de categories A i B. (veure apartat 3.1.1 (casuística 3) del Documento Básico SE-AE Acciones en la edificación a l'annex G) .

Com a exemple de l'aplicació normativa de la sobrecàrrega d'ús que caldria preveure, s'assenyala al plànol següent de la P.B. de l'edifici, la zones d'accés i evacuació (color verd) que normativament hauria d'estar preparada per a una sobrecàrrega d'ús de 3KN/m².



Tenint en compte que els passadissos d'evacuació i les zones d'habitacions es troben dins la mateixa àrea de càrrega a totes les plantes, per tal que l'edifici complís la normativa actual caldria considerar a tota l'estructura una sobrecàrrega d'ús mínima equivalent a la de les zones d'accés i d'evacuació de 3 KN/m² (305,91Kg/m²) per la qual cosa per a restituir l'ús a l'edifici objecte d'informe seria imprescindible realitzar un reforç estructural per a assolir les exigències normatives actuals.

La forma tècnicament més adient per a augmentar la sobrecàrrega d'ús d'una estructura com l'existent comportaria:

- Afegir perfils d'acer sota el forjat de formigó armat (els nous perfils soldats a les jàsseres existents es localitzarien al punt mig de les biguetes de forma perpendicular al forjat unidireccional),

- Reforçar totes les jàsseres i tots els pilars existents d'acer afegint perfils suplementaris per a augmentar la capacitat de càrrega estructural i puguin assolir les exigències de càrrega d'ús establerta a la normativa actual, i
- Reforçar els fonaments de l'edifici atès que els fonaments actuals resultarien inadequats tenint en compte que es van calcular per a unes càrregues menors a les que hauria de suportar l'estructura d'acord amb la normativa actual.

S'observa que el reforç estructural que caldria plantejar sobre l'edifici existent per a poder complir la normativa actual (DB SE-AE) implicaria una obra complexa tècnicament a nivell d'execució amb treballs difícils de sistematitzar.

Es considera que el cost estimatiu per a adequar l'estructura a la normativa actual representaria entorn el 80% del cost d'una estructura per a un edifici d'obra nova de característiques similars.

A més a més, les obres de reforç dels fonaments necessàries per tal que l'edifici pogués complir la normativa actual (DB SE-AE), implicarien:

- Eliminar part de la solera i del paviment de la planta soterrani de l'edifici,
- Excavar el terreny necessari per a augmentar la superfície de les sabates de fonament, i
- Ampliar les sabates de fonament existents.

Es considera que el cost per a adequar els fonaments a la normativa actual representaria entorn els 2/3 (66,66%) del cost dels fonaments per a un edifici d'obra nova de característiques similars.

D'altre banda s'ha comprovat que els elements metàl·lics de l'estructura no disposen de protecció ignífuga contra els incendis. La protecció ignífuga dels elements estructurals d'acer és imprescindible atenent a la normativa d'incendis actual:

CTE-DBI (Código Técnico de la Edificación – Documento Básico de seguridad contra Incendios).

La majoria d'estructures d'acer que es protegeixen de forma passiva contra incendis, utilitzen morters o imprimacions ignífugues que s'apliquen creant una capa a la superfície de les bigues o columnes d'acer.

Es considera que el cost unitari per a adequar l'estructura a la normativa d'incendis actual representaria entorn uns 14 €/m² (cost de contracte incloent tots els mitjans necessaris, el benefici industrial del constructor i les despeses generals).

Tenint en compte la superfície de l'edifici i el cost de contracte unitari, el cost d'adequació de l'estructura a la normativa d'incendis seria: 14 €/m² x 3.513,15 m² = 49.184 €.

Si tenim en compte que habitualment els fonaments representen un 18% del cost conjunt de fonaments i estructura portant, el cost de rehabilitació mínim necessari per a fonaments i estructura considerant els costos a nou analitzats al capítol anterior de 1.444.334 € (fonaments + estructura portant), resulten els següents costos de rehabilitació:

- Fonaments: $1.444.334 \text{ €} \times 18\% = 259.980 \text{ €} \times 2/3 = 173.320 \text{ €}$
- Reforç estructura: $1.444.334 \text{ €} \times 82\% = 1.184.354 \text{ €} \times 80\% = 947.483 \text{ €}$
- Ignifugat estructura: 49.184 €

Cost obres en fonaments i estructura portant: 1.169.987 €

S'observa que conservar i adequar a la normativa vigent estructures d'edificis existents implica uns costos elevats que únicament estan justificats i tenen sentit per a edificis que cal conservar necessàriament ja sigui per:

- estar sobreedificats i en bon estat d'ús i conservació, o
- estar catalogats o protegits arquitectònicament.

Tenint en compte que l'edifici objecte d'informe ha estat vandalitzat i destrossat interiorment, havent perdut les condicions d'ús, estanqueïtat i salubritat, i que no és un edifici protegit ni catalogat arquitectònicament que calgui conservar, no tindria sentit des del punt de vista econòmic i tècnic mantenir l'estructura existent per a adequar-la a la normativa.

COST OBRES EN ELEMENTS EXTERIORS

Els elements exteriors de l'edifici consisteixen en:

- la solera,
- el mur de contenció de la planta soterrani,
- les façanes i,
- les cobertes.

Els elements exteriors de l'edifici es van definir al projecte de l'any 1975. En aquella època les normatives que regulaven tècnicament les edificacions eren les normes MV de 1957 (ministerio de la vivienda).

Per tal que l'edifici tingués unes condicions aptes per a poder destinar-lo a algun ús caldria plantejar una rehabilitació i necessàriament caldria justificar el compliment de les normatives actuals d'edificació, especialment les que regulen l'aïllament tèrmic mínim obligatori als elements exteriors dels edificis.

A continuació s'analitza element a element les actuacions de rehabilitació necessàries en els elements exteriors de l'edifici per tal que l'edifici recuperés les condicions de salubritat,

estanqueïtat i aïllament necessàries per tal que recuperés el seu ús i quins costos implicarien.

La solera.

Tenint en compte que seria necessari intervenir en els fonaments de l'edifici tal i com ja s'ha comentat al capítol anterior, caldria eliminar una part considerable de la solera i del paviment de la planta soterrani així com part de les rampes exteriors de formigó.

Es considera que els costos per a eliminar part de la solera, portar la runa a l'abocador i reconstruir-la serien equivalents a plantejar una solera nova al soterrani de l'edifici.

Segons la revista especialitzada Boletín Económico de la Construcción, núm. 330 del segon trimestre de 2022 el cost de contracte per a construir un paviment de formigó de 15 cm de gruix, reglejat i vibrat amb replè de juntes de dilatació cada 10 m² amb masilla asfàltica, incloent tots el mitjans necessaris i el benefici industrial del constructor i despeses generals és de 27,90 €/m². (veure annex H)

S'adopta a efectes de càlcul una superfície de solera equivalent al 90% de la superfície de la planta soterrani de 1.165 m² x 90% = 1.048,50 m.

Cost de contracte solera = 27,90 €/m² x 1.048,50 m² = 29.253 €

El mur de contenció de la planta soterrani.

Si bé es desconeixen les característiques constructives del mur de contenció de la planta soterrani, a la visita realitzada a l'edifici no s'ha observat que presenti defectes que comprometin l'estabilitat ni l'estanqueïtat per la qual cosa no es considera que calgui realitzar cap reparació en aquest element constructiu.

Les façanes

Les façanes de l'edifici han perdut les seves condicions d'estanqueïtat atès que ha estat saquejada la fusteria exterior i les persianes que es mantenen estan fetes malbé i no són operatives. En alguns punts de la façana hi ha esquerdes que cal reparar per a recuperar la seguretat i estabilitat del tancament.

A més, part de la serralleria exterior ha estat saquejada (una part de les reixes, baranes i portes exteriors en planta baixa i soterrani). Una part dels elements de serralleria encara es manté a l'edifici com l'escala d'emergència o el rètol de l'edifici.

Tenint en compte que per a restituir l'ús i les condicions a l'edifici caldria reposar els elements que han estat saquejats i que caldria adequar les façanes a la normativa vigent que regula l'aïllament tèrmic als edificis, seria imprescindible la rehabilitació de les façanes.

Es considera que els costos mínims necessaris per tal que les façanes recuperin les condicions d'ús i estanqueïtat, i per a la seva adequació a la normativa serien els corresponents a les següents partides:

- Instal·lació de finestres,
- Restitució dels elements de serralleria,
- Aïllar tèrmicament d'acord amb la normativa actual, i
- Reparar els desperfectes existents (esquerdes i desprendiments de l'arrebossat).

Per al càlcul de les partides de finestres, serralleria i aïllament s'ha tingut en compte els costos especificats a la revista especialitzada Boletín Económico de la Construcción, núm. 330 del segon trimestre de 2022. (veure annex H), exceptuant la partida de reparacions que correspon a una partida alçada.

El cost de contracte per a instal·lar una finestra d'alumini practicable de 2 fulls de 100x120cm, incloent tots el mitjans necessaris i el benefici industrial del constructor i despeses generals és de 623,09 €/unitat.

Tenint en compte que la façana hi ha unes 93 unitats de finestres, resulta un cost d'instal·lació de finestres de 57.947 €.

El cost de contracte per a restituir la part de serralleria que ha estat saquejada, incloent tots el mitjans necessaris i el benefici industrial del constructor i despeses generals es calcula tenint en compte el cost unitari de serralleria de 27,03 €/m² establert per a edificis d'ús administratiu corrents.

Tenint en compte la superfície de l'edifici de 3.513,15 m² i que la part a restituir representa aproximadament un 75% de la partida, resulta un cost de serralleria de: 3.513,15 m² x 75% x 27,03 €/m² = 71.220 €.

El cost de contracte per a aïllar tèrmicament les parets de façana mitjançant transdosat amb placa de guix laminat 46+15 DF i llana de roca amb densitat 30 kg/m², incloent tots el mitjans necessaris i el benefici industrial del constructor i despeses generals és de 34,46€/m².

El càlcul de la superfície de façana es realitza a continuació considerant el perímetre de façana de les plantes i l'altura lliure. Es computen les obertures amb el criteri de buit per ple.

- Planta soterrani:	89 m x 2,95 m =	262,55 m ²
- Planta Baixa:	172,74 m x 2,95 m =	509,58 m ²
- Planta Primera:	167,58 m x 2,95 m =	494,36 m ²
- Planta Segona:	86,72 m ² x 2,93 m =	254,09 m ²
- Planta coberta:	36,64 m ² x 2,91 m =	106,62 m ²
- Superfície total:		1.627,20 m ²

Tenint en compte una superfície aproximada de façana de 1.627,20 m² (sense comptar l'ampit a coberta), comptant buit per ple i adoptant un cost unitari de 34,46€/m², resulta un cost d'aïllament de 56.073 €.

Finalment, per a reparar els desperfectes existents a la façana (esquerdes a l'obra vista), l'arrebossat i la pintura que s'ha després en gran part de la façana de planta coberta, es considera una partida alçada de 6.000 € incloent tots el mitjans necessaris i el benefici industrial del constructor i despeses generals. Tenint en compte totes les reparacions a realitzar en les façanes, resulta un cost de contracte de reparacions en façanes de:

Cost contracte façanes= 57.947 € + 71.220 € + 56.073 € + 6.000 € = 191.240 €

Les cobertes

La major part de coberta plana no transitable de l'edifici està en un estat irrecuperable, sense el morter de recobriment ni la capa asfàltica, amb les capes inferiors d'aïllament tèrmic fetes malbé. A una part significativa de la coberta plana transitable tampoc no es compleixen les condicions d'estanqueïtat a causa de la manca de manteniment i per haver-hi crescut vegetació que l'ha acabat deteriorant.

Tenint en compte que la major part de la coberta de l'edifici ha perdut les condicions d'estanqueïtat, es considera que per a recuperar les condicions d'impermeabilització necessàries caldria reposar-la en la seva totalitat. D'altra banda, per a complir la normativa vigent que regula l'aïllament tèrmic als edificis també seria imprescindible reposar la totalitat de la coberta atès que la capa aïllant està exposada en la seva major part i s'ha deteriorat.

Es considera que els costos mínims necessaris per tal que les cobertes recuperin les condicions d'ús i estanqueïtat, i per a la seva adequació a la normativa serien els especificats al Boletín Económico de la Construcción, núm. 330 2n trimestre 2022 (annex H). El cost de contracte per a construir una coberta amb formigó cel·lular per a la formació de pendents, tela asfàltica, un gruix de rajola ratllada i acabat amb rajola fina, incloent tots el mitjans necessaris i el benefici industrial del constructor i despeses generals d'acord amb la revista especialitzada és de 145,42 €/m².

Tenint en compte una superfície de coberta de 1.048,50 m² equivalents al 90% de l'ocupació de l'edifici, (sostre de pl. soterrani) de 1.165 m², resulta:

Cost de contracte coberta = 145,42 €/m² x 1.048,50 m² = 152.473 €

D'altra banda tal i com ja s'ha detallat anteriorment, sobre una part de la coberta original hi ha unes construccions lleugeres en molt mal estat que caldria enderrocar per a restituir les condicions pròpies i natural de la coberta. El cost d'enderroc d'aquestes construccions

Ileugeres que es van realitzar sense llicència es calcularà a la pàgina següent junt amb els enderrocs interiors necessaris.

Una altra actuació imprescindible per a recuperar l'estanqueïtat de la coberta és la reparació dels lluernaris i claraboies del sostre de la planta soterrani amb perfils d'acer i vidre armat atès que estan fets malbé. Per a la reparació de lluernaris i claraboies es considera una partida alçada de 1.500 € incloent tots el mitjans necessaris i el benefici industrial del constructor i despeses generals. Tenint en compte les diferents reparacions necessàries a la planta coberta, resulta un cost de contracte total de:

Cost de contracte reparacions en coberta = 152.473 € + 1.500 € = 153.973 €

El cost total obres en elements exteriors

Per a restablir les condicions d'ús, estanqueïtat i salubritat de l'edifici, el cost de rehabilitació mínim necessari dels elements exteriors resulta:

- Solera:	29.253 €
- Les façanes:	191.240 €
- Les cobertes:	153.973 €
- Cost de contracte obres en elements exteriors:	374.466 €

COST OBRES EN ACABATS INTERIORS

Tal i com s'ha analitzat al capítol 3, a causa dels actes vandàlics i dels saquejos, els acabats interiors de l'edifici han estat destruïts o inutilitzats, i es troben en una situació irrecuperable.

Els acabats interiors representen un 19,79 % del cost total a nou de l'edifici tal i com s'ha analitzat al capítol 5.3.

Per a calcular el cost de les obres imprescindibles en acabats interiors per a restablir les condicions d'ús i salubritat s'ha considerat un cost equivalent als percentatges del valor a nou de l'edifici que representen els acabats interiors, equivalent al cost analitzat al capítol 5.3.

Per tant, el cost que es considera per a les obres mínimes imprescindibles en acabats interiors per a restablir les condicions d'ús i salubritat seria:

- 19,79 % x 5.726.940 € =	1.133.361 €
- Cost en acabats interiors:	1.133.361 €

COST OBRES EN LES INSTAL·LACIONS

Tal i com s'ha analitzat al capítol 3, a causa dels actes vandàlics i dels saquejos, les instal·lacions de l'edifici han estat destruïdes o inutilitzades, i es troben en una situació irrecuperable.

Les instal·lacions de l'edifici representen un 40,01 % del cost total tal i com s'ha analitzat al capítol 5.3.

Per a calcular el cost de les obres imprescindibles en les instal·lacions per a restablir les condicions d'ús i salubritat s'ha considerat un cost equivalent als percentatges del valor a nou de l'edifici que representen les instal·lacions, equivalent al cost analitzat al capítol 5.3.

Per tant, el cost que es considera per a les obres mínimes imprescindibles en les instal·lacions per a restablir les condicions d'ús i salubritat seria:

- 40,01 % x 5.726.940 € =	2.291.349 €
- Cost en les instal·lacions:	2.291.349 €

COST ENDERROCS I TRANSPORT DE LA RUNA A L'ABOCADOR

Tal i com s'ha explicat anteriorment, per tal que la coberta de l'edifici recuperi l'ús i les condicions que li son pròpies, resulta imprescindible una actuació a tota la seva superfície. Per a refer la coberta, a més, cal enderrocar les construccions lleugeres que es van realitzar sense llicència i que es troben en molt mal estat.

Segons comprovació realitzada sobre els plànols de l'edifici, les construccions lleugeres a enderrocar tenen una superfície per plantes de:

- Planta primera: 23,09 m ²
- Planta segona: 244,32 m ²
- Planta coberta: 80,01 m ²
- Superfície Total: 347,42 m²

Es considera que el cost de contracte unitari per a l'enderroc de les construccions lleugeres, incloent el transport de la runa a l'abocador seria d'entorn els 40 €/m² (incloent tots els mitjans, el benefici industrial i les despeses necessàries).

A més cal tenir en compte l'enderroc de les capes degradades de la coberta actual i es transport a l'abocador com a pas previ per a poder refer la coberta i restituir les condicions d'estanqueïtat. Es considera a efectes de càlcul una superfície de coberta equivalent al 90% de l'ocupació de l'edifici (1.165 m² x 90% = 1.048,50 m²) i un cost d'enderroc incloent el transport de runa a l'abocador i tots els mitjans necessaris de 15 €/m².

Finalment, tal i com s'ha analitzat al capítol 3, a l'interior de l'edifici caldria enretirar els elements constructius i instal·lacions vandalitzades i inutilitzades, restituir obertures tapiades, etc.

Com a pas previ a la realització d'obres necessàries per a restablir l'ús de l'edifici seria imprescindible realitzar un enderroc manual dels elements inservibles que no es mantindrien, respectant els elements a conservar.

L'enderroc manual és significativament més costós que un enderroc mecànic. Es considera que el cost de contracte unitari per a un enderroc manual dels elements inutilitzats, incloent el transport de la runa a l'abocador seria d'entorn els 40 €/m² (incloent tots els mitjans, el benefici industrial i les despeses necessàries).

Tenint en compte la superfície de l'edifici i el cost de contracte unitari s'obté:

- Cost enderroc construccions lleugeres: 40 €/m² x 347,42 m² const.=	13.897 €
- Cost enderroc capes degradades de la coberta: 15 €/m² x 1.048,50 m² =	15.728 €
- Cost enderroc elements inservibles interior: 40 €/m² x 3.513,15 m² const.=	140.526 €
<hr/>	
- Cost total enderroc i transport de la runa a l'abocador	170.151 €

4.4.- ANÀLISI DE SI L'IMMOBLE ÉS EN ESTAT DE RUÏNA, CONCLUSIONS

La situació de ruïna d'un edifici té lloc quan el cost de les obres necessàries a realitzar per a restituir les condicions d'ús supera el 50% del cost de reposició brut (cost de construcció a nou + despeses necessàries d'un edifici de característiques similars).

Els costos de rehabilitació mínims necessaris que caldria realitzar a l'edifici per a restituir les condicions d'ús, estanqueïtat i salubritat s'han analitzat al capítol 5.3 i es resumeixen a continuació:

- Cost obres en fonaments i estructura portant:	1.169.987 €
- Cost obres en elements exteriors:	374.466 €
- Cost obres en acabats interiors	1.133.361 €
- Cost obres en les instal·lacions	2.291.349 €
- Cost enderroc i transport de la runa a l'abocador	170.151 €
- Cost total en obres:	5.139.314 €

D'altra banda, el cost de construcció a nou d'un edifici de característiques equivalents a l'edifici analitzat, incloent les despeses necessàries (cost de contracte + despeses necessàries) s'ha analitzat al capítol 5.2 i resulta:

- Cost de construcció a nou o pressupost de contracte (PC):	5.726.940 €
--	--------------------

El cost estimatiu de les obres mínimes i imprescindibles necessàries a realitzar per a restituir les condicions d'ús, estanqueïtat i salubritat resulta de 5.139.314 € que representa un 89,74% del cost de construcció a nou d'un edifici de característiques equivalents + despeses).

Atès que el cost de les obres mínimes necessàries per a restituir les condicions d'ús, estanqueïtat i salubritat de l'edifici analitzat supera el 50% del cost a nou d'un edifici de característiques i prestacions similars, atenent el que estableix l'art. 198 del DL 1/2010 (TRLUC), cal considerar que **l'edifici situat al c/Bonaventura Calopa, 13 de Sant Boi de Llobregat es troba en situació de ruïna.**

CONCLUSIONS

No es considera justificable des d'un punt de vista econòmic ni tècnic mantenir un edifici com l'actual amb la intenció de rehabilitar-lo per a restituir les condicions d'ús, estanqueïtat i salubritat tenint en compte que:

- l'edifici objecte d'informe es troba en situació de ruïna d'acord amb el que estableix l'article 198 del DL 1/2010 (TRLUC).
- mantenir l'edifici comportaria assumir les limitacions espacials i funcionals derivades de conservar un edifici dissenyat als anys 70's,
- el manteniment de l'edifici no està justificat per un interès patrimonial, ni l'edifici està protegit ni catalogat,
- tenint en compte que l'edifici es va realitzar fa 44 anys amb normatives molt menys exigents que les actuals i tècniques que ja no són habituals, difícilment cap tècnic estaria disposat a assumir la responsabilitat que comportaria reformar l'estructura i els fonaments per a adequar-los a la normativa actual.

Si bé l'edifici es troba en situació de ruïna d'acord amb el que estableix l'article 198 del DL 1/2010 (TRLUC), aparentment l'edifici no es troba en situació de ruïna imminent.

No obstant, tenint en compte que la coberta de l'edifici es troba degradada i ha perdut les condicions d'estanqueïtat, la situació de ruïna imminent es podria donar en el futur atès que l'estructura de l'edifici es troba en part exposada a l'entrada d'aigua, motiu pel qual es pot fer malbé de forma accelerada, arribant a perdre les condicions d'estabilitat.

5- VALORACIÓ DE L'EDIFICI A EFECTES INDEMNITZATORIS

Als apartats anteriors s'ha comprovat que l'edifici objecte d'informe es troba en situació de ruïna. Ara bé, tenint en compte que l'edifici és una construcció situada en un àmbit de gestió urbanística que caldrà enderrocar per ser incompatible amb el planejament, cal comprovar el seu valor a efectes indemnitzatoris.

D'acord amb el que disposa la Llei d'urbanisme de Catalunya i la legislació vigent en matèria de sòl i valoracions, s'inclouen a continuació els criteris de càlcul del valor de les construccions afectades pel planejament i posteriorment es calcula el valor de l'edifici a efectes indemnitzatoris.

5.1.- CRITERIS DE CàLCUL

FONAMENTS DE DRET

Atesa la finalitat de l'informe, per a determinar el possible valor de l'edifici resulten d'aplicació les següents disposicions legals:

- **Reial Decret Legislatiu 7/2015**, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, (en endavant TRLS), i
- **Reial Decret 1492/2011**, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl. (en endavant RVLS).
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- **Reglament de la Llei d'urbanisme**, aprovat pel decret 305/2.006, de 18 de juliol.
- **Llei d'Expropiació Forçosa (LEF)** de 16 de desembre de 1.954, i el seu reglament, de 26 d'abril de 1.957.
- **Llei 8/2013**, de 26 de juny de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes,
- **MPPGM del sector Bonaventura Calopa**, publicat al DOGC el 23/06/2020.
- **Jurisprudència**.

CRITERIS GENERALS

Tal i com ve establert a l'article 120.1.b del TRLUC.

"Article 120 Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

(...)

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

El valor de la construcció objecte d'informe s'obté d'acord amb l'article 35.3 del TRLS que especifica els criteris a seguir per a valorar edificacions o construccions.

"(...)

S'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat al temps de la seva valoració quan es van dur a terme de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimador que van requerir, o s'han legalitzat posteriorment de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística

La valoració de les edificacions o construccions té en compte la seva antiguitat i el seu estat de conservació. Si han quedat incurses en la situació de fora d'ordenació, el seu valor es redueix en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

(...)"

D'altra banda, segons l'art. 43 de la Llei d'expropiació forçosa es permet aplicar els criteris estimatius més adequats conforme al valor real.

El valor real d'una construcció, tant en la pràctica dels experts com de la pròpia jurisprudència, s'identifica amb l'anomenat valor de reposició, tenint en compte l'antiguitat i l'estat de conservació en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

Finalment, es considera que en la possible indemnització de la construcció objecte d'informe, incompatible amb el planejament i amb sistema d'actuació per cooperació, resulta aplicable el premi d'afecció tenint en compte la nombrosa jurisprudència relacionada amb aquest tipus d'indemnitzacions.

METODOLOGIA ADOPTADA PER AL CàLCUL DEL VALOR DE REPOSICIÓ

Per a valorar la possible indemnització per l'enderroc de l'edifici objecte d'informe, caldrà determinar el seu valor de reposició, és a dir el cost que tindria restituir l'edifici en data actual (amb els preus actuals), deduint les depreciacions que ha patit la construcció per l'antiguitat en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil i pel seu estat.

Una de les metodologies més emprades i eficients per al càlcul del cost de reposició d'edificis i construccions de tot tipus les la definida al RVLS. Per al càlcul de la possible indemnització per l'enderroc de l'edifici es considera adient adoptar a efectes instrumentals la metodologia establerta a l'article 18 del RVLS.

"Art. 18. Valoració de les edificacions, construccions i instal·lacions susceptibles de ser desvinculades del sòl rural.

1. La valoració de les edificacions, construccions i instal·lacions que siguin compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no hagin estat tingudes en compte en la valoració pel seu caràcter de millores permanents entenen per tals les que no hagin participat de cap manera en l'obtenció de les rendes considerades en la valoració ni siguin susceptibles de generar rendes d'explotació, es realitza aplicant l'expressió següent:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

En què:

V = Valor de l'edificació, construcció o instal·lació, en euros.

VR = Valor de reposició brut, en euros.

VF = Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la seva vida útil en euros.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

2. El valor de reposició brut és el resultat de sumar al valor de mercat dels elements que integren els costos d'execució material de l'obra en la data a la qual s'ha d'entendre referida la valoració les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per construir una edificació, construcció o instal·lació de característiques similars utilitzant tecnologia i materials de construcció actuals.

3. El valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil es determina d'acord amb les seves característiques i no pot ser superior al 10 per cent del valor de reposició brut.

4. El coeficient corrector β , per antiguitat i estat de conservació, és el que recull la taula que figura a l'annex II, el fonament matemàtic del qual és l'expressió següent:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

En què:

a = Antiguitat.

C = Coeficient corrector segons estat de conservació.

Com a antiguitat es pren el percentatge transcorregut de la vida útil de l'edificació, construcció o instal·lació. A aquest efecte, es consideren els anys complets transcorreguts des de la data de la seva construcció, reconstrucció o rehabilitació integral, fins a la data a la qual s'hagi d'entendre referida la valoració, i la vida útil s'estableix en funció de les característiques de l'edificació, construcció o instal·lació sense que pugui ser superior als valors establerts a la taula de l'annex III.

Als efectes de determinar la data de construcció, reconstrucció o rehabilitació integral, quan sobre l'edificació, construcció o instal·lació s'hagin realitzat obres de reforma o rehabilitació posteriors a la seva data de construcció o implantació, la data d'antiguitat de càlcul es determina d'acord amb l'expressió següent:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Sent:

Fa = data d'antiguitat a efectes del càlcul.

Fc = data de construcció o implantació.

Fr = data de reforma o rehabilitació.

i = Coeficient que preveu el tipus de reforma.

El coeficient i adopta un valor entre 0 i 1, segons el grau de reforma o rehabilitació parcial, en funció del cost de les obres en relació amb el total d'una rehabilitació integral."

El coeficient corrector β per antiguitat i estat de conservació indicat a l'article 18 del RVLS ve definit a la taula següent inclosa a l'annex II del RVLS.

ANNEX II

Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació

estat de conservació	normal	regular	deficient	ruïnós	estat de conservació	normal	regular	deficient	ruïnós
antiguitat					antiguitat				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

L'estat de conservació de les edificacions, construccions i instal·lacions es determina d'acord amb els criteris següents:

- Normal: quan malgrat la seva edat, sigui quina sigui, no necessitin reparacions importants.
- Regular: quan presentin defectes permanents, sense que comprometin les condicions normals d'habitabilitat i estabilitat.
- Deficient: quan necessitin reparacions de relativa importància, que comprometin les condicions normals d'habitabilitat i estabilitat.
- Ruïnós: quan es tracti d'edificacions, construccions o instal·lacions manifestament inhabitable o declarades legalment en ruïna.

La vida útil d'un edifici per a ús de clínica-residència s'assimila a la vida útil màxima per als edificis de serveis (50 anys) establerta a la taula següent inclosa a l'annex III del RVLS. L'immoble objecte d'informe es va acabar de construir al 1978 per la qual cosa actualment té uns 44 anys. Ara bé, tenint en compte que l'immoble ha estat vandalitzat i destruït interiorment i que ha perdut les condicions d'ús, estanqueïtat i salubritat, cal considerar que l'edifici ja ha exhaurit la seva vida útil.

ANNEX III

Vida útil màxima d'edificacions, construccions i instal·lacions

	vida útil màxima (anys)
Edificacions i construccions:	
Edificis d'ús residencial	100
Edificis d'oficines i administratius	75
Edificis comercials i de serveis	50
Edificis industrials i magatzems	35
Casetes, coberts, rafals, barracons i similars de construcció lleugera fixa	30
Vials, patis pavimentats, aparcaments a l'aire lliure i similars	40
Pous	75
Infraestructures de transport sobre rails, carrils i cable	50
Parcs	20
Tancats:	
Fusta	10
Filferro	20
Altres	40
Instal·lacions:	
Instal·lacions elèctriques	25
Instal·lacions d'emmagatzematge, tractament i distribució de fluids	35
Altres instal·lacions	20

DATA DE REFERÈNCIA DE LA VALORACIÓ

L'article 131 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC), determina la data a la que ha d'anar referida la valoració.

Article 131 Inici de l'expedient de reparcel·lació RLUC

"131.1 L'inici de l'expedient de reparcel·lació s'entén produït per ministeri de la llei amb l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística a executar per aquest sistema, o bé del pla urbanístic que contingui aquesta delimitació. Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial."

Per tant, atès que el projecte de reparcel·lació inclourà la present valoració, la data per a determinar la possible indemnització objecte d'informe és la de redacció del present document que correspon al 14 de juliol de 2.022.

Pel que fa a la procedència del premi d'afecció per a la possible indemnització de les construccions no compatibles amb el planejament, es considera que en aquest cas és d'aplicació tenint en compte la nombrosa jurisprudència al respecte de les indemnitzacions d'aquest tipus, independentment del sistema d'actuació, en aquest cas cooperació.

5.2.- CÀLCUL DEL VALOR DE L'EDIFICI A EFECTES INDEMNITZATORIS

Tal i com s'ha exposat al capítol anterior, el valor de l'edifici objecte d'informe s'obté aplicant la fórmula establerta a l'article 18 del RVLS:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Tenint en compte que:

- VR és el Cost de reposició brut de l'edifici (Valor de construcció a nou d'un edifici equivalent).
- La vida útil màxima per a una clínica-residència (serveis) és de 50 anys segons l'annex III del reglament de la llei del sòl.
- Segons l'article 18 del RVLS, el Valor de la construcció al final de la vida útil (VF) no pot superar el 10% de VR.
- L'edifici es troba en un estat manifestament inhabitable, inutilitzable i ruïnós tal i com s'ha analitzat al capítol anterior. Per això, als efectes del que disposa l'annex II del RVLS cal aplicar un coeficient corrector β d'edifici en estat ruïnós.

Cost de reposició brut de l'edifici (VRB)

D'acord amb l'article 2 de la llei 8/2013, de 26 de juny de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, estableix la següent definició del cost de reposició d'un edifici:

"Coste de reposición de una construcción o edificación: El valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio."

D'altra banda, el reglament de la llei del sòl especifica els conceptes inclosos en el cost de reposició brut:

"El valor de reposició brut és el resultat de sumar al valor de mercat dels elements que integren els costos d'execució material de l'obra en la data a la qual s'ha d'entendre referida la valoració les despeses generals i el

benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per construir una edificació, construcció o instal·lació de característiques similars utilitzant tecnologia i materials de construcció actuals.”

El cost de reposició brut correspon així al cost de construcció a nou d'un edifici de característiques equivalents a l'edifici analitzat en data actual, utilitzant tecnologia i materials de construcció actuals i incloent les despeses necessàries:

- Cost execució material+despeses generals+benefici industrial constructor (cost contracte),
- Tributs que graven la construcció,
- Honoraris professionals per projectes i direcció de les obres, i
- Les altres despeses necessàries (notari, registre, ...).

Per a determinar el Cost de reposició brut (CRB) cal afegir al pressupost de contracte a nou d'un edifici de característiques equivalents a l'actual: els tributs que graven la construcció, els honoraris tècnics i les altres despeses necessàries (notari, registre, ...).

Cost de contracte (PEM + 6% BI + 13% despeses generals): 5.726.940 €

Taxes, i llicències 4,5% (PEM) 216.565 €

Honoraris tècnics 8% (PEM) 385.004 €

Notari i registre: 1,5% (PEM) 72.188 €

Cost de Reposició Brut (CRB) = 6.400.697 €

El cost de reposició brut (CRB), cost a nou en data actual d'un edifici de característiques equivalents a l'actual incloent despeses és de 6.400.697 €

Valor de l'edifici al final de la seva vida útil (VF)

Tenint en compte que l'edifici té actualment les condicions per a ser declarat en estat de ruïna tal i com s'ha analitzat al capítol anterior es considera que ja ha arribat al final de la vida útil per la qual cosa el valor a considerar VF es calcula a continuació depreciant per antiguitat i estat els costos a nou de les partides que no han estat destruïdes o inutilitzades i que serien susceptibles d'utilització (prèvia rehabilitació). Als costos calculats caldria afegir la part proporcional de taxes, permisos i llicències, els honoraris tècnics i les despeses de notari i registre.

Els elements de l'edifici susceptibles de valoració són els següents

- **Els fonaments** (es valoraran tenint en compte que caldria reforçar-los atès que no serien adequats per a suportar les càrregues derivades de la normativa actual ni per a l'ús més senzill tal i com s'ha analitzat a al capítol 5.3),
- **L'estructura** (es valorarà tenint en compte que caldria reforçar-la, atès que no compleix la normativa actual de càrregues ni per a l'ús més senzill tal i com s'ha analitzat al capítol

5.3. A més per a complir la normativa d'incendis caldria ignifugar la totalitat dels elements metàl·lics estructurals atès que no tenen protecció ignífuga),

- **El mur de contenció**, es valorarà al 100%.
- **La paret d'obra vista de la façana**, sense comptar l'envà interior atès que en molts casos està malmès i a més la façana en conjunt no compleix la normativa d'aïllament actual i caldria transdosar-la i afegir aïllant per a assolir el compliment de la normativa.
- **La serralleria** (es valorarà el 25% d'aquesta partida atès que una part significativa d'elements metàl·lics de l'edifici han estat saquejats o no son funcionals).

El cost a nou d'aquests elements es calcularà de la següent forma:

- Per als fonaments i l'estructura es té en compte el pes d'aquestes partides (25,22%) respecte el cost total d'un edifici per a usos sanitaris tal i com s'ha analitzat al capítol 5.3. S'ha considerat que els fonaments representen un 18% del total (fonaments+estructura) mentre que l'estructura representa el 82% restant.
- Per al mur de contenció es tindrà en compte el volum que resulta a partir de la longitud, altura i amplada ($75 \text{ m} \times 3 \text{ m} \times 0,3 \text{ m} = 67,5 \text{ m}^3$) i el cost de contracte de 421,19 €/m³ corresponent a la partida de mur de contenció segons la revista Boletín Económico de la Construcción núm. 330 del 2n trimestre de 2022. (veure annex H).
- Per a la paret d'obra vista s'ha mesurat la superfície de façana sobre plànol, incloent els ampits de coberta i considerant buit per ple (1.879,73 m²) i s'ha aplicat el cost de contracte de 113,78 €/m² corresponent a la partida de fàbrica de maó de 15 cm de gruix a una cara vista definida a la revista Boletín Económico de la Construcción núm. 330 del 2n trimestre de 2022. (veure annex H).
- Per a valorar el 25% de la partida de serralleria que es manté s'ha partit del cost unitari de 27,03 €/m² definit per a aquesta partida en un edifici administratiu d'ús corrent tal i com consta a la revista Boletín Económico de la Construcción núm. 330 del 2n trimestre de 2022 i tenint en compte la superfície de l'edifici objecte d'informe. (veure annex H).

Malgrat que la vida útil per a un edifici destinat a clínica-residència establerta al Reglament de la llei del sòl sigui de 50 anys, al final de la vida útil, alguns elements constructius dels edificis com els fonaments, l'estructura, façana o la serralleria tenen un valor residual i podrien ser reutilitzats per la qual cosa es pot considerar que podrien durar, prèvia rehabilitació, fins als 100 anys.

Per a calcular el valor actual dels elements susceptibles de valoració s'aplica al cost a nou:

- una depreciació per antiguitat del 56% considerant l'antiguitat actual de l'edifici de 44 anys i tenint en compte que la seva vida útil, prèvia rehabilitació, podria allargar-se fins als 100 anys, i

- un coeficient de depreciació per inadequació del 33,33% per als fonaments per no complir la normativa de càrregues actual, cosa que comportaria necessàriament obres de reforç dels fonaments. (s'ha considerat que les obres d'adequació a normativa dels fonaments representarien el 66,66% del cost a nou d'uns fonaments).
- Un coeficient de depreciació per inadequació del 15,85% per a l'estructura pel fet de no complir la normativa de càrregues actual, cosa que comportaria necessàriament obres de reforç de l'estructura i per la necessitat de realitzar un ignifugat per a poder complir la normativa d'incendis actual.

El coeficient de depreciació per inadequació de l'estructura es calcula a continuació tenint en compte: el cost d'una estructura a nou, el cost de les obres d'adequació a la normativa de l'estructura que es considera representaria el 80% del cost a nou d'una estructura equivalent, i els costos previsibles d'ignifugat calculats al capítol 5.3.

- Reforç estructura:	1.444.334 € x 82% = 1.184.354 € x 80% =	947.483 €
- Ignifugat estructura:		49.184 €
- Cost actuacions en estructura =		996.667 €
- Cost estructura a nou =		1.184.354 €

Depreciació addicional estructura = (Cost a nou – cost actuacions) / (cost a nou)

Coef. Depreciació addicional = (1.184.354 € - 996.667 €) / (1.184.354 €) = 15,85%

Al quadre següent es calcula el valor actual de l'edifici considerant els elements susceptibles de valoració. A més al valor actual se li afegeixen les altres despeses necessàries (taxes, llicències, honoraris tècnics, notaris i registre) com a part proporcional del valor actual de l'edifici (11,8% sobre el valor actual resultant):

Elements a valorar	Superfície m ²	Cost unitari BEC en €/m ²	% aprofitable	Cost a nou €	Coef. antiguitat	Coef. adequació	Cost depreciat
Fonaments			100%	259.980	56,00%	33,33%	48.525
Estructura			100%	1.184.354	56,00%	15,85%	105.123
Mur contenció	67,5	421,19	100%	28.430	56,00%	100,00%	15.921
Paret façana	1.879,73	113,78	100%	213.876	56,00%	100,00%	119.770
Serralleria	3.513,15	27,03	25%	23.740	56,00%	100,00%	13.294
Total valor actual de l'edifici							302.633
taxes, llicències, honoraris, ... (11,8 % del valor actual de l'edifici equivalent)							35.711
Valor actual de l'edifici + despeses al final de la vida útil							338.345

El Valor de l'edifici al final de la seva vida útil (VF) incloent despeses és de 338.345 €

Càlcul del coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació β

Atenent a la taula de l'annex II del RVLS es determina un coeficient $\beta = 1$ considerant:

- que l'edifici objecte d'informe es va construir fa 44 anys i que ha exhaurit el 88% de la seva vida útil màxima de 50 anys segons l'annex III del RVLS atès que es tracta d'un edifici per a serveis (clínica-residència).
- que l'edifici objecte d'informe es troba en situació de ruïna.

ANNEX II

Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació

estat de conservació	normal	regular	deficient	ruïnós	estat de conservació	normal	regular	deficient	ruïnós
antiguitat					antiguitat				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

L'estat de conservació de les edificacions, construccions i instal·lacions es determina d'acord amb els criteris següents:

- a) Normal: quan malgrat la seva edat, sigui quina sigui, no necessitin reparacions importants.
- b) Regular: quan presentin defectes permanents, sense que comprometin les condicions normals d'habitabilitat i estabilitat.
- c) Deficient: quan necessitin reparacions de relativa importància, que comprometin les condicions normals d'habitabilitat i estabilitat.
- e) Ruïnós: quan es tracti d'edificacions, construccions o instal·lacions manifestament inhabitable o declarades legalment en ruïna.

Valor de l'edifici (V) i valor a efectes indemnitzatoris

Aplicant els valors a la fórmula de càlcul s'obté:

$$\text{Valor de l'edifici (V)} = 6.400.697 \text{ €} - (6.400.697 \text{ €} - 338.345 \text{ €}) \times 1 = 338.345 \text{ €}$$

Per a calcular el valor a efectes indemnitzatoris de l'edifici cal afegir al valor de l'edifici (V) el 5% en concepte de Premi d'afecció que correspon a $338.345 \text{ €} \times 5\% = 16.917 \text{ €}$.

El Valor de l'edifici a efectes indemnitzatoris: $338.345 \text{ €} + 16.917 \text{ €} = 355.262 \text{ €}$

El valor a efectes indemnitzatoris de l'edifici situat al carrer Bonaventura Calopa núm. 13 de Sant Boi de Llobregat en data de redacció del present informe és de: TRES-CENTS CINQUANTA-CINC MIL DOS-CENTS SEIXANTA-DOS EUROS (355.262 €).

Aquest informe consta de 86 pàgines + annexos, l'emeto i el signo el tècnic que el subscriu perquè consti als efectes oportuns.

Josep Vidal Company
Arquitecte