

**Núm. Expedient**  
**X111/2006/019**



**AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT**

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON  
DISCONTINU PMU-B1 I PMU B-2 DEL “PLA DE MILLORA  
URBANA, SANT RAMON NORD PMU-B”**

**DOCUMENT REFÒS QUE INCORPORA LES MODIFICACIONS DERIVADES DE LA  
RESOLUCIÓ DEL RECURS DE REPOSICIÓ CONTRA L'APROVACIÓ DEFINITIVA  
DESEMBRE 2012**

***VOLUM 2 – ANNEXES I***



AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGA

## **8.- ANNEXES I**



AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGA

- 8.1.- Document de descripció i valoració dels bens corresponents al vol de les finques incloses a l'àmbit afectat pel projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon nord", a Sant Boi de Llobregat.**
- 8.2.- Certificacions registre de la propietat.**
- 8.3.- Notes simples complementaries de les finques registrals 50413, 50415, 50417, 50419, 50421, 50423 i 50 425.**
- 8.4.- Acta d'ocupació directa subscripta en data 23 de març de 2009 entre el legal representant de la companyia i el 2on Tinent d'alcalde de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, inscrita al Registre de la Propietat en data 23 d'abril següent.**
- 8.5.- Escriptura de renúncia al drets de reversió del Srs. Ferran sobre les finques registrals 1333 i 19825.**
- 8.6.- Acord de Junta de Govern d'aprovació inicial.**
- 8.7.- Publicació BOP aprovació inicial.**
- 8.8.- Edicte BOP notificacions infructuoses.**
- 8.9.- Diligència del Registre General de les al·legacions presentades en el termini d'exposició pública de l'aprovació inicial.**
- 8.10.- Escrit dels Senyors Emilio Ibáñez Gimeno, Xaqueline Besalduch Boix, M<sup>a</sup> Carmen Ibáñez Besalduch i Ramon Pascual Pérez en qualitat d'ocupants legals de l'habitatge situat a la finca aportada A que es situa al carrer de la Vansa núm. 16-A, sol·licitant el reconeixement del dret de reallotjament.**
- 8.11.- Compareixença de renúncia del Senyor Emilio Ibáñez Gimeno en qualitat de propietari i ocupant, i dels senyors Xaqueline Besalduch Boix, M<sup>a</sup> Carmen Ibáñez Besalduch i Ramon Pascual Pérez en qualitat d'ocupants legals de l'habitatge situat a la finca aportada A que es situa al carrer de la Vansa núm. 16-A.**

# **DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS BÉNS CORRESPONENTS AL VOL DE LES FINQUES INCLOSES A L'ÀMBIT AFECTAT PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU-B, SECTOR "SANT RAMON NORD", A SANT BOI DE LLOBREGAT**

**PROMOTOR:** AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT

**DATA DE LLIURAMENT:** GENER DE 2011

**AUTORIA:** ENGINYERIA 2AGRO

## ÍNDEX.-

Identificació de l'Informe de valoració.....	Pàg. 05
Criteris de valoració emprats.....	Pàg. 06
Descripció i valoració dels vols de la finca A..... Emilio Ibáñez Gimeno	Pàg. 11
Descripció i valoració dels vols de la finca B..... Manuel Blas Sánchez Irene Arranz Liceras Carlos Bordas Sáiz	Pàg. 18
Descripció i valoració dels vols de la finca C..... Manuel Blas Sánchez Irene Arranz Liceras	Pàg. 22
Descripció i valoració dels vols de la finca D..... Manuel Castro Núñez Carmen Oubiña Viñas	Pàg. 29
Descripció i valoració dels vols de la finca E..... Jorge Mila Aparicio Ascensión Martínez López	Pàg. 33
Descripció i valoració dels vols de la finca F..... Manuel Martínez López Carmen Moreno Hernández	Pàg. 40
Descripció i valoració dels vols de la finca G..... Manuel Martínez López Carmen Moreno Hernández Escar Tax, S.L.	Pàg. 48
Descripció i valoració dels vols de la finca H..... Josefina Sánchez Ortiz Andrés Sánchez Ortiz Manuel Blas Sánchez Morón Concepción Ortiz Moralo	Pàg. 55

Descripció i valoració dels vols de la finca I.....	Pàg. 61
José Conejero Sánchez	
Jesús María Conejero Sánchez	
Manuel Conejero Sánchez	
Rosario Conejero Sánchez	
Antonio Conejero Sánchez	
Isabel Conejero Sánchez	
María Luisa Conejero Sánchez	
Josefa Conejero Sánchez	
Remedios Conejero Sánchez	
Descripció i valoració dels vols de la finca J.....	Pàg. 67
Josefina Pujades Ferrés	
Montserrat Capdevila Ballart	
Descripció i valoració dels vols de la finca K.....	Pàg. 71
Espais Integrals Ronda 5, S.L.	
Descripció i valoració dels vols de la finca L.....	Pàg. 78
Espais Integrals Ronda 5, S.L.	
Descripció i valoració dels vols de la finca M.....	Pàg. 85
Espais Integrals Ronda 5, S.L.	
Descripció i valoració dels vols de la finca N.....	Pàg. 92
SCRM-FLY, S.L.	
Descripció i valoració dels vols de la finca O.....	Pàg. 100
Espais Integrals Ronda 5, S.L.	
Descripció i valoració dels vols de la finca P.....	Pàg. 107
Manuel Morales Cobos	
María Sánchez Márquez	
Descripció i valoració dels vols de la finca Q.....	Pàg. 115
Francisco Vera Vega	
Dolores Gómez Cordero	
Descripció i valoració dels vols de la finca R.....	Pàg. 121
Manuel Morales Cobos	
María Sánchez Márquez	
Descripció i valoració dels vols de la finca S.....	Pàg. 128
Aj. Sant Boi de Llobregat	
Descripció i valoració dels vols de la finca T.....	Pàg. 134
Generalitat de Catalunya	

Descripció i valoració dels vols de la finca U.....	Pàg. 138
Aj. Sant Boi de Llobregat	
Descripció i valoració dels vols de la finca V.....	Pàg. 141
Aj. Sant Boi de Llobregat	
Conclusions finals.....	Pàg. 146

## **IDENTIFICACIÓ DE L'INFORME DE VALORACIÓ.-**

### **OBJECTE.-**

L'objecte d'aquest document és la descripció i valoració dels béns corresponents al vol de les finques incloses a l'àmbit afectat pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord" a Sant Boi de Llobregat.

El concepte de vol inclou, entre altres, els següents béns: immobles d'ús residencial o lligats a una activitat econòmica; elements constructius auxiliars; arbrat agrícola; arbrat forestal; arbrat ornamental i, en general, tots els elements immobles i mobles no traslladables que s'alcen a les finques objecte de la valoració.

La data a la que es refereix la valoració correspon a novembre de 2010, coincidint amb la data d'emissió del present document.

### **PROMOTOR.-**

Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, domiciliat al la Plaça de l'Ajuntament nº 1 de Sant Boi de Llobregat.

### **AUTORIA DE L'INFORME.-**

**2Agro Enginyeria Agrària i Mediambiental, S.C.P.**, amb C.I.F. J-62.660.998 i domicili al carrer Orient, 4t 3a, de Sant Cugat del Vallès.

Signen el present document tècnic els següents Pèrits:

**Ricard Ribas Cagigal**, amb NIF 46.318.683-H, de formació i professió Arquitecte, associat 10.065 del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya. Intervé com a responsable de les valoracions dels elements constructius.

**Pau Oromí Martí**, amb NIF 38.086.729-V, de formació i professió Enginyer Agrònom, associat 775 del Col·legi Oficial d'Enginyers Agrònoms de Catalunya. Intervé com a responsable de les valoracions dels elements vegetals.



## **CRITERIS DE VALORACIÓ EMPRATS.-**

### **RELACIÓ ENTRE BÉNS A TAXAR I METODOLOGIA.-**

A la taula següent, es procedeix a relacionar les tipologies de béns incloses dins el concepte de vol amb la metodologia de valoració a emprar en cada cas.

Tipologia del vol		Metodologia de valoració
Elements constructius	Immobles d'ús residencial	Mètode de Cost
	Immobles lligats a activitat	
	Elements auxiliars	
Elements vegetals	Arbrat agrícola	Mètode de Capitalització de rendes (collita)
	Arbrat forestal	Mètode de Capitalització de rendes (fusta)
	Arbrat ornamental	Mètode específic per a arbrat ornamental

En els apartats següents, es descriuen amb detall els criteris de valoració emprats per a cada tipologia de vol.

### **CRITERIS DE VALORACIÓ DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS.-**

S'aplicarà, en tots el casos, el Mètode de Cost, d'acord amb l'ECO 805/2003, de 27 de març, "sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

A continuació, es defineix breument aquest mètode: "Determinació del valor dels immobles, amb independència del valor del sòl, a la data de la valoració, a partir del cost de reemplaçament brut i deduint posteriorment la depreciació física i funcional que correspongui, atenent als criteris objectius establerts a l'article 18 i als punts 1, 2 b), 3 i 4 de l'article 19 de l'ECO 805/2003, de 27 de març".

El Mètode de Cost es pot formular matemàticament, amb base a la expressió següent:

$$V = S * VRB * (1 - Dfi\% - Dfu\%) \quad \text{On:}$$

- S: Superfície total de l'element constructiu, en m<sup>2</sup>, amb base als amidaments practicats pel Pèrit taxador.

- VRB: Valor de reemplaçament brut unitari, en €/m<sup>2</sup>, amb base al Butlletí Econòmic de la Construcció 3T/2010 i a la pròpia experiència del Pèrit.
- Dfi: Depreciació física, en %. Aplicant un model d'amortització lineal, es calcularà la depreciació a aplicar amb base a la següent fórmula matemàtica:

$$Dfi\% = 100 * (t / T) \quad \text{On:}$$

- t: Anys des de la seva construcció o última rehabilitació integral.
  - T: Duració estimativa que s'assigna a un bé com element de profit, en anys.
- Dfu: Depreciació funcional, en %.

## **CRITERIS DE VALORACIÓ DE L'ARBRAT AGRÍCOLA.-**

S'aplicarà, en tots els casos, fins i tot quan l'arbrat a taxar no s'exploti econòmicament, el Mètode de Capitalització o actualització de rendes, siguin aquestes reals o potencials, derivades de l'activitat agrícola.

A continuació, es defineix breument aquest mètode: "Determinació del valor de l'arbrat agrícola, a la data de la valoració, mitjançant la capitalització, a les taxes del mercat, de les projeccions del benefici empresarial derivat de l'activitat econòmica atribuïble a la plantació a taxar en el període de temps considerat equivalent al temps que li resta per arribar a la seva vida útil, i que es calcularà a partir dels ingressos bruts reals o potencials, i deduïnt posteriorment els costos d'explotació (que inclouen els costos variables, els costos fixos i els costos financers), així com la renda lligada al sòl".

El Mètode de Capitalització de rendes es pot formular matemàticament, amb base a la expressió següent:

$$V = D * R * T \quad \text{On:}$$

- D: Dimensió (sigui superfície de la plantació o nombre de peus) de l'arbrat agrícola, amb base als amidaments practicats pel Pèrit taxador.
- R: Renda anual o benefici brut actual de l'activitat econòmica atribuïble a l'arbrat agrícola a taxar. El Pèrit estimarà la renda anual potencial, amb base a la següent fórmula matemàtica:

$$R = (P * I) - C \quad \text{On:}$$

- P: Producció mitjana, en kg o tn, a partir de les estadístiques sobre el conreu en qüestió publicades pel Departament i la Direcció corresponent de la Generalitat de Catalunya, corregides amb base a les característiques pròpies de l'arbrat agrícola a taxar i atenent a l'experiència del Pèrit Taxador.

- I: Preus percebuts pel pagès, en €/kg o €/tn, a partir de les estadístiques sobre el conreu en qüestió publicades pel Departament i la Direcció corresponent de la Generalitat de Catalunya, corregides amb base a les característiques pròpies de l'arbrat agrícola taxat i atenent a l'experiència del Pèrit Taxador.
  - C: Costos d'explotació, en €, que inclouen els costos variables, els costos fixes i els costos financers, així com la renda lligada al sòl (estimada amb base a preus d'arrendaments rústic de la zona).
- T: Període de temps considerat equivalent a la vida útil de l'arbrat agrícola a taxat, atenent a l'edat estimada d'aquest arbrat i a la vida útil màxima de l'espècie considerada.

## **CRITERIS DE VALORACIÓ DE L'ARBRAT FORESTAL.-**

S'aplicarà, en tots els casos, fins i tot quan l'arbrat a taxat no s'exploti econòmicament, el Mètode de Capitalització o actualització de rendes, siguin aquestes reals o potencials, derivades de l'activitat forestal o silvícola. No obstant, en la majoria dels casos, amb ànim simplificador, s'assimilarà el valor de l'arbrat forestal al valor de mercat de la fusta que es derivaria del seu aprofitament.

A continuació, es defineix breument aquest mètode de valoració. "Determinació del valor de l'arbrat forestal, a la data de la valoració, assimilant-lo al valor de mercat de la fusta que es derivaria del seu aprofitament forestal".

El Mètode descrit es pot formular matemàticament, amb base a l'expressió següent:

En el cas d'arbres individuals:

$$V = (F * P) - C \qquad \text{On:}$$

- F: Volum de fusta, en m<sup>3</sup>. El Pèrit estimarà aquest paràmetre amb base a la següent fórmula matemàtica:

$$F = H * \pi * (\Phi/2)^2 * Cm \qquad \text{On:}$$

- H: Alçada dels exemplars a taxat, amb base a amidaments i estimacions efectuats pel Pèrit taxador.
- $\Phi$ : Diàmetre dels exemplars a taxat, mesurat a 1,3 metres d'alçada, amb base a amidaments efectuats pel Pèrit taxador.
- Cm: Coeficient mòrfic. El Pèrit estimarà aquest paràmetre amb base a la següent fórmula matemàtica:

$$Cm = Vr / Vc \qquad \text{On:}$$

- Vr: Volum real. El Pèrit adoptarà el volum amb escorça de la classe diamètrica que correspongui (CD = 5-10 cm, 10-15 cm, 15-20 cm, 20-25 cm, 25-30 cm, 30-35 cm, 35-40 cm, 40-45 cm, 45-50 cm i >50 cm), amb base a l'alçada i el diàmetre mesurat i en aplicació de les Tarifes de cubicació pel volum amb escorça, en funció de la Regió Forestal i l'espècie considerada (segons Inventari Ecològic i Forestal de Catalunya, del CREAM).
  - Vc: Volum cilíndric, amb base a la fórmula matemàtica relativa al volum d'aquesta figura geomètrica i adoptant com a diàmetre la mitja de la classe diamètrica considerada (això és,  $\Phi = 7,5$  cm, 12,5 cm, 17,5 cm, 22,5 cm, ...) i com alçada, la mitja de l'interval de l'alçada que s'hagi considerat a la Tarifa de cubicació en el càlcul del Volum real (Vr).
- P: Preu unitari de la fusta, en €/m<sup>3</sup>, amb base al mercat de la fusta més proper o, en el seu defecte, a la taula de preus de la Llotja de Vic o a la pròpia experiència del Pèrit taxador. Si el preu de cotització del mercat està referida a pes i no a volum, s'haurà de multiplicar per la densitat de la fusta de l'espècie en qüestió.

És important assenyalar que el preu unitari a aplicar ha de correspondre amb el destí o producte final de la fusta. A grans trets, a les classes diamètriques petites els hi correspondrà habitualment el preu de la fusta de trituració o llenya; en canvi, a les classes diamètriques mitjanes i grans, el preu de la fusta per serra o de la fusta per tornejar o de la fusta per l'ús específic que se'n pugui fer.

- C: Costos d'explotació, en €, que inclou, o pot incloure, entre altres, les despeses de tala de l'arbrat, les despeses dels escapçaments i podes per a obtenir els fustals i les despeses derivades del transport de la fusta al mercat proper.

En el cas de masses forestals:

$$V = \sum_{(CD)} D * [(F * P) - C] \quad \text{On:}$$

- D: Densitat (nombre de peus) de l'arbrat forestal: El Pèrit adoptarà el nombre de peus existent de cada classe diamètrica (CD = 5-10 cm, 10-15 cm, 15-20 cm, 20-25 cm, 25-30 cm, 30-35 cm, 35-40 cm, 40-45 cm, 45-50 cm i >50 cm), bé sigui amb base a un inventari efectuat pel propi Pèrit, bé sigui amb base a la densitat mitjana (en peus/ha) que pertoqui per a cada classe diamètrica en funció de la Regió Forestal i l'espècie considerada (segons Inventari Ecològic i Forestal de Catalunya, del CREAM).
- F: Volum de fusta, en m<sup>3</sup>. El Pèrit adoptarà el volum de fusta de cada classe diamètrica (CD = 5-10 cm, 10-15 cm, 15-20 cm, 20-25 cm, 25-30 cm, 30-35 cm, 35-40 cm, 40-45 cm, 45-50 cm i >50 cm), amb base a l'alçada promig i en aplicació de les Tarifes de cubicació pel volum de fusta sense escorça, en

funció de la Regió Forestal i l'espècie considerada (segons Inventari Ecològic i Forestal de Catalunya, del CREAM).

- P: Preu unitari de la fusta, en €/m<sup>3</sup>, amb base al mercat de la fusta més proper o, en el seu defecte, a la taula de preus de la Llotja de Vic o a la pròpia experiència del Pèrit taxador. Si el preu de cotització del mercat està referida a pes i no a volum, s'haurà de multiplicar per la densitat de la fusta de l'espècie en qüestió.

És important assenyalar que el preu unitari a aplicar a cada classe diamètrica pot variar substancialment, donat que el destí o producte final de la fusta també varia. A grans trets, a les classes diamètriques petites els hi correspondrà habitualment el preu de la fusta de trituració o llenya; en canvi, a les classes diamètriques mitjanes i grans, el preu de la fusta per serra o de la fusta per tornejat o de la fusta per l'ús específic que se'n pugui fer.

- C: Costos d'explotació, en €, que inclou, o pot incloure, entre altres, les despeses de tala de l'arbrat, les despeses dels escapçaments i podes per a obtenir els fustals, el desembosc i les despeses derivades del transport de la fusta al mercat proper.

## **CRITERIS DE VALORACIÓ DE L'ARBRAT ORNAMENTAL.-**

S'aplicarà, exclusivament, en aquell arbrat que no sigui susceptible d'ésser valorat com a arbrat agrícola o forestal, bé sigui per les especials característiques dels exemplars a taxar, des d'un punt de vista de dimensions, edat, raresa, representativitat, estètic, botànic o d'interès natural, bé sigui per la seva situació a la finca, que fa que la seva funció sigui clarament ornamental o paisatgística.

Només en aquests casos, s'aplicarà un Mètode de valoració específic per a arbrat ornamental substituïble.

A continuació, es defineix breument aquest mètode de valoració. "Determinació del valor de l'arbrat ornamental substituïble, a la data de la valoració, a partir del cost de reemplaçament dels exemplars a taxar.

El Mètode descrit es pot formular matemàticament, amb base a l'expressió següent:

$$V = Vv + Dp + Dj \qquad \text{On:}$$

- Vv: Valor d'adquisició de planta de viver comercial, d'anàlogues característiques als exemplars a taxar, atenent a l'espècie ornamental i a les seves dimensions.
- Dp: Despeses directes derivades del transport, la plantació i el manteniment dels exemplars que haurien de substituir a l'arbrat ornamental a taxar.
- Dj: Despeses indirectes, despeses generals i benefici empresarial de l'empresa de jardineria.

## **DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA A.-**

### **IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-**

La Finca A es troba situada a l'extrem nord-oest en el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 7 del carrer dels Canons de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, d'en Emilio Ibáñez Gimeno. La Finca forma cantonada amb el carrer de la Vansa.

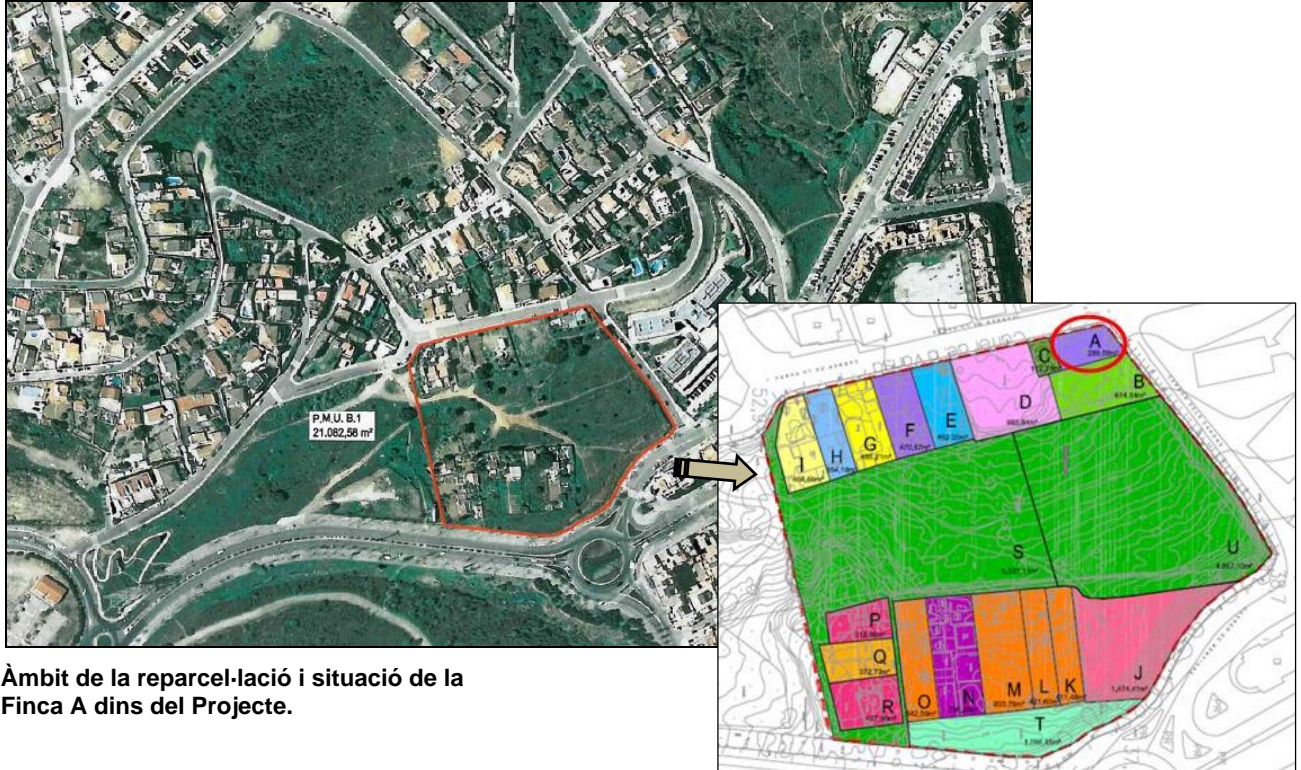
Identificada amb la referència 8874408DF1787D0001EO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 289,58 m<sup>2</sup>.

S'hi alça un únic immoble, d'ús residencial, actualment ocupat, amb una superfície construïda, segons amidaments realitzats durant la inspecció ocular practicada, de l'ordre de 228,87 m<sup>2</sup>.



Vistes generals de la Finca A.

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca A dins del Projecte.



Fotografia aèria de la Finca A.

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

**Tipologia:** Unifamiliar entremitgeres.

**Ús:** Vivenda principal.

**Estat:** Ocupat.

**Antiguitat:** Edificació principal: 1960

Annexos: 1975

### **Descripció.-**

El conjunt consta d'una edificació principal, d'ús residencial, distribuïda en planta baixa i soterrani complementada amb diversos annexos tancats que ocupen quasi bé tota la superfície de la parcel.la. La construcció principal es troba construïda amb parets resistents arrebossades i coberta plana mentre que la coberta dels annexos es de planxa de fibrociment. El sostre del soterrani està format per bigues de formigó amb coberta també de fibrociment. Els acabats interiors de l'habitatge són amb revestiment de guix i pintura, paviment ceràmic i fals sostre de planxes de guix. La fusteria interior és de fusta envernissada i l'exterior, metàl.lica.

Els elements constructius auxiliars els formen el pati pavimentat amb peces ceràmiques, els murs de tancament (d'obra i de blocs de formigó), un pou de 30 m. de profunditat i una cisterna de 20 m<sup>3</sup> de capacitat.

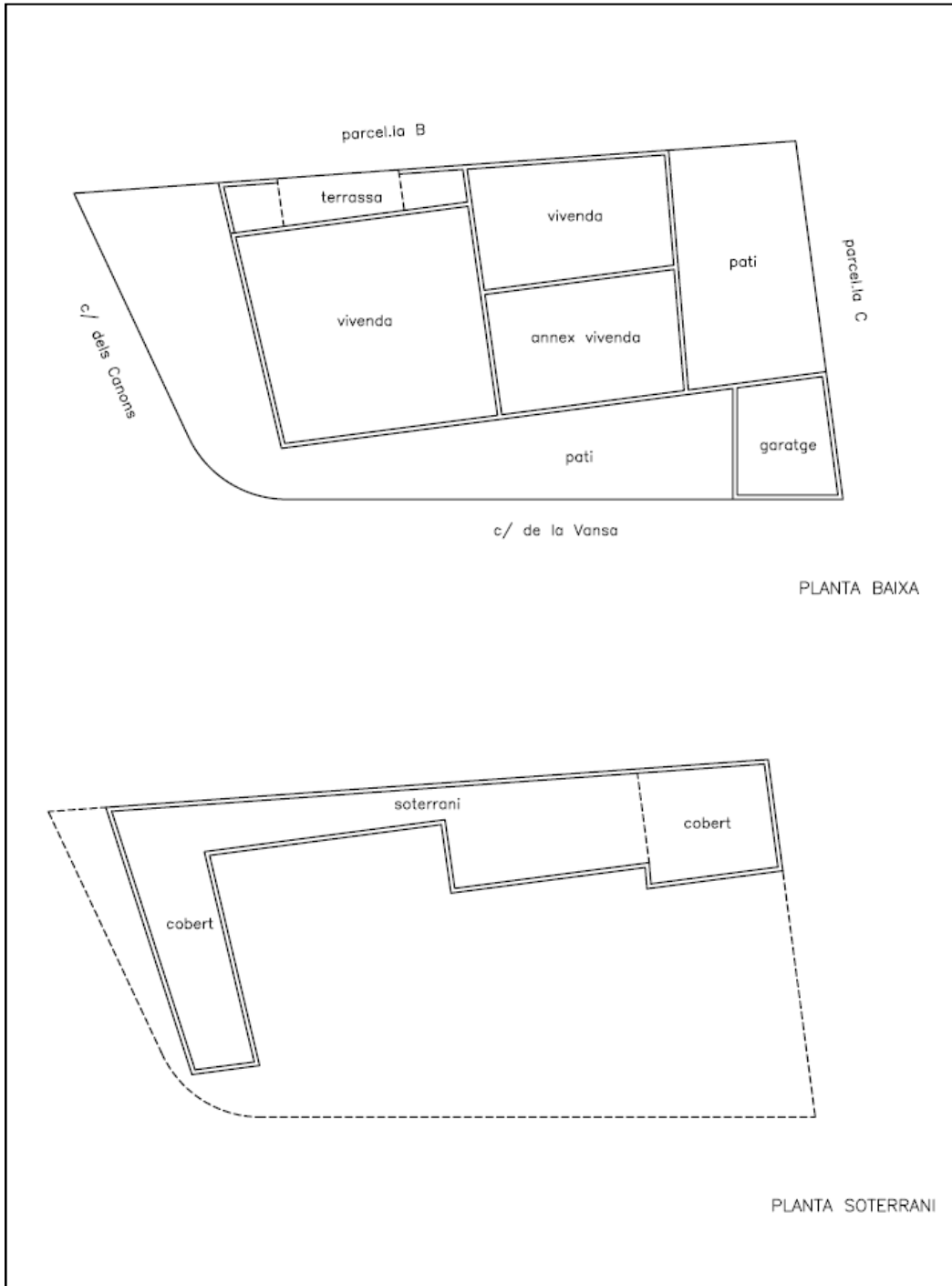
### **Fotografies.-**



Vistes interiors de la vivenda i annex.



**Croquis de la Finca i de les construccions.-**



## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola: tres peus de figuera, dues parres o ceps, una perera i un presseguer.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola és correcte.

### **Fotografies.-**



**Detall d'algun exemplar d'arbrat agrícola.**

## VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols constructius que s'alcen a la Finca, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements constructius		Amidaments		VRB	t	T	Dfi%	Dfu%	VRN	V
Descripció		Sup. construïda (m <sup>2</sup> )	Amidaments (m <sup>2</sup> ; m <sup>3</sup> )	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Antiguitat (anys)	Vida útil (anys)	Depreciació física	Depreciació funcional	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Edificació principal	Planta baixa	88,12	--	933,71	50	100	50%	10%	373,48	32.911,41
	Planta soterrani	41,31	--	560,23	50	100	50%	10%	224,09	9.257,17
Annex tancat	Planta baixa	33,80	--	560,23	35	100	35%	10%	308,12	10.414,60
Garatge	Planta baixa	12,95	--	560,23	35	100	35%	10%	308,12	3.990,21
Cobert amb terrat	Planta baixa	9,69	--	560,23	35	50	70%	10%	112,05	1.085,72
Coberts varis	Planta baixa	43,00	--	476,19	35	50	70%	10%	95,24	4.095,25
Elements auxiliars	Tanca amb blocs	--	35,25	94,73	35	50	70%	10%	18,95	667,87
	Tanca d'obra	--	11,00	134,05	35	50	70%	10%	26,81	294,90
	Paviment ceràmic	--	36,25	62,39	35	50	70%	10%	12,48	452,33
	Pou	--	30,00	239,00	35	50	70%	10%	47,80	1.434,00
	Cisterna	--	20,00	135,00	35	50	70%	10%	27,00	540,00
<b>TOTAL</b>		<b>228,87</b>								<b>65.143,47</b>

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca A ascendeixen a 65.143,47 €.

## VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€)	Valor total (€)
Figuera	Exemplar gran	--	2	50	1,00	70%	15,00	50	750,00	1.500,00
	Exemplar petit	--	1	25	1,00	70%	7,50	50	375,00	375,00
Cep o parra	Exemplar mitjà	--	2	10	0,34	70%	1,02	80	81,60	163,20
Perera	Exemplar mitjà	--	1	30	0,44	70%	3,96	35	138,60	138,60
Presseguer	Exemplar mitjà	--	1	25	0,52	70%	3,90	25	97,50	97,50
<b>TOTAL</b>			<b>7</b>							<b>2.274,30</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca A ascendeixen a **2.274,30 €**.

## RESUM DE LA VALORACIÓ.-

El valor total dels vols de la **Finca A**, propietat d'en **Emilio Ibáñez Gimeno**, afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **67.417,77 € (SEIXANTA-SET MIL QUATRE-CENTS DISSET EUROS AMB SETANTA-SET CÈNTIMS)**.

## DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA B.-

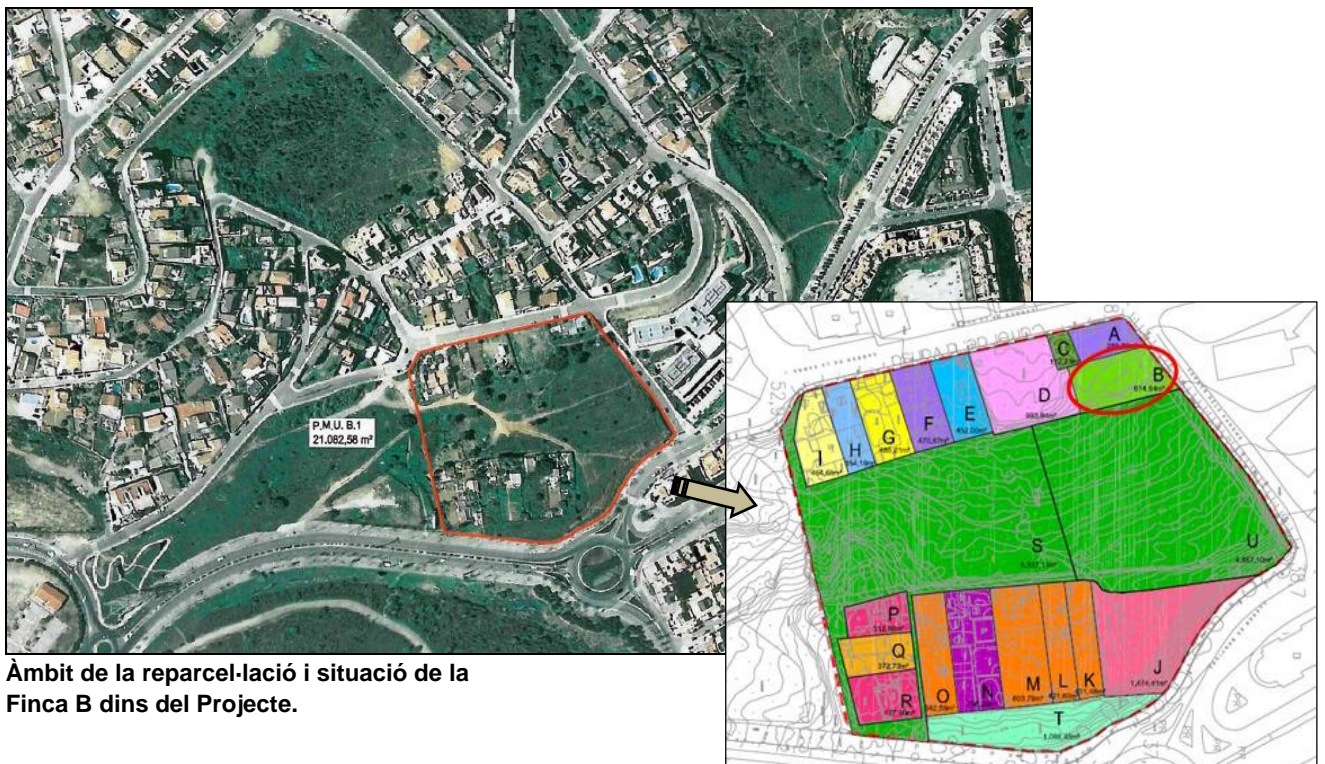
### IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-

La Finca B es troba situada a l'extrem nord-oest en el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 5 del carrer dels Canons de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, d'en Carlos Bordas Sáiz, na Irene Arranz Licerias i en Manuel Blas Sánchez.

Identificada amb la referència 8874409DF1787D0001SO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 614,64 m<sup>2</sup>.

A la Finca no s'hi aixeca cap element constructiu, tipus edificació, cobert o tancament perimetral.

### DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca B dins del Projecte.



Fotografia aèria de la Finca B.

### **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

A la Finca no s'han trobat elements de vol, cas d'edificacions, coberts o tancaments perimetrals susceptibles d'ésser valorats.

### **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: cinc peus de garrofer i tres cirerers d'arboç.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

### Fotografies.-



Detall d'algun exemplar de garrofer.



Detall d'algun exemplar de cirerer d'arboç.

### VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca B ascendeix a 0,00 €.

## VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola i ornamental, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola i ornamental		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€)	Valor total (€)
Garrofer	Exemplar gran	--	5	40	0,40	70%	4,80	35	168,00	840,00
Cirerer d'arboç	Exemplar mitjà	--	3	--	--	--	--	--	176,00	528,00
<b>TOTAL</b>			<b>8</b>							<b>1.368,00</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca B ascendeixen a 1.368,00 €.

## RESUM DE LA VALORACIÓ.-

El valor total dels vols de la **Finca B**, propietat d'en **Carlos Bordas Sáiz**, na **Irene Arranz Licerias** i en **Manuel Blas Sánchez**, afectats pel Projecte de reparcel.lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **1.368,00 € (MIL TRES-CENTS SEIXANTA-VUIT EUROS)**.



## DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA C.-

### IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-

La Finca C es troba situada a l'extrem oest en el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 16 del carrer de la Vansa de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, d'en Manuel Blas Sánchez i na Irene Arranz Licerias.

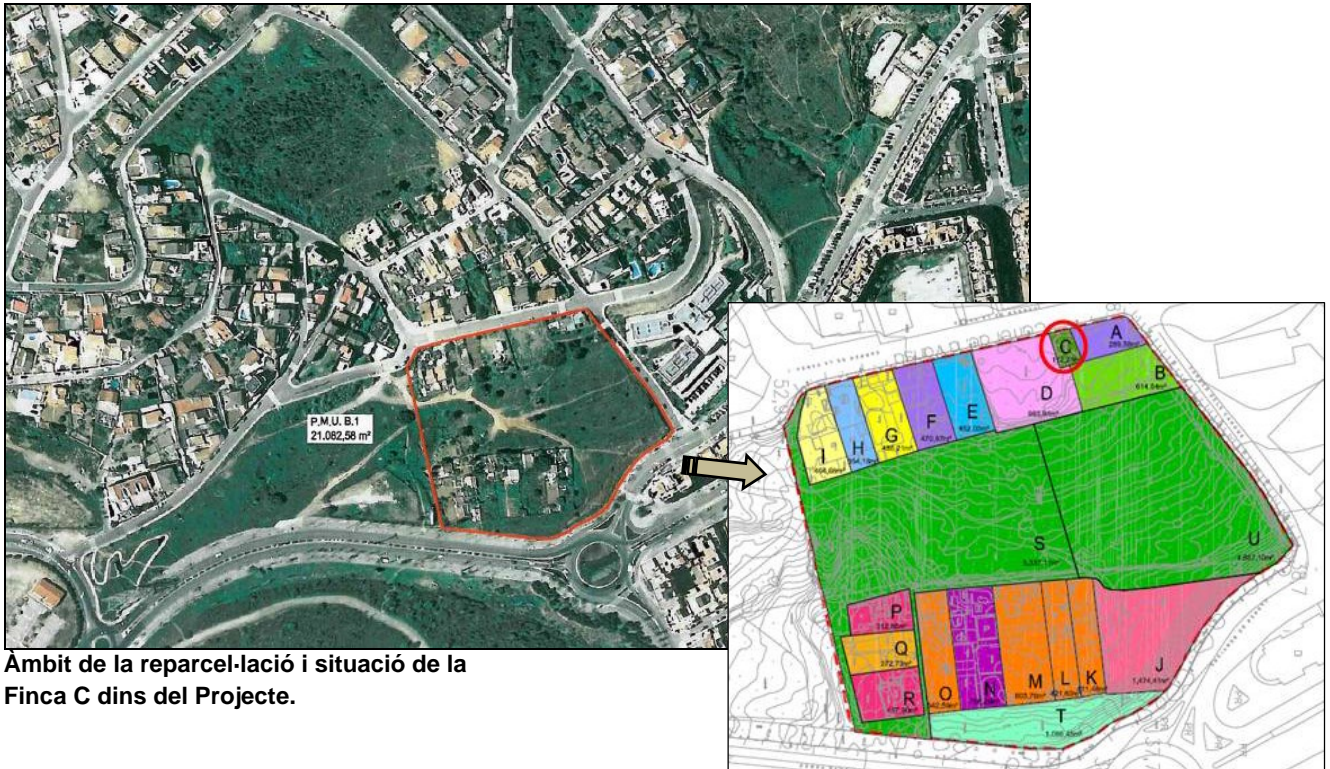
Identificada amb la referència 8874414DF1787D0001UO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 112,21 m<sup>2</sup>.

A la Finca s'hi troben una sèrie de coberts, sense cap habitatge, amb una superfície total construïda, segons amidaments realitzats durant la inspecció ocular practicada, de l'ordre de 29,53 m<sup>2</sup>.



Vistes generals de la Finca C.

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



**Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca C dins del Projecte.**



**Fotografia aèria de la Finca C.**

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

<b>Tipologia</b>	Coberts.
<b>Ús:</b>	Ocasional.
<b>Estat:</b>	Ocupat.

### **Descripció.-**

A la Finca s'hi distingeixen els següents elements constructius: una caseta metàl·lica prefabricada amb paviment de terratzo; un annex destinat a servei amb paviment de formigó i coberta de fibrociment; un cobert obert amb coberta de planxa plegada sobre estructura metàl·lica i, finalment, un altre cobert obert amb coberta de fibrociment on s'hi troba la barbacoa.

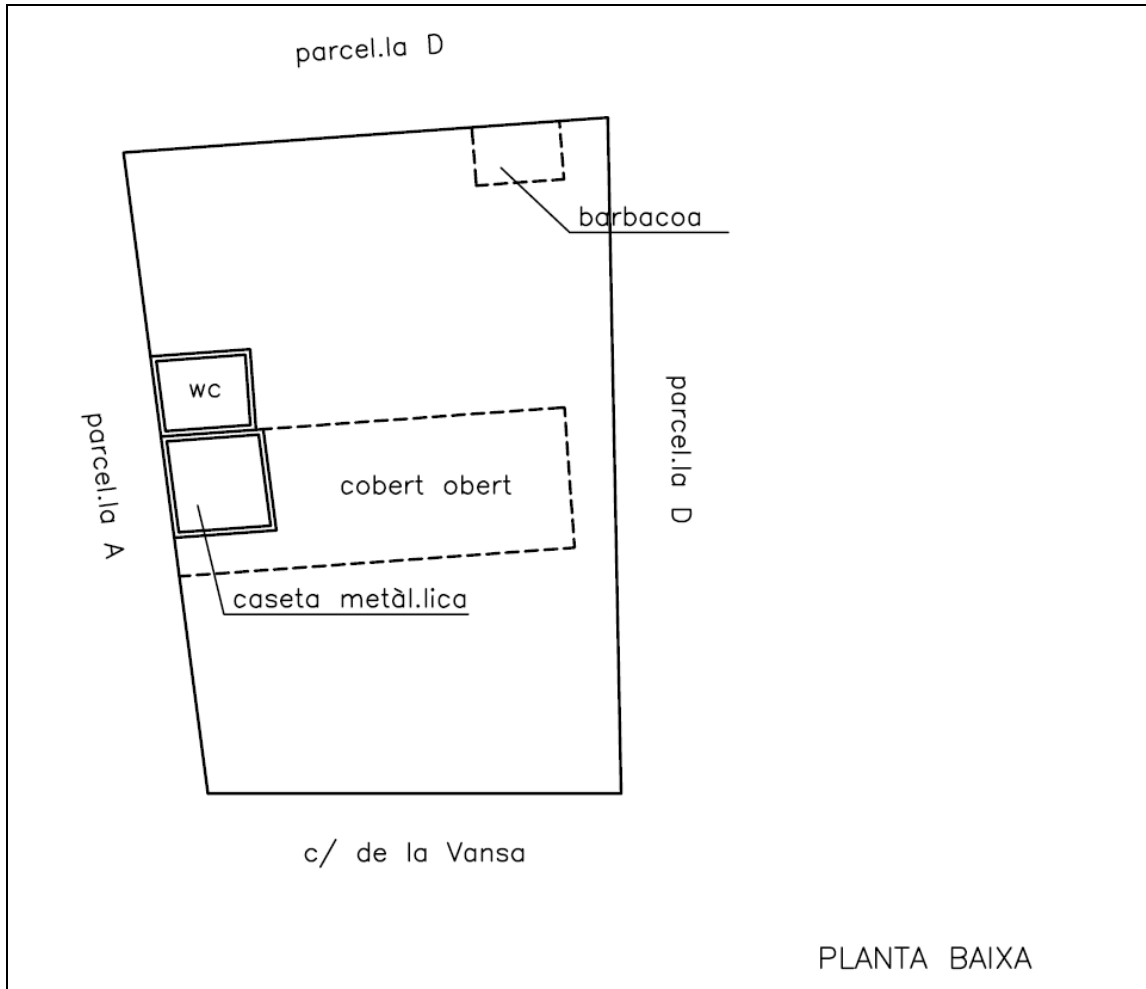
Els elements constructius auxiliars els formen el paviment de formigó (només a una part del terreny), els murs de tancament d'obra i l'enreixat metàl·lic, situats a la façana del carrer i als llindars de la Finca.

### **Fotografies.-**



Vistes d'un dels coberts i de l'annex (servei).

### Croquis de la Finca i de les construccions.-



### DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: tres peus de figuera, dues parres o ceps, un roser, un llorer i dues iuques.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

### Fotografies.-



Detall d'algun exemplar de figuera.



Detall de les parres o ceps.



Detall de l'exemplar de roser.

### VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols constructius que s'alcen a la finca, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements constructius		Amidaments		VRB	t	T	Dfi%	Dfu%	VRN	V
Descripció		Sup. construïda (m <sup>2</sup> )	Amidaments (m; m <sup>2</sup> ; m <sup>3</sup> )	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Antiguitat (anys)	Vida útil (anys)	Depreciació física	Depreciació funcional	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Caseta metàl·lica	Planta baixa	3,90	--	560,23	34	50	68%	10%	123,25	480,75
Annex tancat WC	Planta baixa	2,87	--	560,23	34	50	68%	10%	123,25	353,78
Cobert	Planta baixa	20,84	--	560,23	34	50	68%	10%	123,25	2.567,93
Cobert barbacoa	Planta baixa	1,92	--	476,19	34	50	68%	10%	104,76	201,25
Elements auxiliars	Tanca d'obra i enreixat metàl·lic	--	18,00	136,13	34	50	68%	10%	29,95	539,07
	Tanca d'enreixat metàl·lic	--	48,00	95,29	34	50	68%	10%	20,96	1.006,27
	Paviment formigó	--	30,84	45,21	34	50	68%	10%	9,95	306,69
<b>TOTAL</b>		<b>29,53</b>								<b>5.455,75</b>

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca C ascendeixen a 5.455,75 €.

### VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola i ornamental, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola i ornamental		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€)	Valor total (€)
Figuera	Exemplar gran	--	2	50	1,00	70%	15,00	50	750,00	1.500,00
	Exemplar petit	--	1	25	1,00	70%	7,50	50	375,00	375,00
Cep o parra	Exemplar mitjà	--	2	10	0,34	70%	1,02	80	81,60	163,20
Roser	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	25,79	25,79
Llorer	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	198,56	198,56
luca	Exemplar mitjà	--	2	--	--	--	--	--	70,00	140,00
<b>TOTAL</b>			<b>9</b>							<b>2.402,55</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca C ascendeixen a 2.402,55 €.

### RESUM DE LA VALORACIÓ.-

El valor total dels vols de la **Finca C, propietat d'en Manuel Blas Sánchez Pascual i na Irene Arranz Licerias**, afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **7.858,30 € (SET MIL VUIT-CENTS CINQUANTA-VUIT EUROS AMB TRENTA CÈNTIMS)**.

## DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA D.-

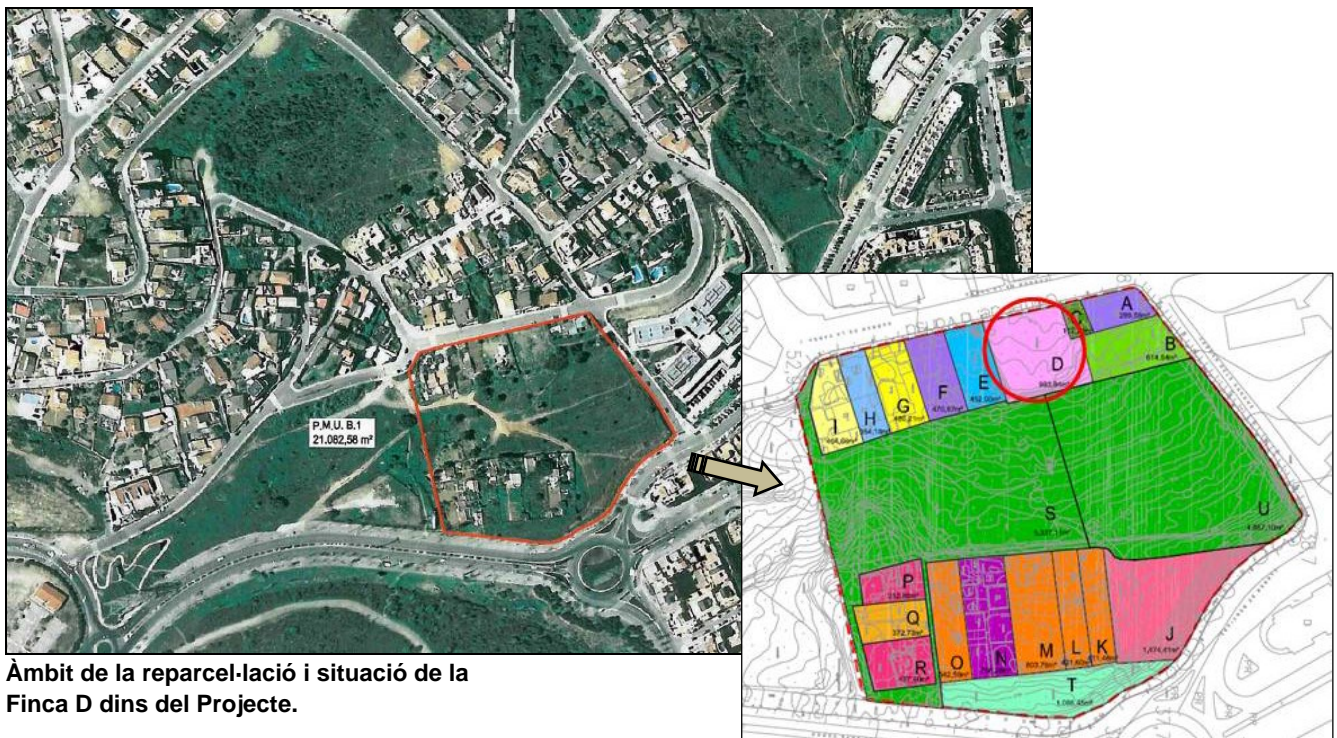
### IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-

La Finca D es troba situada a l'extrem oest en el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 14 de carrer de la Vansa i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, d'en Manuel Castro Núñez i na Carmen Oubina Viñas.

Identificada amb la referència 8874407DF1787D0001JO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 993,94 m<sup>2</sup>.

A la Finca no s'hi aixeca cap element constructiu, tipus edificació, cobert o tancament perimetral.

### DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca D dins del Projecte.





Fotografia aèria de la Finca D.

### **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

A la Finca no s'han trobat elements de vol, cas d'edificacions, coberts o tancaments perimetrals susceptibles d'ésser valorats.

### **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola.

#### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, només s'ha observat un exemplar d'arbrat agrícola, en concret, un peu de garrofer.

L'estat sanitari i vegetatiu d'aquest exemplar agrícola és correcte.

## Fotografies.-



Detall de l'exemplar de garrofer de port gran.

## VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca D ascendeix a 0,00 €.

## VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€)	Valor total (€)
Garrofer	Exemplar gran	--	1	40	0,40	70%	4,80	35	168,00	168,00
<b>TOTAL</b>			<b>1</b>							<b>168,00</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca D ascendeixen a 168,00 €.

### **RESUM DE LA VALORACIÓ.-**

El valor total dels vols de la **Finca D**, propietat d'en **Manuel Castro Núñez i na Carmen Oubina Viñas**, afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **168,00 € (CENT SEIXANTA-VUIT EUROS)**.

## DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA E.-

### IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-

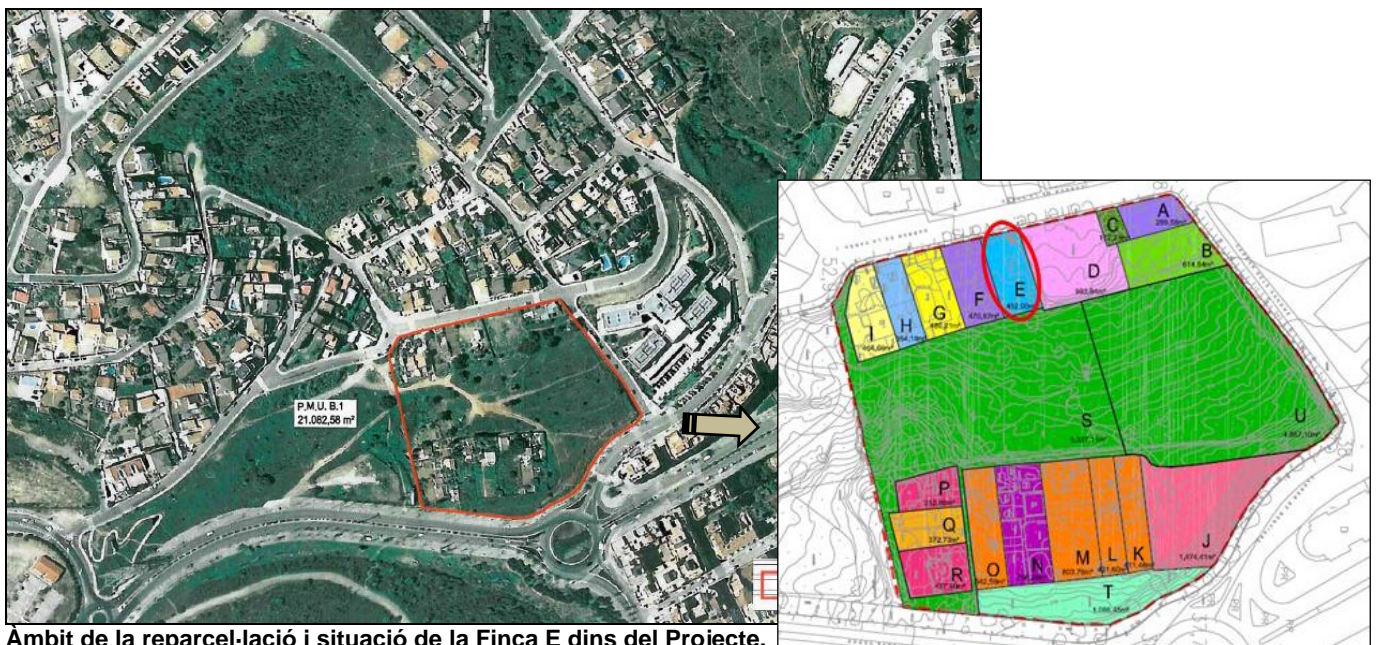
La Finca E es troba situada a l'extrem oest en el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 10 del carrer de la Vansa de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, d'en Jorge Mila Aparicio i na Ascensión Martínez López.

Identificada amb la referència 8874406DF1787D0001IO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 452,00 m<sup>2</sup>.

A la Finca s'hi alça un únic cobert, obert als quatre vents, amb una superfície construïda, segons amidaments realitzats durant la inspecció ocular practicada, de l'ordre de 24,00 m<sup>2</sup>.

Cal senyalar que aquesta Finca conforma una sola unitat amb la parcel·la F, també afectada pel Projecte de reparcel·lació, no trobant-se cap element constructiu, cas de tanques perimetrals, que les separi físicament una de l'altra.

### DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-





Fotografia aèria de la Finca E.

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

<b>Tipologia</b>	Cobert.
<b>Ús:</b>	Ocasional.
<b>Estat:</b>	Ocupat.
<b>Antiguitat:</b>	Cobert: 1976

### **Descripció.-**

A la Finca s'hi aixeca un cobert obert de xapa perforada de doble sostre suportat per una estructura metàl·lica en forma d'arc.

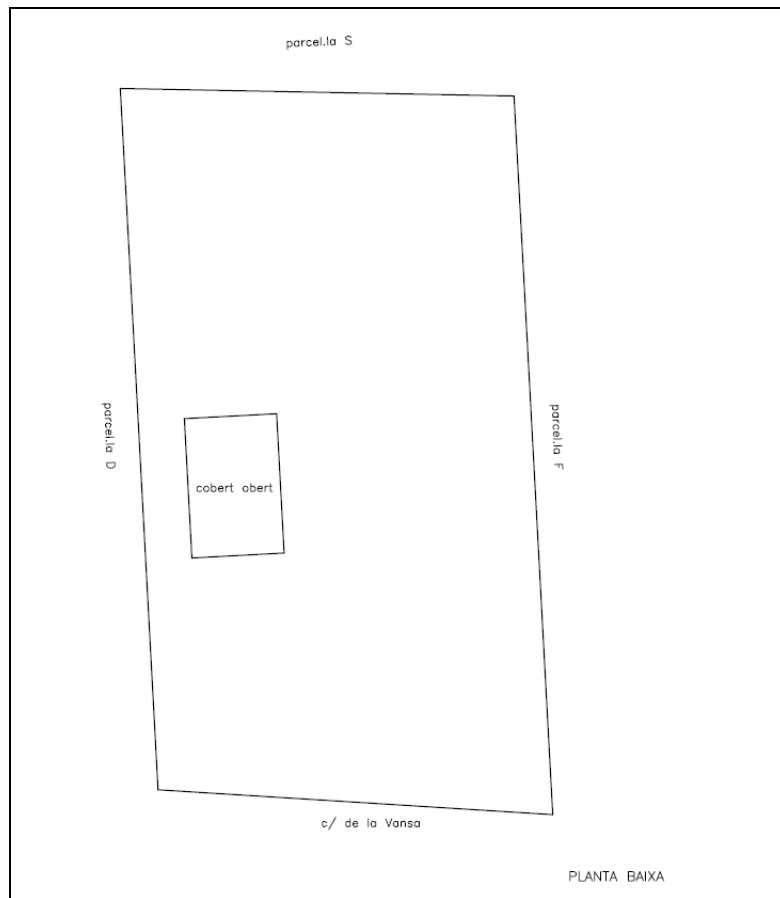
Els elements constructius auxiliars el formen únicament el tancament perimetral d'obra i enreixat metàl·lic cobert amb bruc.

**Fotografies.-**



**Detall del cobert.**

**Croquis de la Finca i de les construccions.-**



## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: cinc peus de palmeres, dues falses palmeres, un avet, un taronger, dues moreres, un pi, dues iuques, un magraner, una figuera de moro, quatre oliveres, un eucaliptus, una platanera i un llorer.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

### **Fotografies.-**



**Detall de l'exemplar de la figuera de moro.**



**Detall d'un dels exemplars de palmera.**



Detall de l'exemplar de platanera.



Detall de l'exemplar de magraner.

### VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols constructius que s'alcen a la finca, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements constructius		Amidaments		VRB	t	T	Dfi%	Dfu%	VRN	V
Descripció		Sup. construïda (m <sup>2</sup> )	Amidaments (m; m <sup>2</sup> ; m <sup>3</sup> )	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Antiguitat (anys)	Vida útil (anys)	Depreciació física	Depreciació funcional	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Cobert	Planta baixa	24,00	--	466,86	34	50	68%	10%	102,71	2.464,99
Elements auxiliars	Tanca d'obra	--	45,00	134,05	34	50	68%	10%	29,49	1.327,06
	Tanca d'obra i enreixat metàl.lic	--	45,00	136,13	34	50	68%	10%	29,95	1.347,69
	Tanca blocs i enreixat metàl.lic	--	80,00	113,22	34	50	68%	10%	24,91	1.992,67
<b>TOTAL</b>		<b>24,00</b>								<b>7.132,41</b>



Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca E ascendeixen a 7.132,41 €.

### VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola i ornamental, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola i ornamental		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€)	Valor total (€)
Taronger	Exemplar mitjà	--	1	30	0,25	70%	2,25	30	67,50	67,50
Magraner	Exemplar petit	--	1	15	0,90	70%	4,05	30	121,50	121,50
Olivera	Exemplar gran	--	1	30	0,51	70%	4,59	80	367,20	367,20
	Exemplar petit	--	3	10	0,51	70%	1,53	80	122,40	367,20
Palmera	Exemplar gran	--	1	--	--	--	--	--	638,10	638,10
	Exemplar petit	--	4	--	--	--	--	--	118,88	475,52
Falsa Palmera	Exemplar petit	--	2	--	--	--	--	--	154,22	308,44
Avet	Exemplar petit	--	1	--	--	--	--	--	207,56	207,56
Morera	Exemplar gran	--	1	--	--	--	--	--	269,63	269,93
	Exemplar petit	--	1	--	--	--	--	--	121,98	121,98
Pi	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	198,56	198,56
Iuca	Exemplar mitjà	--	2	--	--	--	--	--	70,00	140,00
Figuera de moro	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	34,06	34,06
Eucaliptus	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	327,73	327,73
Platanera	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	134,95	134,95
Llorer	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	198,56	198,56
<b>TOTAL</b>			<b>23</b>							<b>3.978,79</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca E ascendeixen a 3.978,79 €.

## **RESUM DE LA VALORACIÓ.-**

El valor total dels vols de la **Finca E, propietat d'en Jorge Mila Aparicio i na Ascensión Martínez López**, afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **11.111,20 € (ONZE MIL CENT ONZE EUROS AMB VINT CÈNTIMS)**.

## **DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA F.-**

### **IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-**

La Finca F es troba situada a l'extrem oest en el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 8 del carrer de la Vansa de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, d'en Manuel Martínez López i na Carmen Moreno Hernández.

Identificada amb la referència 8874405DF1787D0001XO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 470,87 m<sup>2</sup>.

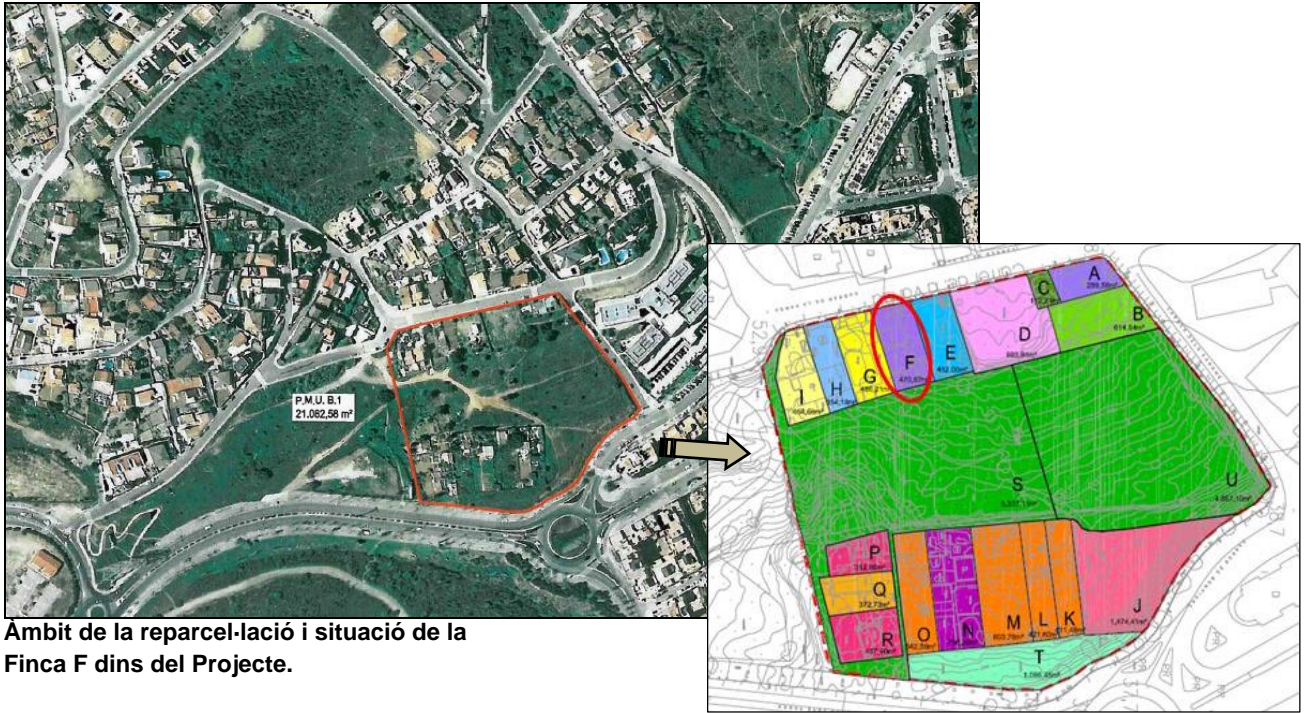
A la Finca s'hi troben una sèrie de coberts, sense cap habitatge, amb una superfície total construïda, segons amidaments realitzats durant la inspecció ocular practicada, de l'ordre de 48,00 m<sup>2</sup>.

Cal senyalar que aquesta Finca conforma una sola unitat amb la parcel·la E, també afectada pel Projecte de reparcel·lació, no trobant-se cap element constructiu, cas de tanques perimetrals, que les separi físicament una de l'altra.



Vistes generals de la Finca F.

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Ambit de la reparcel·lació i situació de la Finca F dins del Projecte.



Fotografia aèria de la Finca F.

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

<b>Tipologia</b>	Coberts.
<b>Ús:</b>	Ocasional.
<b>Estat:</b>	Ocupat.

### **Descripció.-**

A la Finca s'hi aixeca un cobert obert amb estructura de tubs d'acer inoxidable, coberta de planxa d'alumini i terra enrajolat, equipat amb instal.lació de llum; un bany petit construït amb tancaments de planxa metàl.lica i coberta de fibrociment; una cuina exterior amb coberta de fibrociment i una cambra frigorífica adaptada com a cuina interior.

Els elements constructius auxiliars els formen un pou de 30 m. de profunditat equipat amb quadre elèctric per subministrar aigua als dipòsits; dos dipòsits de plàstic de 1.000 l. de capacitat cadascú, equipats amb una bomba de 1,5 CV per regar la zona d'horta i el tancament perimetral d'1,5 m. d'alçada complementat amb una porta d'entrada formada per dues fulles batents de 4 m. de longitud.

### **Fotografies.-**



**Detall de la porta accés.**



**Detall del pou.**



Detall del bany.



Detall de la cuina situada a l'exterior.



Detall de la cuina situada a l'interior.



Detall de l'estructura de cambra frigorífica.

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### Descripció.-

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: tres peus de cep o parres, sis palmeres, dues figueres, un magraner, una alzina, un taronger, un mandariner, tres oliveres, un garrofer, un pi i 150 m<sup>2</sup> de superfície destinada a productes d'horta.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

### Fotografies.-



Detall de l'exemplar de palmera.



Detall de l'exemplar de pi.



Detall de l'exemplar d'alzina.

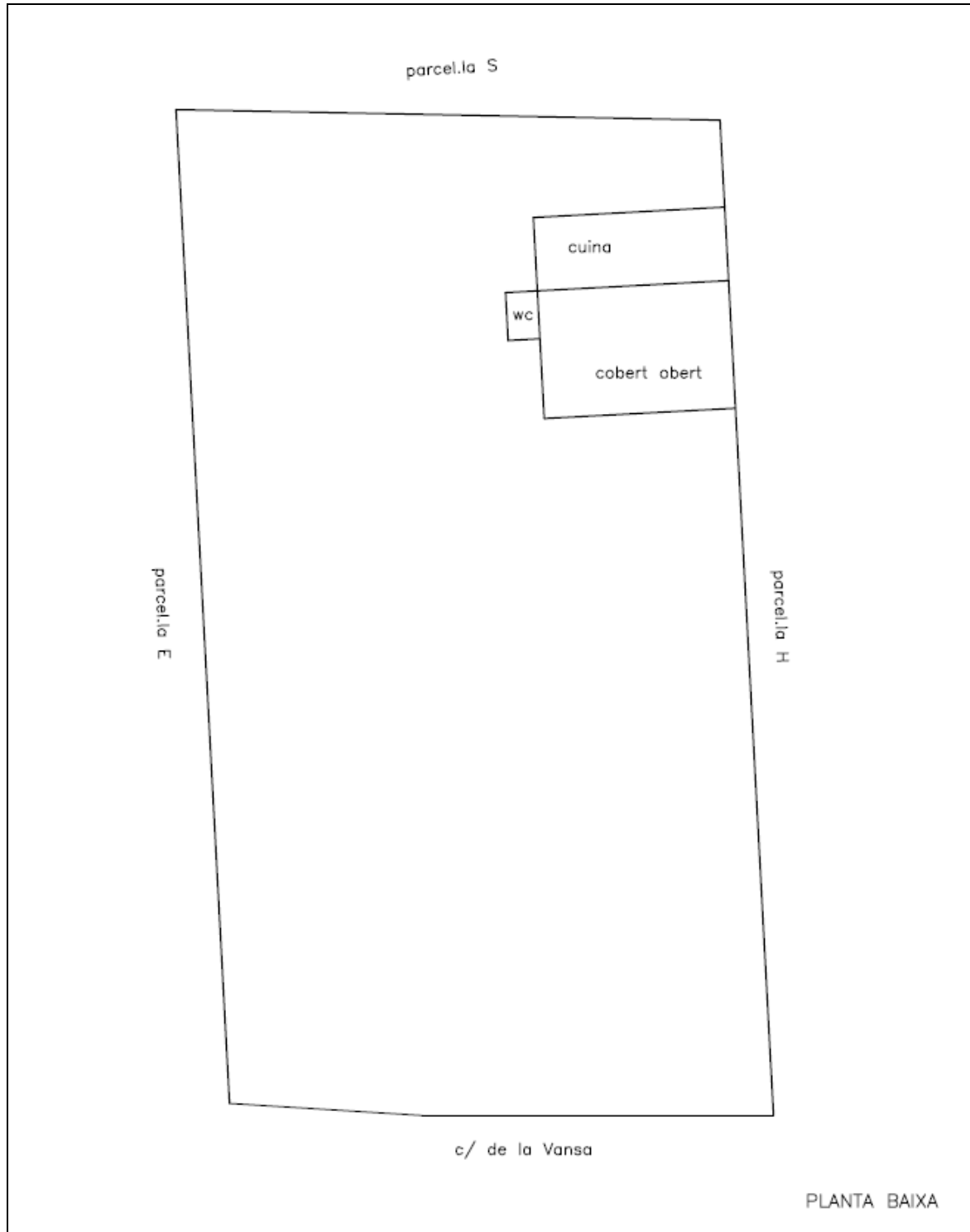


Detall exemplar de figuera.



Detall zona d'horta. S'observa també algun peu de palmera.

**Croquis de la Finca i de les construccions.-**





## VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols constructius que s'alcen a la finca, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements constructius		Amidaments		VRB	t	T	Dfi%	Dfu%	VRN	V
Descripció		Sup. construïda (m <sup>2</sup> )	Amidaments (m; m <sup>2</sup> ; m <sup>3</sup> )	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Antiguitat (anys)	Vida útil (anys)	Depreciació física	Depreciació funcional	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Cobert	Planta baixa	24,00		476,19	34	50	68%	20%	57,14	1.371,43
Cuina exterior	Planta baixa	8,00		476,19	34	50	68%	20%	57,14	457,14
Cuina interior	Planta baixa	14,00		560,23	34	50	68%	20%	67,23	941,18
Bany	Planta baixa	2,00		560,23	34	50	68%	20%	67,23	134,45
Elements auxiliars	Tanca d'enreixat metàl·lic		90,00	95,29	34	50	68%	20%	11,43	1.029,14
	Pou		30,00	239,00	34	50	68%	20%	28,68	860,40
	Dipòsits aigua		2,00	195,58	34	50	68%	20%	23,47	46,94
	Paviment ceràmic		24,00	62,39	34	50	68%	20%	7,49	179,68
<b>TOTAL</b>		<b>48,00</b>								<b>5.020,38</b>

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca F ascendeixen a **5.020,38 €**.

## VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola i ornamental, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola i ornamental		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€/ut; €/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Cep o parra	Exemplar mitjà	--	3	10	0,34	70%	1,02	80	81,60	244,80
Figuera	Exemplar gran	--	2	50	1,00	70%	15,00	50	750,00	1.500,00
Magraner	Exemplar petit	--	1	15	0,90	70%	4,05	30	121,50	121,50
Taronger	Exemplar mitjà	--	1	30	0,25	70%	2,25	30	67,50	67,50
Mandariner	Exemplar mitjà	--	1	25	0,23	70%	1,73	30	51,90	51,90
Garrofer	Exemplar gran	--	1	40	0,40	70%	4,80	35	168,00	168,00
Olivera	Exemplar gran	--	1	30	0,51	70%	4,59	80	367,20	367,20
	Exemplar petit	--	2	10	0,51	70%	1,53	80	122,40	244,80
Alzina	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	255,11	255,11
Palmera	Exemplar gran	--	1	--	--	--	--	--	638,10	638,10
	Exemplar petit	--	5	--	--	--	--	--	118,88	594,40
Pi	Exemplar petit	--	1	--	--	--	--	--	30,35	30,35
Horta		150	--	--	--	--	6,00	1	6,00	900,00
<b>TOTAL</b>		<b>150</b>	<b>20</b>							<b>5.183,66</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca F ascendeixen a 5.183,66 €.

### RESUM DE LA VALORACIÓ.-

El valor total dels vols de la **Finca F, propietat d'en Manuel Martínez López i na Carmen Moreno Hernández**, afectats pel Projecte de reparcel.lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **10.204,04 € (DEU MIL DOS-CENTS QUATRE EUROS AMB QUATRE CÈNTIMS)**.

## DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA G.-

### IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-

La Finca G es troba situada a l'extrem oest en el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 6 del carrer de la Vansa de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, d'en Manuel Martínez López, na Carmen Moreno Hernández i de la societat "Escar Tax, S.L.".

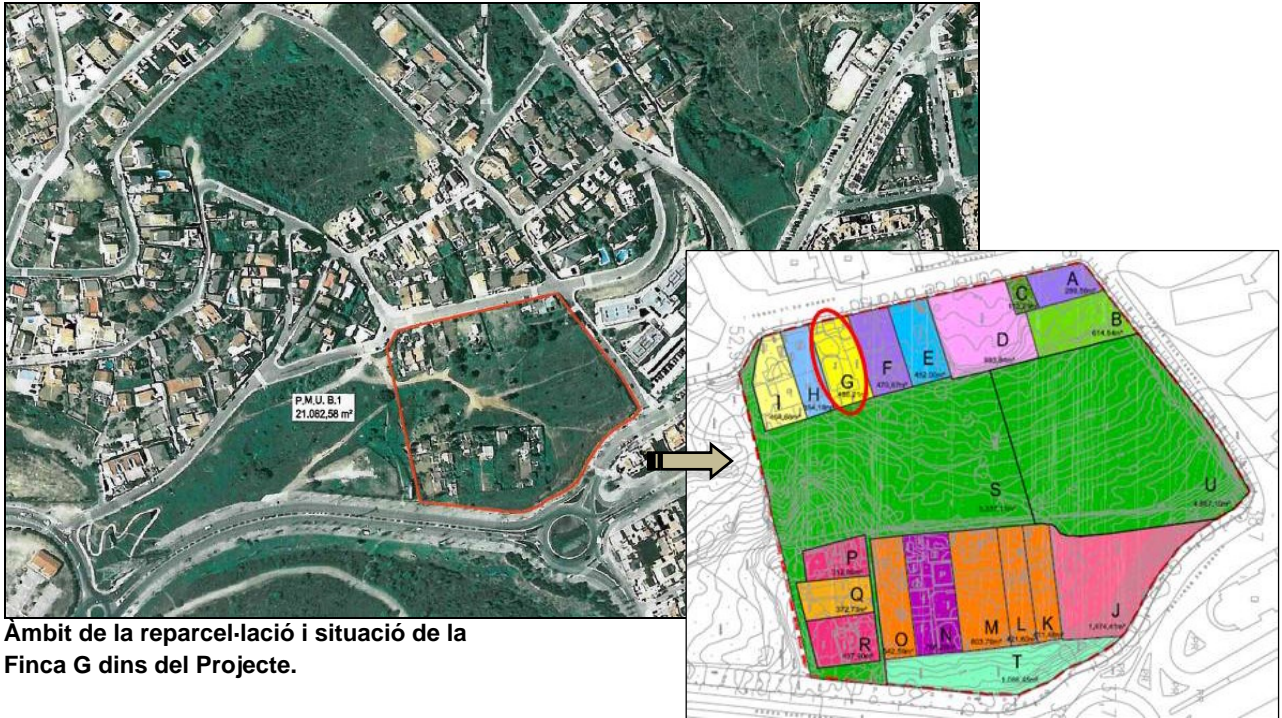
Identificada amb la referència 8874404DF1787D0001DO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 486,21 m<sup>2</sup>.

A la Finca s'hi troben una sèrie de coberts, sense cap habitatge, amb una superfície total construïda, segons amidaments realitzats durant la inspecció ocular practicada, de l'ordre de 128,00 m<sup>2</sup>



Vistes generals de la Finca G.

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca G dins del Projecte.



Fotografia aèria de la Finca G.

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

<b>Tipologia</b>	Coberts varis.	
<b>Ús:</b>	Industrial.	
<b>Estat:</b>	Ocupat.	
<b>Antiguitat:</b>	Coberts:	1976

### **Descripció.-**

A la Finca s'hi alcen dues construccions d'obra tancades, amb coberta de fibrociment i tres coberts d'estructura de pilars metàl·lics i coberta de fibrociment.

Pel que fa als elements constructius auxiliars, destaquen una tanca d'obra o de formigó, complementat en un dels seus extrems per una porta metàl·lica; un quadre elèctric d'alta tensió, situat a l'exterior del immoble, i un pou de 30 m. de profunditat equipat amb una bomba.

### **Fotografies.-**

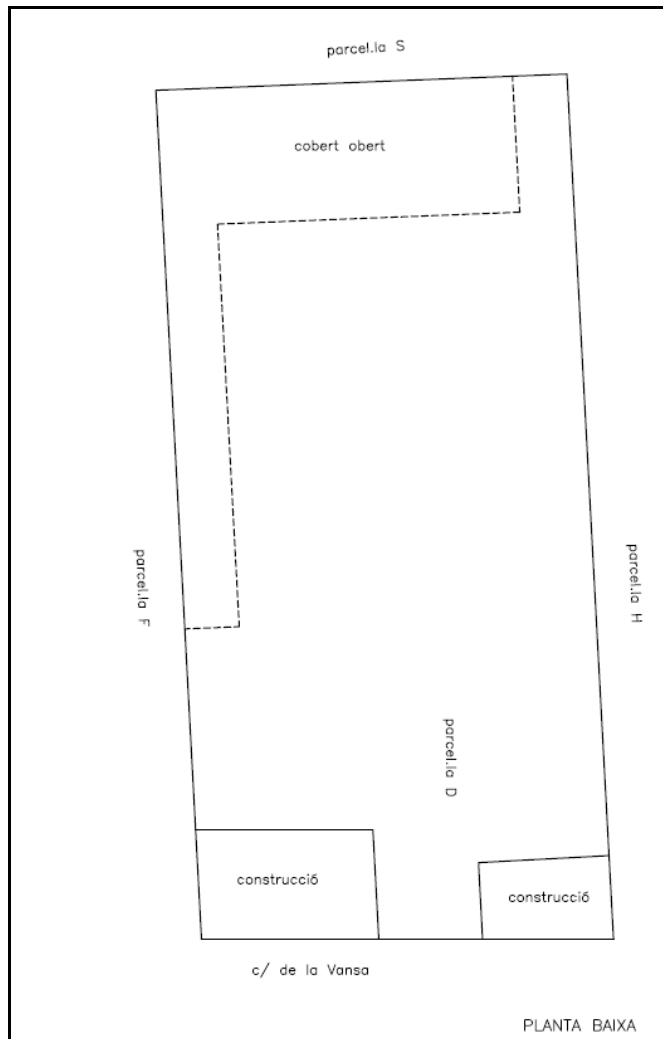


**Detall de les construccions d'obra.**



Detall dels coberts amb pilars metàl·lics.

**Croquis de la Finca i de les construccions.-**



## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### **Descripció.-**

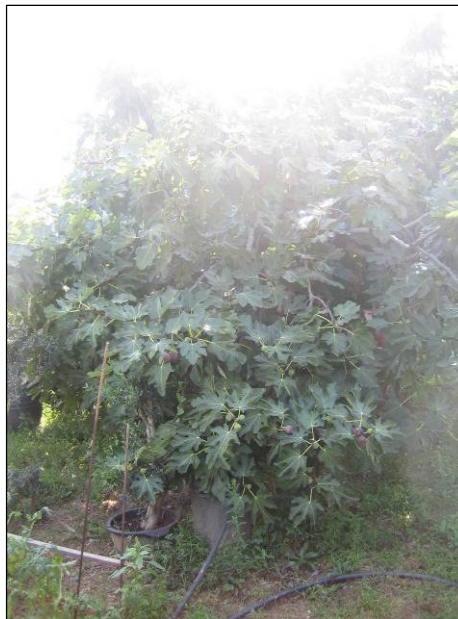
En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: dotze peus d'olivera, dues figueres, cinc oliveres bonsai, quatre tarongers, una prunera, un presseguer, tres ceps o parres i 60 m<sup>2</sup> de superfície destinada a productes d'horta.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

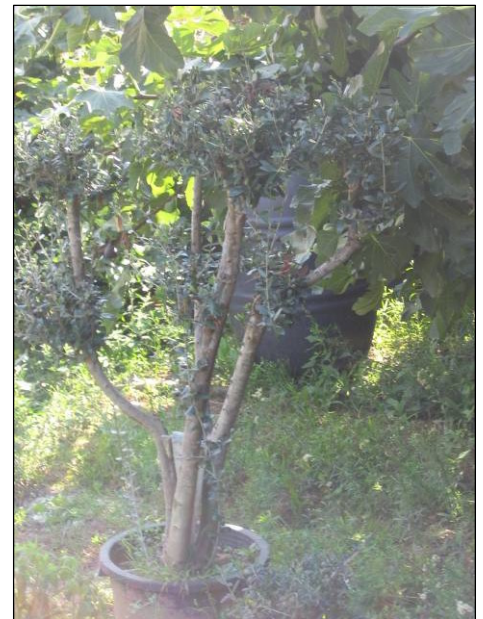
### **Fotografies.-**



Detall d'un exemplar d'olivera.



Detall d'un exemplar de figuera.



Detall d'un exemplar d'olivera (tipus bonsai).



Detall d'un exemplar d'olivera.



Detall exemplar taronger.

### VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols constructius que s'alcen a la finca, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements constructius		Amidaments		VRB	t	T	Dfi%	Dfu%	VRN	V
Descripció		Sup. construïda (m <sup>2</sup> )	Amidaments (m; m <sup>2</sup> ; m <sup>3</sup> )	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Antiguitat (anys)	Vida útil (anys)	Depreciació física	Depreciació funcional	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Construcció	Planta baixa	48,00		560,23	34	50	68%	20%	67,23	3.226,90
Coberts varis	Planta baixa	80,00		476,19	34	50	68%	20%	57,14	4.571,44
Elements auxiliars	Tanca d'obra i enreixat metàl.lic		172,00	136,13	34	50	68%	20%	16,34	2.809,72
	Tanca d'obra		32,00	134,05	34	50	68%	20%	16,09	514,74
	Pou		30,00	239,00	34	50	68%	20%	28,68	860,40
	Quadre elèctric (Alta)		1,00	473,00	34	50	68%	20%	56,76	56,76
<b>TOTAL</b>		<b>128,00</b>								<b>12.039,97</b>

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca G ascendeixen a 12.039,97 €.



## VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola i ornamental, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola i ornamental		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€/ut; €/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Cep o parra	Exemplar mitjà	--	3	10	0,34	70%	1,02	80	81,60	244,80
Figuera	Exemplar gran	--	1	50	1,00	70%	15,00	50	750,00	750,00
	Exemplar petit	--	1	25	1,00	70%	7,50	50	375,00	375,00
Taronger	Exemplar petit	--	4	20	0,25	70%	1,50	30	45,00	180,00
Presseguer	Exemplar mitjà	--	1	25	0,52	70%	3,90	25	97,50	97,50
Prunera	Exemplar mitjà	--	1	25	0,62	70%	4,65	25	116,25	116,25
Olivera	Exemplar gran	--	3	30	0,51	70%	4,59	80	367,20	1.101,60
	Exemplar mitjà	--	4	20	0,51	70%	3,06	80	244,80	979,20
	Tipus Bonsai	--	5	10	0,51	70%	1,53	80	122,40	612,00
Horta	--	60	--	--	--	--	6,00	1	6,00	360,00
<b>TOTAL</b>		<b>60</b>	<b>23</b>							<b>4.816,35</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca G ascendeixen a 4.816,35 €.

## RESUM DE LA VALORACIÓ.-

El valor total dels vols de la **Finca G**, propietat d'en **Manuel Martínez López**, na **Carmen Moreno Hernández** i la societat "**Escar Tax S.L.**", afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **16.856,32 € (SETZE MIL VUIT-CENTS CINQUANTA-SIS EUROS AMB TRENTA-DOS CÈNTIMS)**.

## DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA H .-

### IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-

La Finca H es troba situada a l'extrem oest en el Projecte de parcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 4 del carrer de la Vansa de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, de na Josefina Sánchez Ortiz, en Andrés Sánchez Ortiz, en Manuel Blas Sánchez Morón i na Concepción Ortiz Moralo.

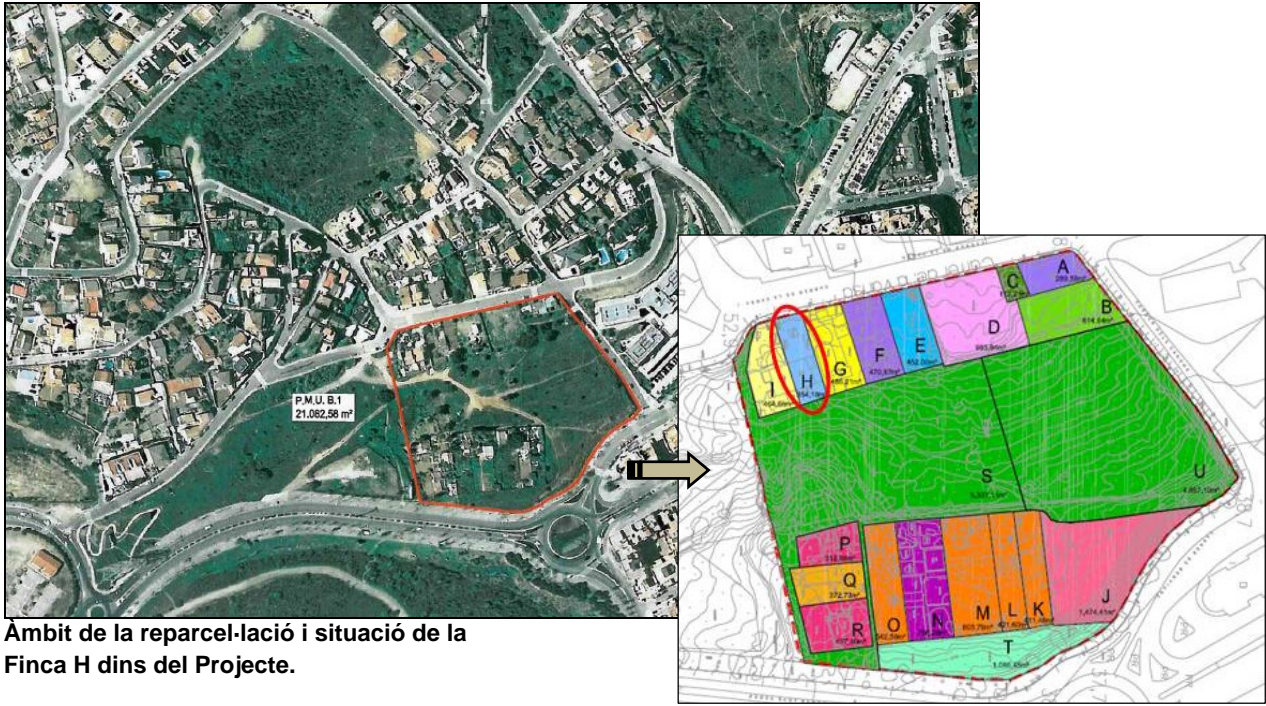
Identificada amb la referència 8874403DF1787D0001RO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 354,18 m<sup>2</sup>.

S'hi alça únic immoble, d'ús residencial, actualment ocupat per dos habitatges, amb una superfície total construïda, segons amidament realitzats durant la inspecció ocular practicada, de l'ordre de 224,48 m<sup>2</sup>.



Vistes generals de la Finca H.

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca H dins del Projecte.



Fotografia aèria de la Finca H.

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

<b>Tipologia</b>	Edifici entremitgeres amb dos vivendes independents.		
<b>Ús:</b>	Vivendes.		
<b>Estat:</b>	Ocupat.		
<b>Antiguitat:</b>	Edificació principal:	1956	
	Annex:	1972	

### **Descripció.-**

La parcel·la es troba ocupada per un edifici entremitgeres de dues plantes, amb coberta plana transitable, amb dos patis. L'estructura es de parets resistents arrebossades i sostres de formigó. Els acabats interior són amb parets revestides amb guix, sostres, generalment, amb plaques de guix, paviments ceràmics, fusteria interior pintada i exterior d'alumini. Les edificacions annexes tenen coberta de fibrociment i estructura d'obra. Finalment, el porxo té estructura metàl·lica.

Pel que fa als elements auxiliars, destaquen els patis pavimentats amb formigó i parets aplacades parcialment amb ceràmica. També hi ha un pou de 25 m. de profunditat, una barbacoa i una escala metàl·lica d'accés peatonal des de el carrer de la Vansa.

### **Fotografies.-**

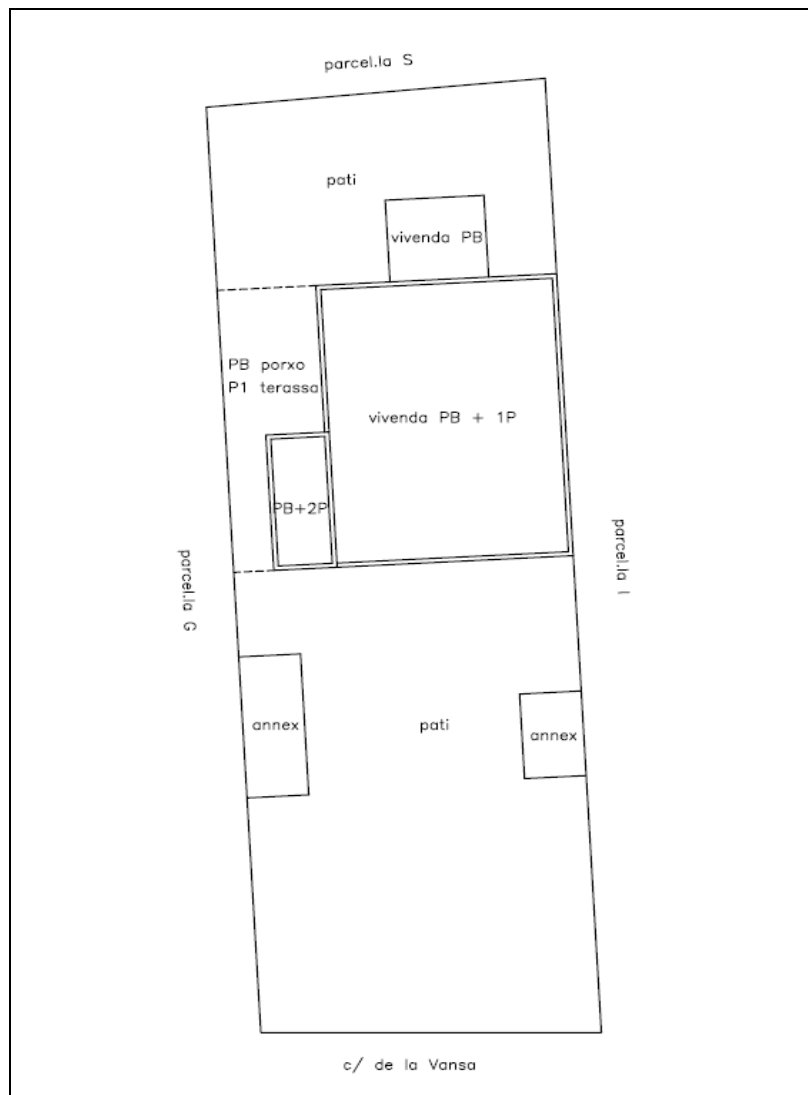


Vistes de la façana posterior i de l'annex oest de la Finca.



Vistes del porxo est i de la sala situada a la planta baixa del immoble.

### Croquis de la Finca i de les construccions.-



## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: dos peus de palmera, un cep o parra, un nesprer, dues pruneres, un llimoner i un taronger

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

### **Fotografies.-**



**Detall d'un exemplar de palmera.**



**Detall d'un exemplar d'arbre fruiter.**



**Detall de l'exemplar de cep o parra.**



**Detall de l'exemplar de nesprer.**

## **VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS I VEGETALS.-**

**No procedeix la valoració dels vols constructius ni dels vols vegetals**, donat que aquests resulten compatibles amb el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat i, per tant, no són susceptibles de constituir objecte d'indemnització.

## **RESUM DE LA VALORACIÓ.-**

El valor total dels vols de la **Finca H, propietat de na Josefina Sánchez Ortiz, en Andrés Sánchez Ortiz, en Manuel Blas Sánchez Morón i Concepción Ortiz Moralo**, afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **0,00 € (ZERO EUROS)**.

## DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA I.-

### IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-

La Finca I es troba situada a l'extrem sud-oest del Projecte de parcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 2 del carrer de la Vansa de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, d'en José Conejero Sánchez, en Jesús María Conejero Sánchez, en Manuel Conejero Sánchez, na Rosario Conejero Sánchez, en Antonio Conejero Sánchez, na Isabel Conejero Sánchez, na María Luisa Conejero Sánchez, na Josefa Conejero Sánchez i na Remedios Conejero Sánchez.

Identificada amb la referència 8874402DF1787D0001KO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 464,66 m<sup>2</sup>.

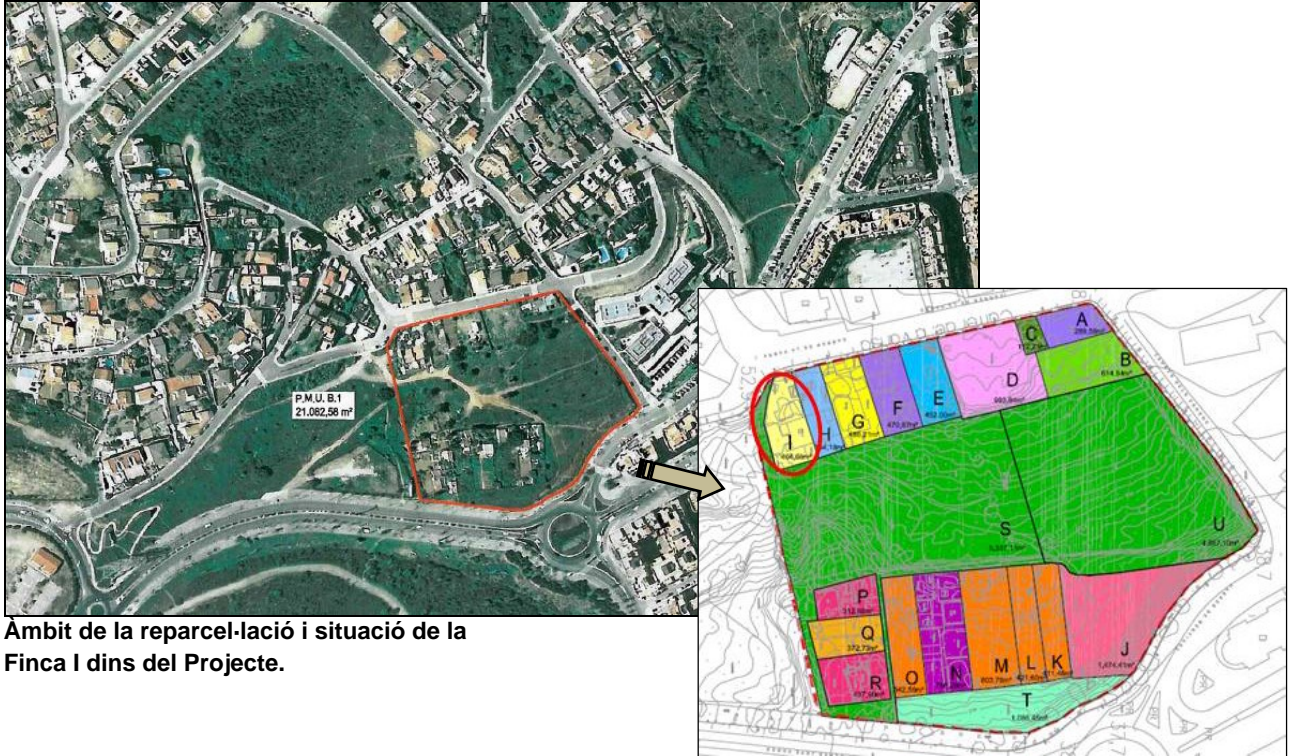
S'hi alça únic immoble, d'ús residencial, actualment ocupat per dos habitatges, amb una superfície total construïda, segons amidament realitzats durant la inspecció ocular practicada, de l'ordre de 232,10 m<sup>2</sup>.



Vistes generals de les façanes oest i est de la Finca I.



## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca I dins del Projecte.



Fotografia aèria de la Finca I.

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

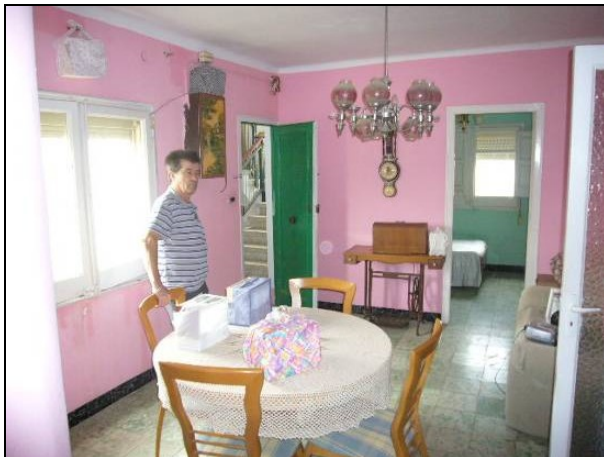
<b>Tipologia</b>	Edifici entremitgeres amb dos vivendes independents.
<b>Ús:</b>	Vivendes.
<b>Estat:</b>	La planta baixa ocupada i la planta primera desocupada.
<b>Antiguitat:</b>	Edificació principal: 1956 Annex: 1972

### **Descripció.-**

La Finca es troba ocupada per un edifici en mitgera amb la parcel·la H, de dues plantes i coberta plana transitable. L'estructura és de parets resistents parcialment arrebossades i sostres de formigó. Els acabats interior són amb parets revestides amb guix, sostres, generalment, amb plaques de guix, paviments ceràmics, fusteria interior pintada i exterior d'alumini. Les edificacions annexes tenen coberta de fibrociment i estructura d'obra i pati perimetral a tres façanes.

Pel que fa als elements auxiliars, destaquen el paviment de formigó i una tanca perimetral d'obra, situada a la façana del carrer Vansa, i d'enreixat metàl·lic, a la resta d'extrems.

### **Fotografies.-**



**Detall del menjador de la Planta Pis.**



**Detall del bany de la Planta Pis.**

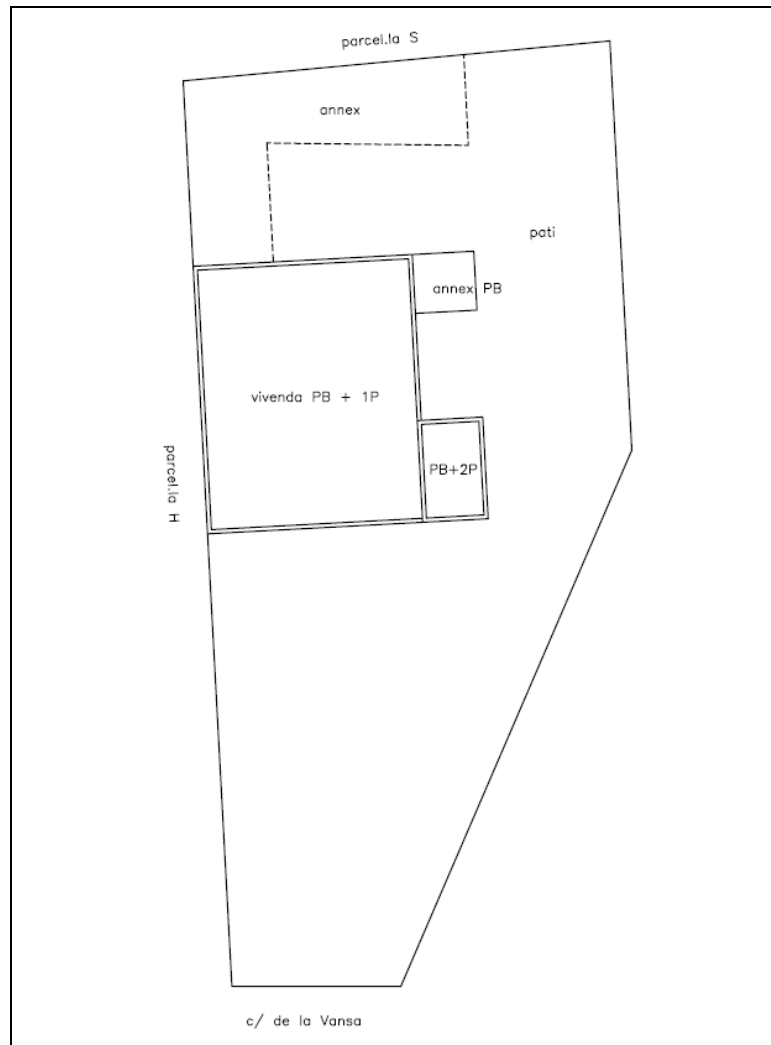


Detall de la cuina de la Planta Baixa.



Detall de l'annex situat a la part posterior del immoble.

### Croquis de la Finca i de les construccions.-



## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: un peu de nesprer, dos cirerers, dos tarongers, un llimoner, un albercoquer, una olivera, una prunera, un llorer, un presseguer i dos ceps o parres.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

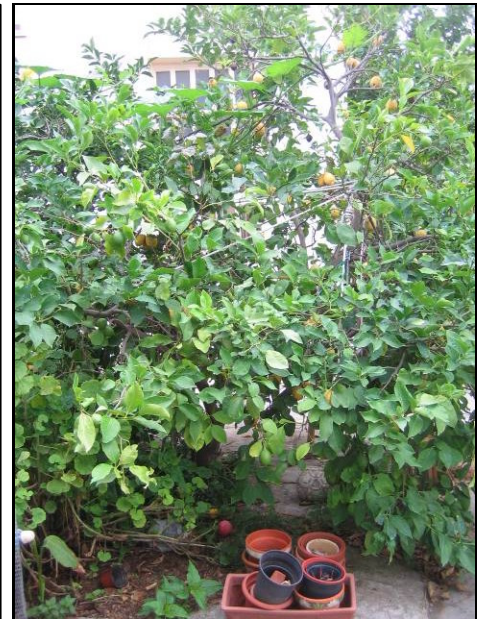
### **Fotografies.-**



Detall de l'exemplar de llorer.



Detall de l'exemplar de nesprer.



Detall de l'exemplar de llimoner.

## **VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS I VEGETALS.-**

**No procedeix la valoració dels vols constructius ni dels vols vegetals**, donat que aquests resulten compatibles amb el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat i, per tant, no són susceptibles de constituir objecte d'indemnització.

## **RESUM DE LA VALORACIÓ.-**

El valor total dels vols de la **Finca I**, propietat d'en **José Conejero Sánchez, en Jesús María Conejero Sánchez, en Manuel Conejero Sánchez, na Rosario Conejero Sánchez, en Antonio Conejero Sánchez, na Isabel Conejero Sánchez, na María Luisa Conejero Sánchez, na Josefa Conejero Sánchez i na Remedios Conejero Sánchez**, afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **0,00 € (ZERO EUROS)**.

## **DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA J.-**

### **IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-**

La Finca J es troba situada a l'extrem nord-est en el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 1 del camí dels Pallarols de Sant Boi Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, de na Josefina Pujades Ferrés i de na Montserrat Capdevila Ballart.

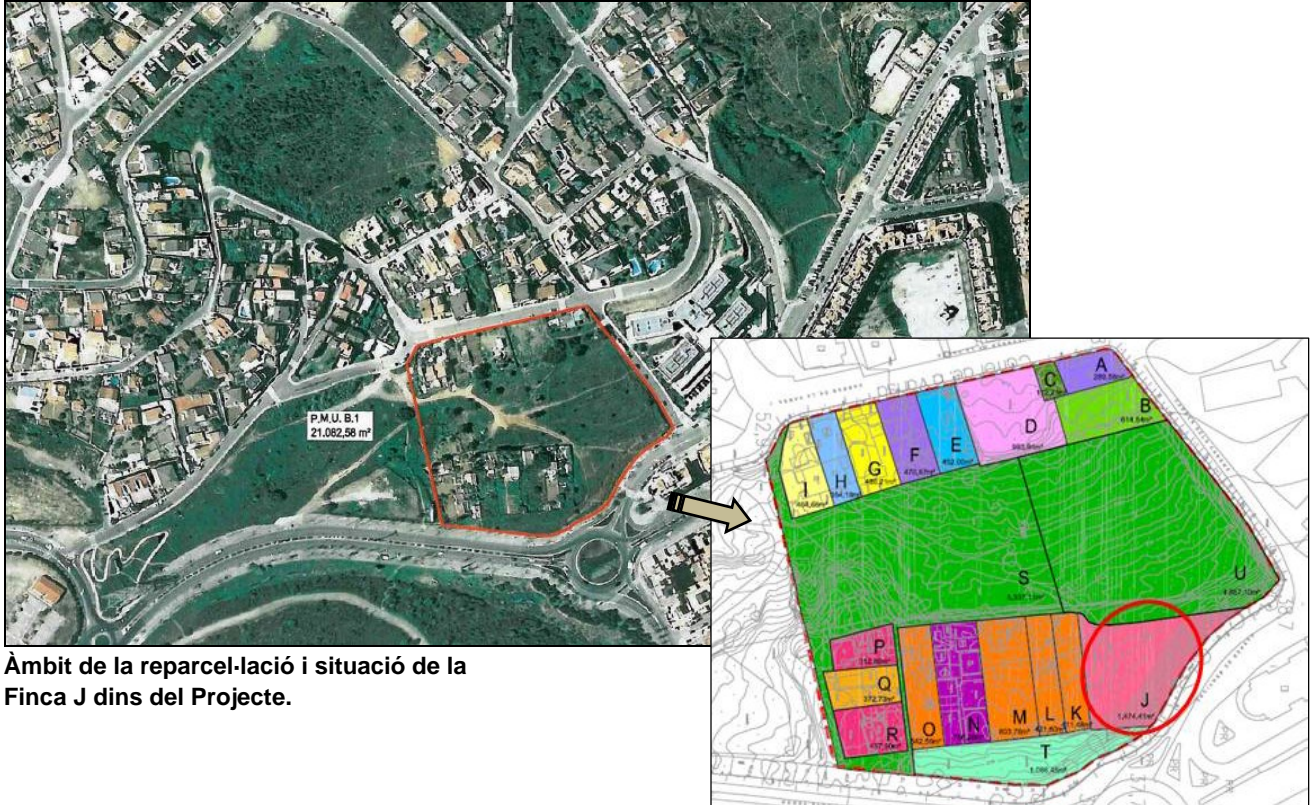
Identificada amb la referència 8974201DF1787F0001HR del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 1.474,41 m<sup>2</sup>.

A la Finca no s'hi aixeca cap element constructiu, tipus edificació, cobert o tancament perimetral.

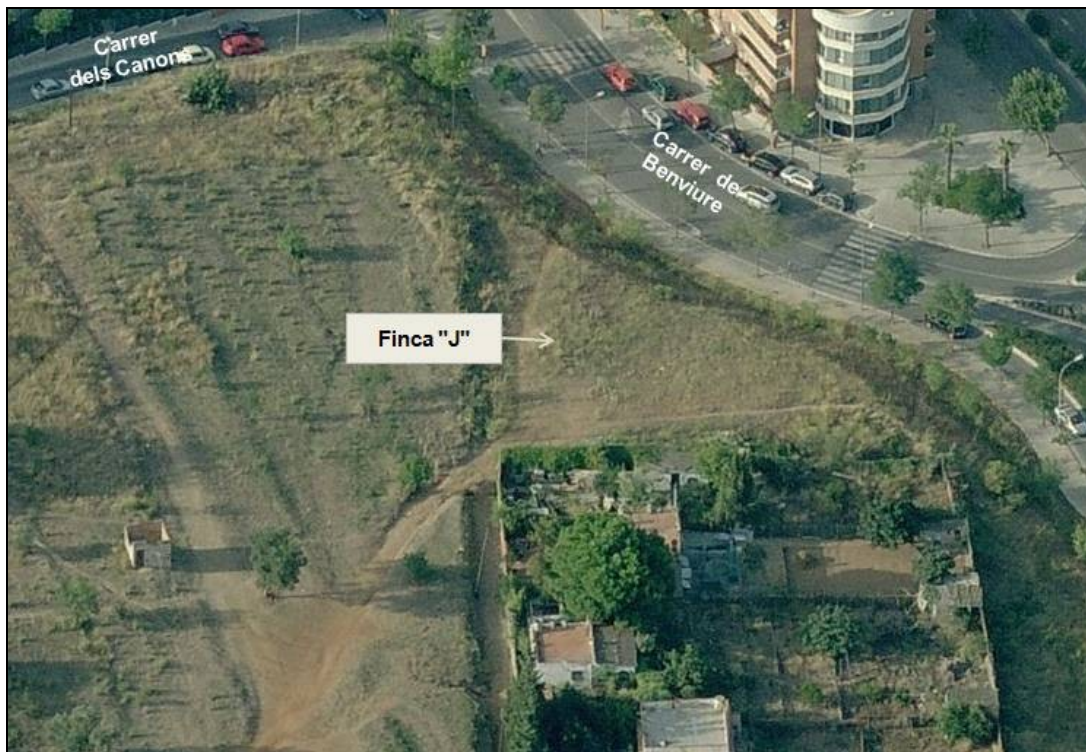


Vistes generals de la Finca J.

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca J dins del Projecte.



Fotografia aèria de la Finca J.

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

A la Finca no s'han trobat elements de vol, cas d'edificacions, coberts o tancaments perimetrals susceptibles d'ésser valorats.

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Ornamental.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat ornamental: dues figueres de moro.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat ornamental és correcte.

### **Fotografies.-**



**Detall d'un exemplar de figuera de moro.**



### VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca J ascendeix a 0,00 €.

### VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat ornamental, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat ornamental		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€/ut; €/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Figuera de moro	Exemplar mitjà	--	2	--	--	--	--	--	34,06	68,12
<b>TOTAL</b>			<b>20</b>							<b>68,12</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca J ascendeixen a 68,12 €.

### RESUM DE LA VALORACIÓ.-

El valor total dels vols de la **Finca J, propietat de na Josefina Pujades Ferrés i na Montserrat Capdevila Ballart**, afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **68,12 € (SEIXANTA-VUIT EUROS AMB DOTZE CÈNTIMS)**.

## **DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA K.-**

### **IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-**

La Finca K es troba situada a l'extrem est en el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 3 del camí dels Pallarols de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, de la societat "Espais Integrals Ronda 5, S.L.".

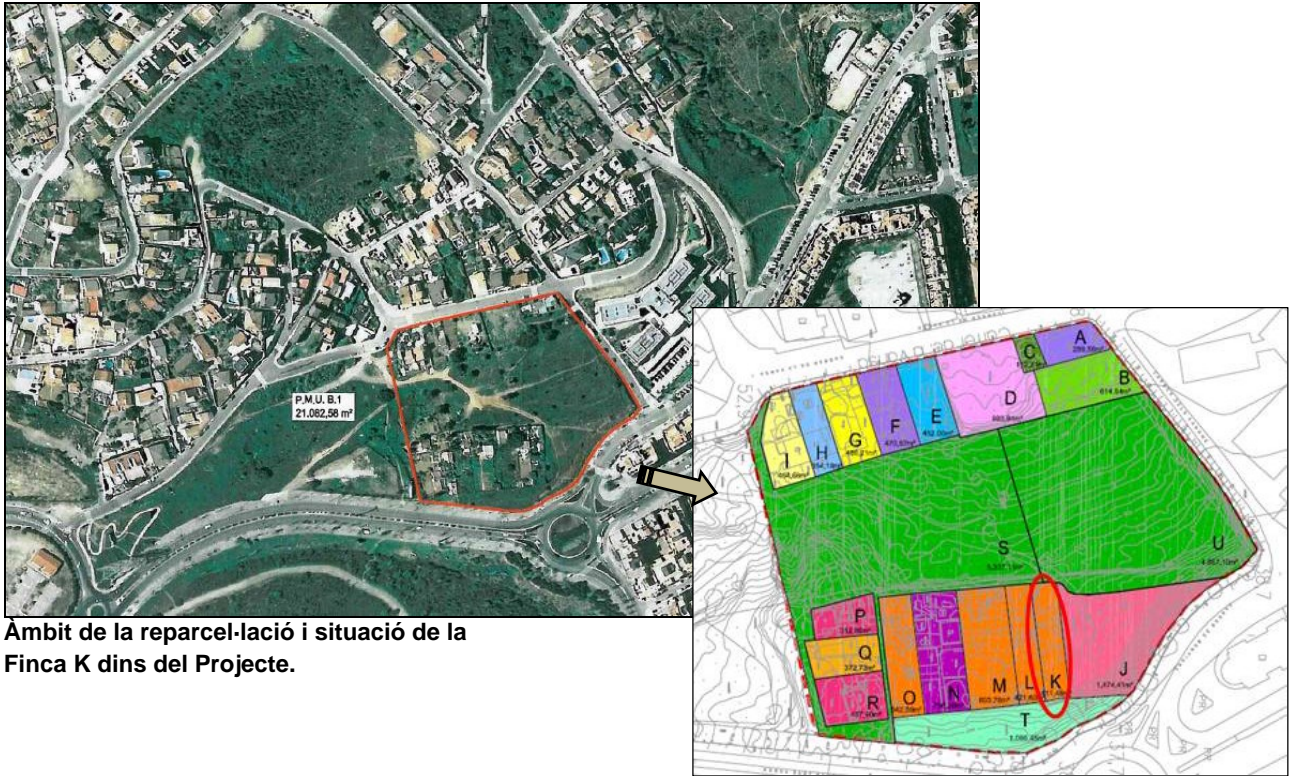
Identificada amb la referència 8974202DF1787F0001WR del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 411,48 m<sup>2</sup>.

A la Finca s'hi alça un cobert, sense cap habitatge, amb una superfície total construïda, segons amidament realitzats durant la inspecció ocular practicada, de l'ordre de 20,49 m<sup>2</sup>



Vistes generals de la Finca K.

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



**Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca K dins del Projecte.**



**Fotografia aèria de la Finca K.**

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

<b>Tipologia</b>	Coberts.
<b>Ús:</b>	Ocasional.
<b>Estat:</b>	Desocupat.
<b>Antiguitat:</b>	Edificació: 1976

### **Descripció.-**

A la Finca s'hi aixeca una edificació amb estructura de parets d'obra i coberta de fibrociment. L'interior té paviment ceràmic i les paret estan revestides amb material plàstic.

Els elements constructius auxiliars el formen una tanca perimetral d'obra, a la façana del carrer, i metàl·lic, a la resta de llindars.

### **Fotografies.-**



**Detall de l'interior de la construcció.**



**Detall de la tanca perimetral (façana del carrer).**

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: un peu de llimoner, un nesprer, un codonyer, una olivera, dues pereres, un llorer i tres xiprers.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

### **Fotografies.-**



**Detall exemplar de codonyer.**



**Detall de l'exemplar de llimoner.**

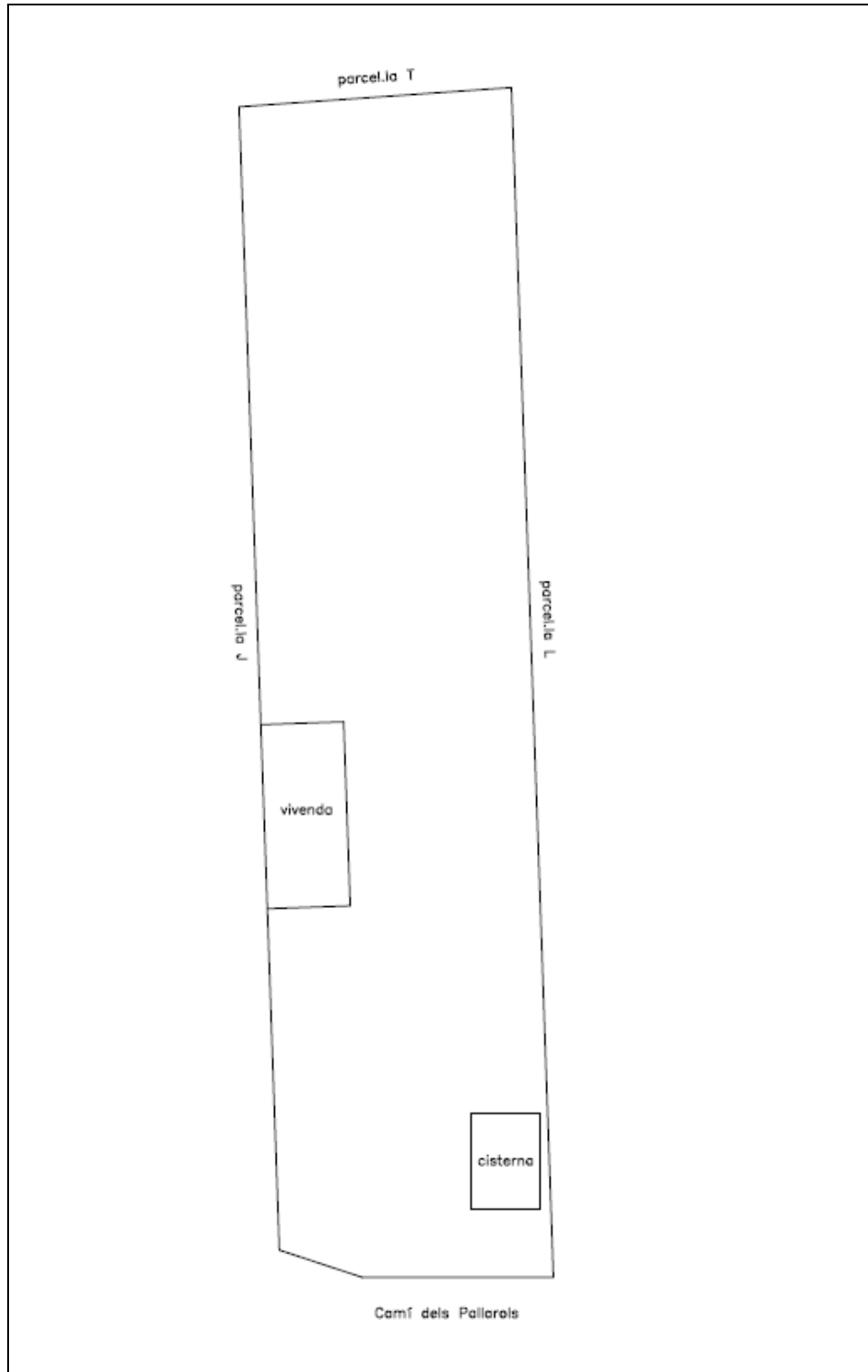


**Detall de l'exemplar d'olivera.**



**Detall arbrat present a la Finca.**

**Croquis de la Finca i de les construccions.-**



## VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols constructius que s'alcen a la finca, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements constructius		Amidaments		VRB	t	T	Dfi%	Dfu%	VRN	V
Descripció		Sup. construïda (m <sup>2</sup> )	Amidaments (m; m <sup>2</sup> ; m <sup>3</sup> )	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Antiguitat (anys)	Vida útil (anys)	Depreciació física	Depreciació funcional	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Cobert	Planta baixa	20,49		560,23	34	50	68%	20%	67,23	1.377,46
Elements auxiliars	Tanca d'obra i gelosia		22,00	134,05	34	50	68%	20%	16,09	353,88
	Tanca d'enreixat metàl·lic		100,00	95,29	34	50	68%	20%	11,43	1.143,49
	Cisterna		13,13	135,00	34	50	68%	20%	16,20	212,63
<b>TOTAL</b>		<b>20,49</b>								<b>3.087,46</b>

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca K ascendeixen a 3.087,46 €.

## VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola i ornamental, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola i ornamental		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€/ut; €/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Llimoner	Exemplar mitjà	--	1	30	0,30	70%	2,70	30	81,00	81,00
Nesprer	Exemplar gran	--	1	25	1,34	70%	10,05	25	251,25	251,25
Olivera	Exemplar mitjà	--	1	20	0,51	70%	3,06	80	244,80	244,80
Perera	Exemplar mitjà	--	2	30	0,44	70%	3,96	35	138,60	277,20
Codonyer	Exemplar mitjà		1	30	0,50	70%	4,50	30	135,00	135,00
Llorer	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	--	198,56
Xiprer	Exemplar gran	--	3	--	--	--	--	--	404,84	1.214,52
<b>TOTAL</b>			<b>10</b>							<b>2.402,33</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca K ascendeixen a 2.402,33 €.

### RESUM DE LA VALORACIÓ.-

El valor total dels vols de la **Finca K**, propietat de la societat "Espais Integrals Ronda 5, S.L.", afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **5.489,79 € (CINC MIL QUATRE-CENTS VUITANTA-NOU EUROS AMB SETANTA-NOU CÈNTIMS)**.



## **DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA L.-**

### **IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-**

La Finca L es troba situada a l'extrem est del Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 5 del camí dels Pallarols de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, de la societat "Espais Integrals Ronda 5, S.L.".

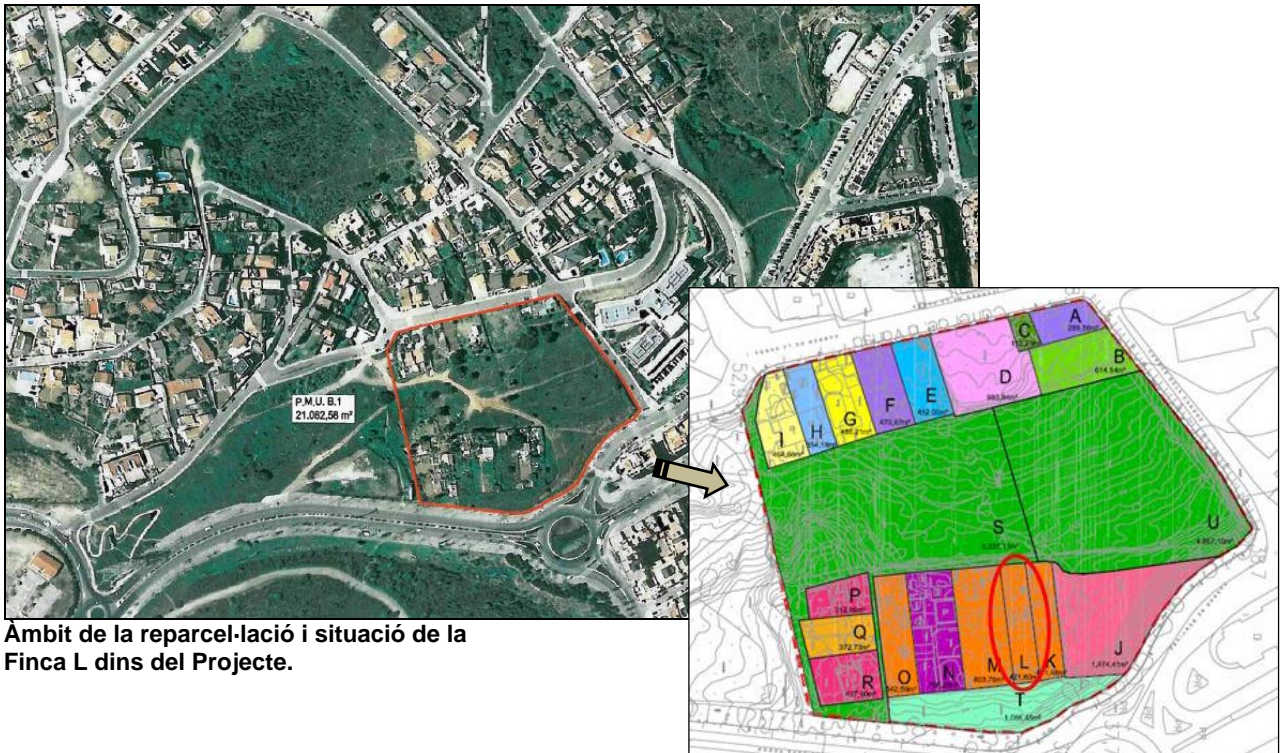
Identificada amb la referència 8974203DF1787F0001AR del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 421,60 m<sup>2</sup>.

S'hi alça únic immoble, d'ús residencial, amb una superfície total construïda (incloent els annexos), segons amidament realitzats durant la inspecció ocular practicada, de l'ordre de 73,59 m<sup>2</sup>.



Vista general de la façana oest de la Finca L.

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca L dins del Projecte.



Fotografia aèria de la Finca L.

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

<b>Tipologia</b>	Unifamiliar aïllada i annexos.		
<b>Ús:</b>	Vivenda.		
<b>Estat:</b>	Desocupada.		
<b>Antiguitat:</b>	Edificació principal :	1976	
	Annex:	1975	

### **Descripció.-**

A la Finca s'hi aixeca una edificació aïllada d'una sola planta, amb estructura de parets resistents revestides i pintades i coberta plana transitable. També hi ha coberts independents.

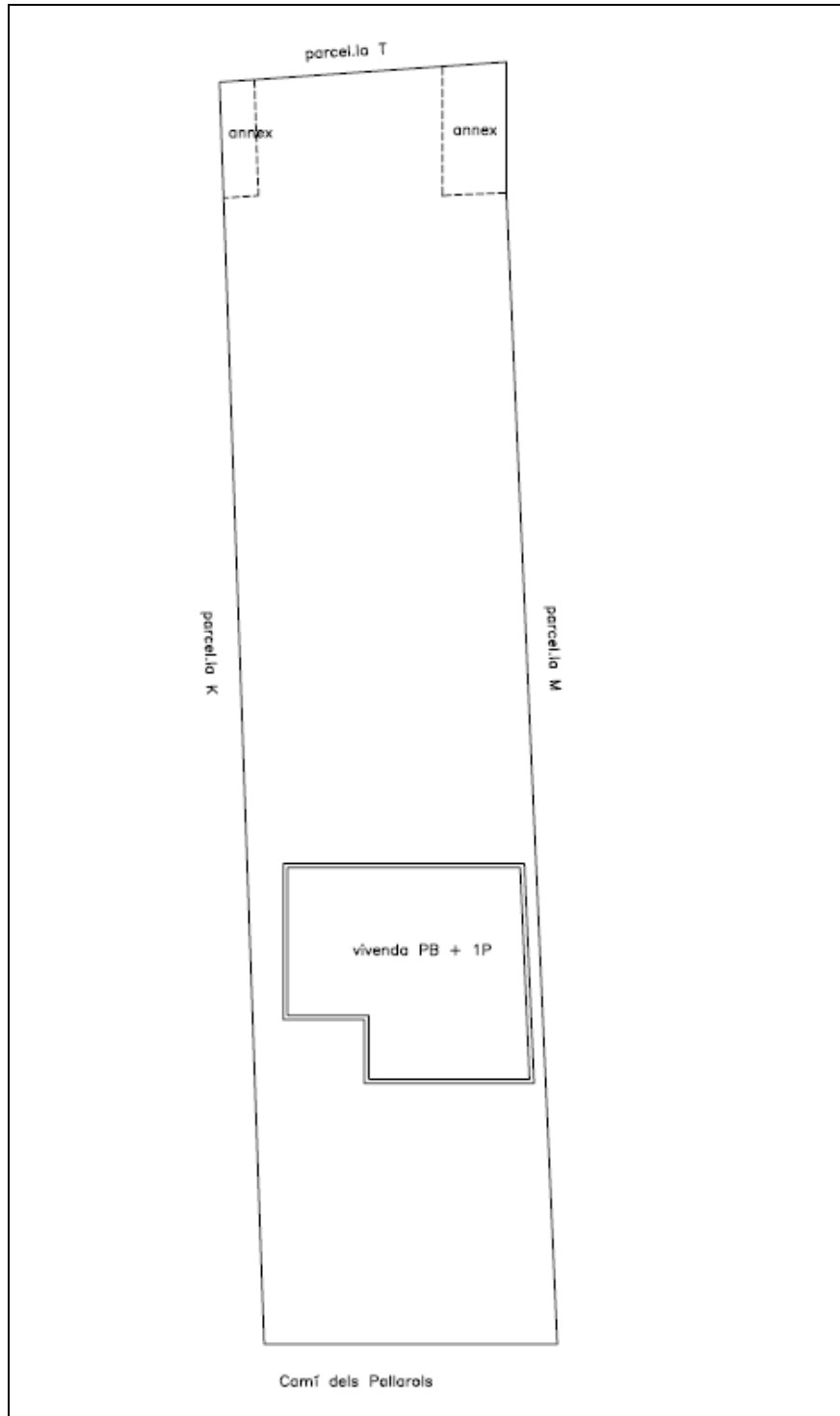
Els elements constructius auxiliars els formen el paviment exterior acabat amb ceràmica, una tanca perimetral al llindar del carrer, aplacada de pedra i gelosia ceràmica, una cisterna i annexos amb coberta de fibrociment.

### **Fotografies.-**



**Detall de la coberta.**

### Croquis de la Finca L.-



## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: dos peus de nesprer, un albercoquer i un pitòspor japonès.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

### **Fotografies.-**



**Detall de l'arbrat present a la Finca.**

## **VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols constructius que s'alcen a la finca, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements constructius		Amidaments		VRB	t	T	Dfi%	Dfu%	VRN	V
Descripció		Sup. construïda (m <sup>2</sup> )	Amidaments (m;m <sup>2</sup> ;m <sup>3</sup> )	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Antiguitat (anys)	Vida útil (anys)	Depreciació física	Depreciació funcional	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Edificació principal	Planta baixa	56,59		933,71	45	100	45%	20%	326,80	18.492,25
Coberts varis	Planta baixa	17,00		560,23	35	50	70%	20%	56,02	952,38
Elements auxiliars	Tanca de pedra i gelosia ceràmica		20,00	134,05	35	50	70%	20%	13,40	268,09
	Tanca enreixat metàl·lic		11,00	95,29	35	50	70%	20%	9,53	104,82
	paviment ceràmic		104,00	62,39	35	50	70%	20%	6,24	648,86
	Cisterna		5,25	135,00	35	50	70%	20%	13,50	70,88
<b>TOTAL</b>		<b>73,59</b>								<b>20.537,28</b>

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca L ascendeixen a 20.537,28 €.

### VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola i ornamental, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola i ornamental		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€/ut; €/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Albercoquer	Exemplar mitjà	--	1	15	0,77	70%	3,47	25	86,75	86,75
Nesprer	Exemplar mitjà	--	2	20	1,34	70%	8,04	25	201,00	402,00
Pitòspor del Japó	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	49,80	49,80
<b>TOTAL</b>			<b>4</b>							<b>538,55</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca L ascendeixen a 424,30 €.

## **RESUM DE LA VALORACIÓ.-**

El valor total dels vols de la **Finca L**, propietat de la mercantil "Espais Integrals Ronda 5, S.L.", afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **21.075,83 € (VINT-I-UN MIL SETANTA-CINC EUROS AMB VUITANTA-TRES CÈNTIMS)**.

## **DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA M.-**

### **IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-**

La Finca M es troba situada a l'extrem est del Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 7 del camí dels Pallarols de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, de la societat "Espais Integrals Ronda 5 , S.L."

Identificada amb la referència 8974204DF1787F0001BR del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 803,76 m<sup>2</sup>.

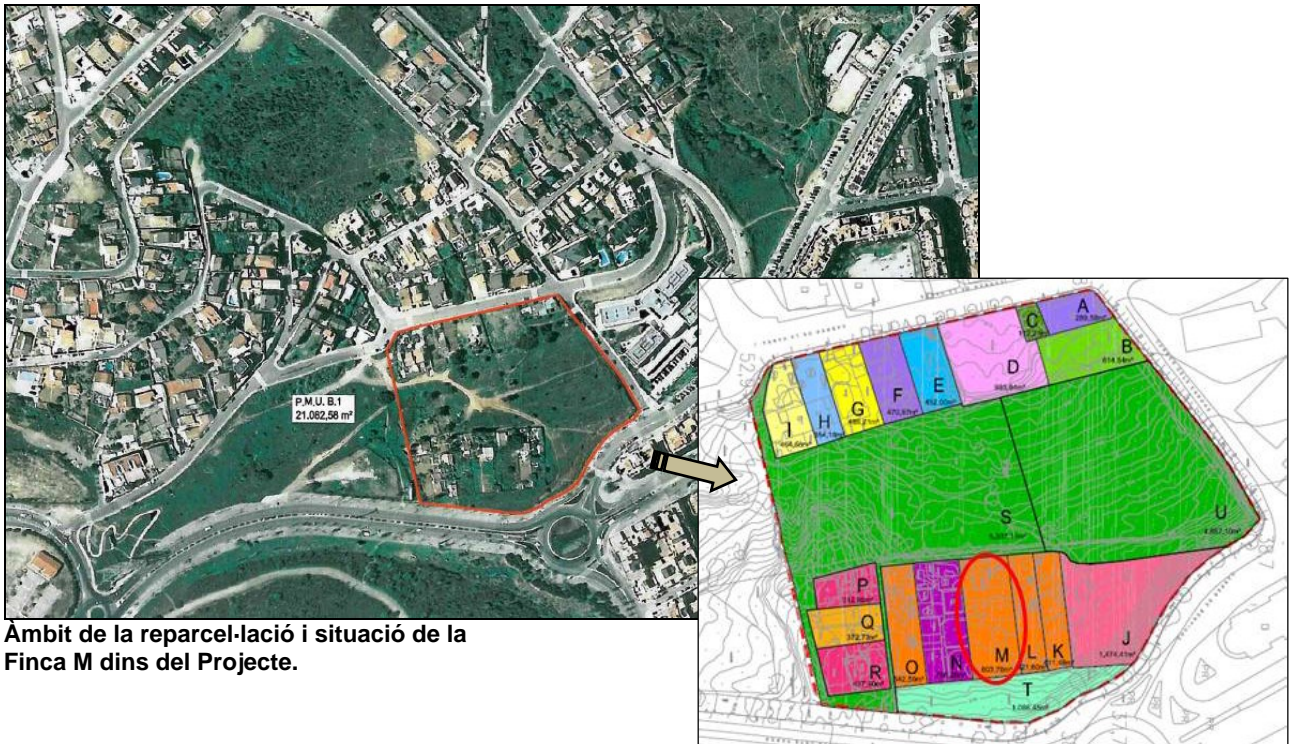
A la Finca s'hi alça únic immoble, d'ús residencial, amb una superfície total construïda (incloent-hi annexos), segons amidament realitzats durant la inspecció ocular practicada, de l'ordre de 116,77 m<sup>2</sup>.



Vista general del porxo de la Finca M.



## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



**Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca M dins del Projecte.**



**Fotografia aèria de la Finca M.**

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

<b>Tipologia</b>	Unifamiliar aïllada i annexos.
<b>Ús:</b>	Vivenda.
<b>Estat:</b>	Desocupada.
<b>Antiguitat:</b>	Edificació principal : 1940
	Annex: 1975

### **Descripció.-**

A la Finca s'hi aixeca una edificació aïllada d'una sola planta, d'estructura de parets resistents revestides i pintades i coberta plana transitable. També hi ha coberts independents i porxo amb estructura de bigues de fusta.

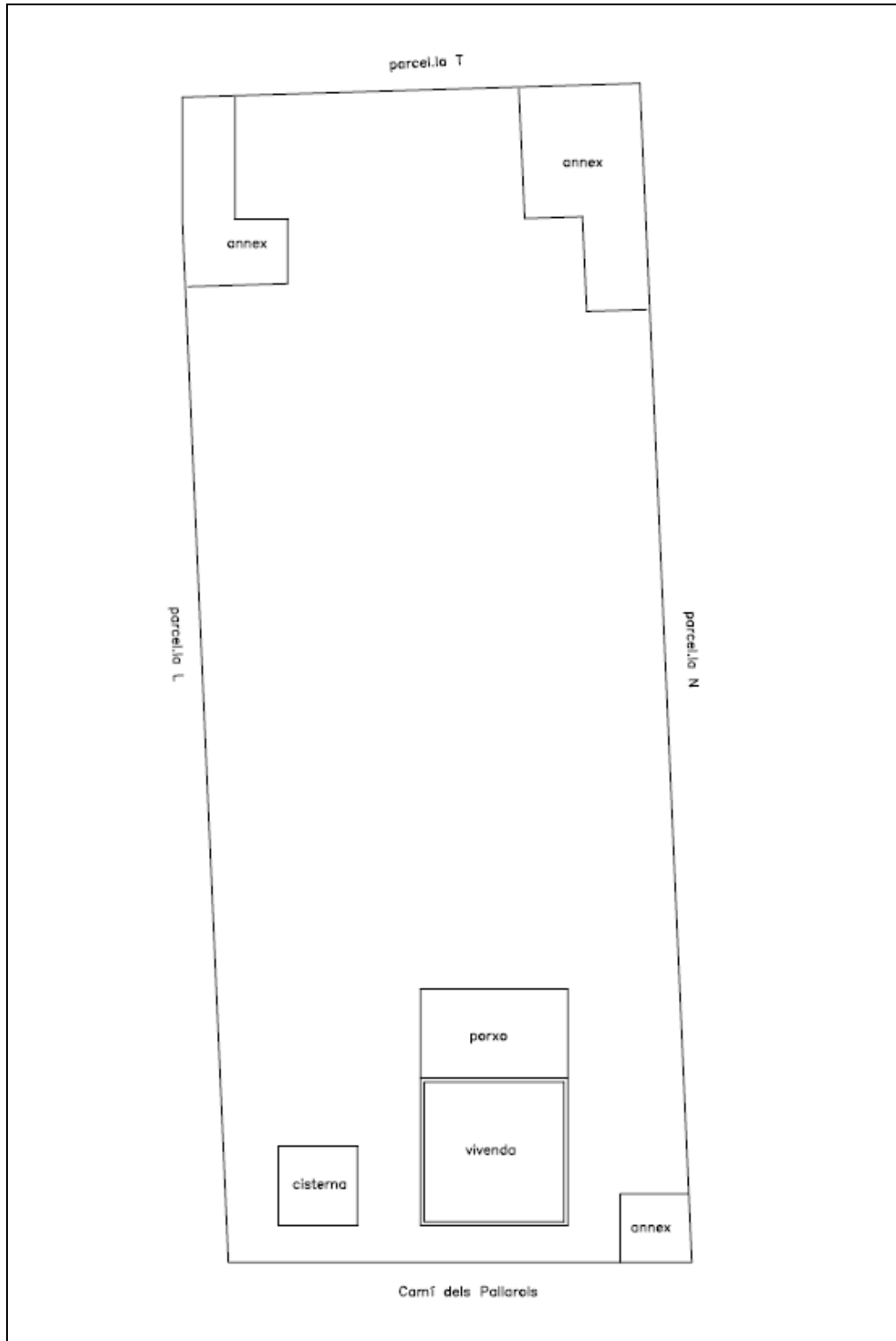
Els elements constructius auxiliars els formen el paviment exterior acabat amb ceràmica, una tanca perimetral al llindar del carrer, aplacada de pedra i gelosia ceràmica, una cisterna i annexos amb coberta de fibrociment.

### **Fotografies.-**



**Detall de l'interior del immoble i de la cisterna exterior.**

**Croquis de la Finca i de les construccions.-**



## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: un peu de pi, una olivera, una figuera, sis nespres, un presseguer i un albercoquer.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

### **Fotografies.-**



**Detall de l'exemplar de pi.**



**Detall de l'exemplar de figuera.**



**Detall de l'exemplar de nespres.**



**Detall de l'exemplar d'albercoquer.**

## VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols constructius que s'alcen a la finca, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements constructius		Amidaments		VRB	t	T	Dfi%	Dfu%	VRN	V	
Descripció		Sup. construïda (m <sup>2</sup> )	Amidaments (m; m <sup>2</sup> ; m <sup>3</sup> )	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Antiguitat (anys)	Vida útil (anys)	Depreciació física	Depreciació funcional	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)	
Edificació principal	Planta baixa	29,91		933,71	70	100	70%	20%	93,37	2.792,99	
Porxo edificació	Planta baixa	17,86		560,23	70	100	70%	20%	56,02	1.000,65	
Cobert annexo WC	Planta baixa	6,25		560,23	35	100	35%	20%	252,10	1.575,64	
Coberts varis	Planta baixa	62,75		476,19	35	50	70%	25%	23,81	1.494,05	
Elements auxiliars	Tanca d'obra i gelosia		38,00	134,05	35	50	70%	20%	13,40	509,37	
	Tanca d'enreixat metàl·lic			38,00	95,29	35	50	70%	20%	9,53	362,11
	Cisterna			24,00	135,00	35	50	70%	20%	13,50	324,00
<b>TOTAL</b>		<b>116,77</b>								<b>8.058,81</b>	

**Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca M ascendeixen a 8.058,81 €.**

## VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola i ornamental, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola i ornamental		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€/ut; €/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Olivera	Exemplar mitjà	--	1	15	0,77	70%	3,47	25	86,75	86,75
Nesprer	Exemplar mitjà	--	6	20	1,34	70%	8,04	25	201,00	1.206,00
Figuera	Exemplar gran		1	50	1,00	70%	15,00	50	750,00	750,00
Presseguer	Exemplar mitjà	--	1	25	0,52	70%	3,90	25	97,50	97,50
Albercoquer	Exemplar mitjà	--	1	15	0,77	70%	3,47	25	86,75	86,75
Pi	Exemplar gran	--	1	--	--	--	--	--	369,50	369,50
<b>TOTAL</b>			<b>11</b>							<b>3.259,75</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca M ascendeixen a 2.596,50 €.

### RESUM DE LA VALORACIÓ.-

El valor total dels vols de la **Finca M**, propietat de la societat "Espais Integrals Ronda 5, S.L.", afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **10.655,31 € (DEU MIL SIS-CENTS CINQUANTA-CINC EUROS AMB TRENTA-UN CÈNTIMS)**.

## **DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA N.-**

### **IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-**

La Finca N es troba situada a l'extrem est del Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 9 del camí dels Pallarols de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, de la societat "SCRM-FLY, S.L.".

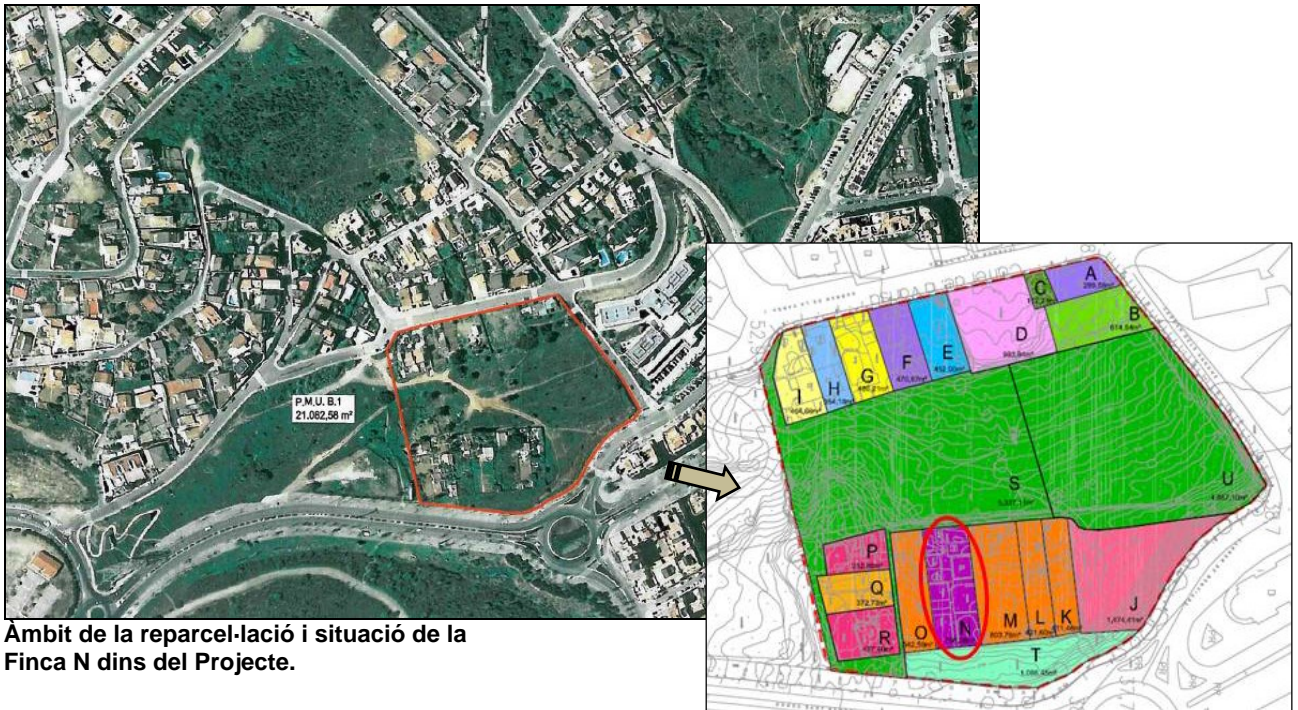
Identificada amb la referència 8974205DF1787F0001YR del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 756,28 m<sup>2</sup>.

S'hi alça únic immoble, d'ús residencial, amb una superfície total construïda (incloent-hi annexos), segons amidament realitzats durant la inspecció ocular practicada, de l'ordre de 68,64 m<sup>2</sup>.



**Vistes exteriors Finca N.**

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Ambit de la reparcel·lació i situació de la Finca N dins del Projecte.



Fotografia aèria de la Finca N.



## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

<b>Tipologia</b>	Unifamiliar aïllada i annexos.
<b>Ús:</b>	Vivenda a rehabilitar.
<b>Estat:</b>	Desocupada.
<b>Antiguitat:</b>	Edificació principal : 1965
	Annex: 1975

### **Descripció.-**

A la Finca s'hi aixeca una edificació aïllada d'una sola planta, amb estructura de parets resistents d'obra vista i coberta plana transitable. Té coberts independents. Els annexos són d'obra revestits amb coberta de fibrociment.

Els elements constructius auxiliars el formen un pou de formigó de 15 m. de profunditat equipat amb bomba submergida i el tancament perimetral d'obra revestit, situat al llinar del carrer.

### **Fotografies.-**



**Vista general de la vivenda.**



**Vista general d'un dels magatzems.**



Detall de la tanca perimetral.

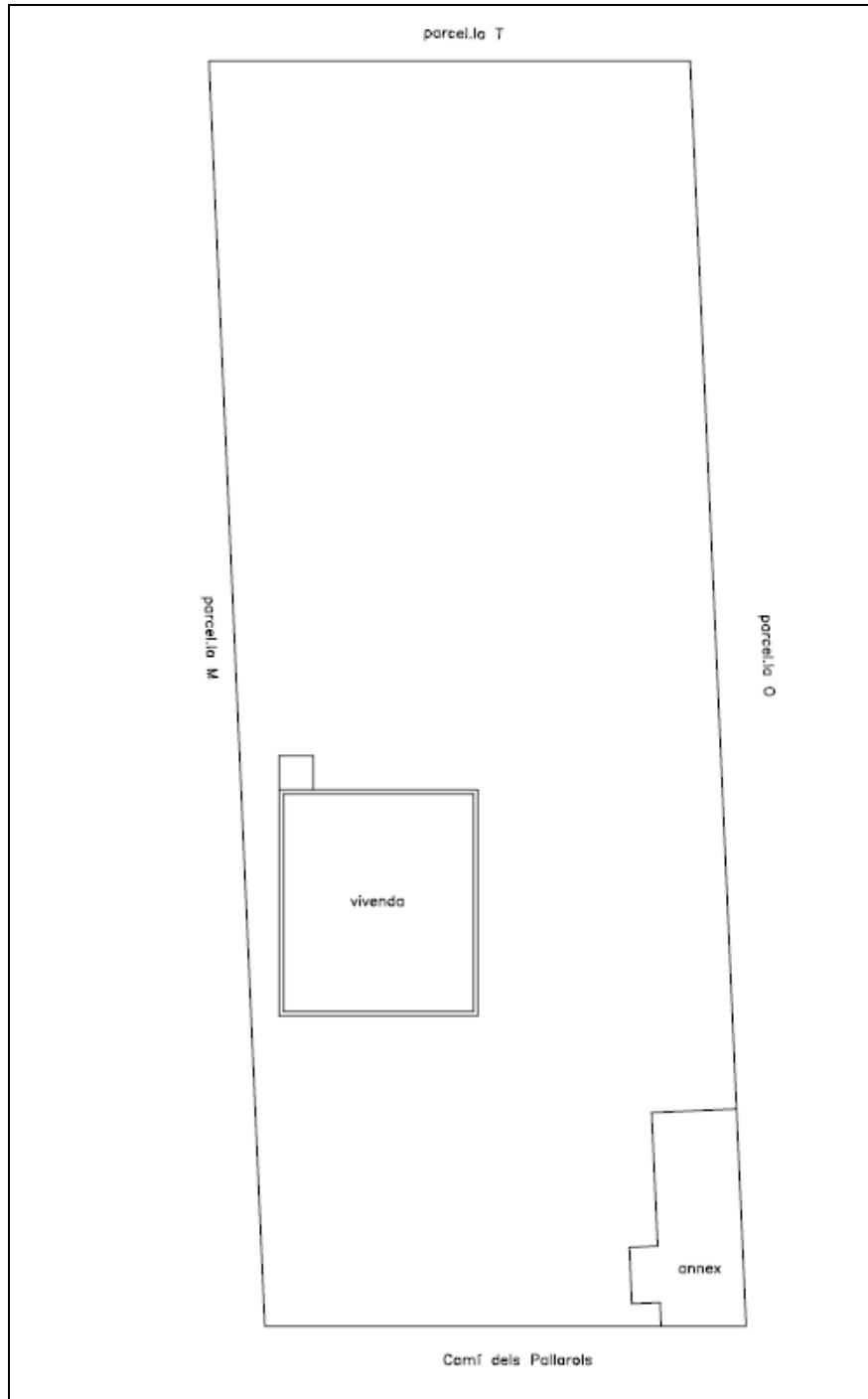


Detall del pou.



Detall del bany i la cuina de la vivenda.

**Croquis de la Finca i de les construccions.-**



## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: una peu de iuca, un llorer, una figuera, un nesprer, un llimoner i 317 m<sup>2</sup> de superfície destinada a productes d'horta.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

### **Fotografies.-**



Detall de l'exemplar de figuera.



Detall de l'exemplar de nesprer.



Detall de l'exemplar de iuca.

## VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols constructius que s'alcen a la finca, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements constructius		Amidaments		VRB	t	T	Dfi%	Dfu%	VRN	V
Descripció		Sup. construïda (m <sup>2</sup> )	Amidaments (m; m <sup>2</sup> ; m <sup>3</sup> )	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Antiguitat (anys)	Vida útil (anys)	Depreciació física	Depreciació funcional	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Edificació principal	Baixa	56,00		933,71	45	100	45%	20%	326,80	18.300,72
Coberts varis	Baixa	12,64		476,19	35	50	70%	20%	47,62	601,67
Elements auxiliars	Tanca d'obra		72,00	134,05	35	50	70%	20%	13,40	965,13
	Tanca d'enreixat metàl·lic		63,00	95,29	35	50	70%	20%	9,53	600,33
	Pou		15,00	239,00	35	50	70%	20%	23,90	358,50
<b>TOTAL</b>		<b>68,64</b>								<b>20.826,35</b>

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca N ascendeixen a 20.826,35 €.

## VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola i ornamental, amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola i ornamental		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€/ut; €/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Figuera	Exemplar gran		1	50	1,00	70%	15,00	50	750,00	750,00
Nesprer	Exemplar mitjà	--	1	20	1,34	70%	8,04	25	201,00	201,00
Llimoner	Exemplar mitjà	--	1	30	0,30	70%	2,70	30	81,00	81,00
Llorer	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	198,56	198,56
luca	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	133,66	133,66
Horta		317	--	--	--	--	6,00	1	6,00	1.902,00
<b>TOTAL</b>		<b>317</b>	<b>5</b>							<b>3.266,22</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca N ascendeixen a 3.266,22 €.

### RESUM DE LA VALORACIÓ.-

El valor total dels vols de la **Finca N**, propietat de la societat "SCRM-FLY, S.L.", afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **24.092,57 € (VINT-I-QUATRE MIL NORANTA-DOS EUROS AMB CINQUANTA-SET CÈNTIMS).**

## **DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA O.-**

### **IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-**

La Finca O es troba situada a l'extrem est del Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 11 del camí dels Pallarols de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, de la societat "Espais Integral Ronda 5, S.L.".

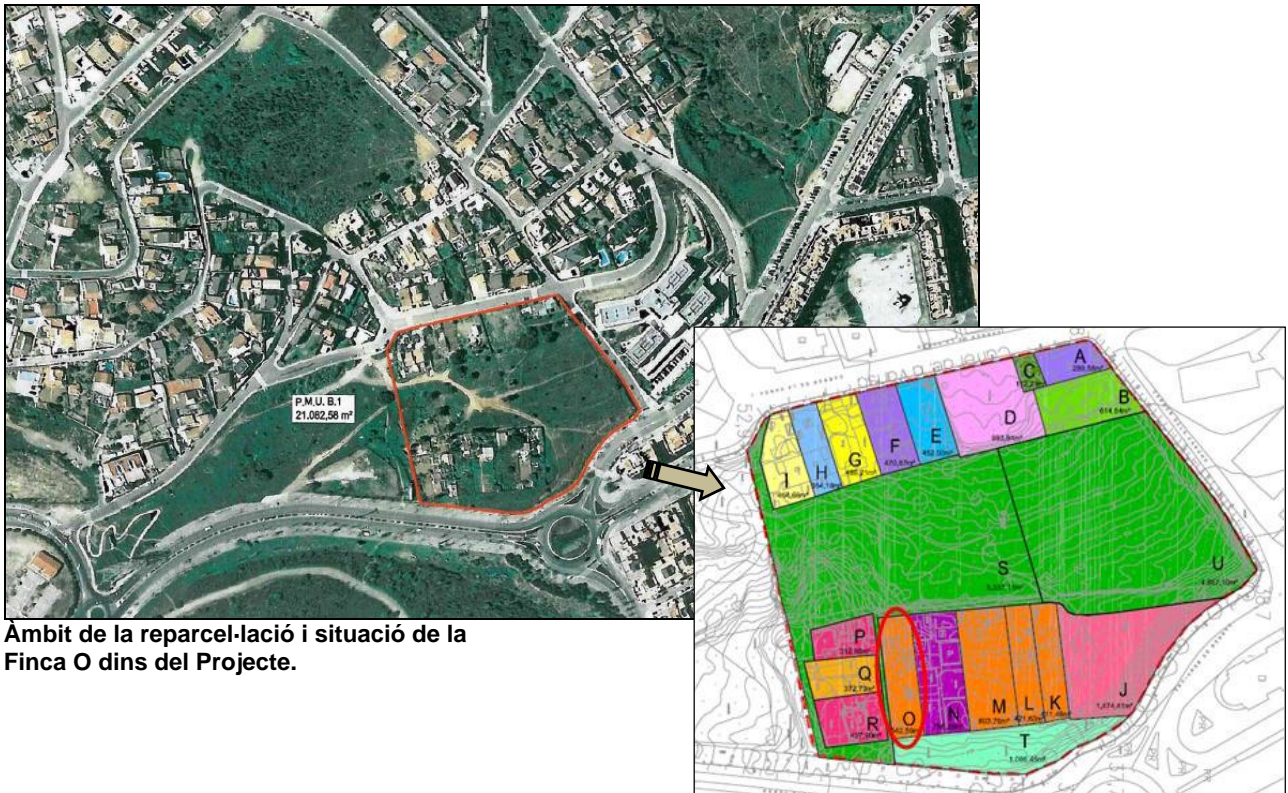
Identificada amb la referència 8974206DF1787F0001GR del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 542,59 m<sup>2</sup>.

S'hi alça únic immoble, d'ús residencial, amb una superfície total construïda (incloent-hi annexos), segons amidament realitzats durant la inspecció ocular practicada, de l'ordre de 56,57 m<sup>2</sup>.



Vistes exteriors de la Finca O.

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Ambit de la reparcel·lació i situació de la Finca O dins del Projecte.



Fotografia aèria de la Finca O.



## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

<b>Tipologia</b>	Unifamiliar adossada i annexos.	
<b>Ús:</b>	Vivenda.	
<b>Estat:</b>	Desocupada.	
<b>Antiguitat:</b>	Edificació principal :	1965
	Annex:	1975

### **Descripció.-**

A la Finca s'hi aixeca una edificació d'una sola planta, amb estructura de parets resistents d'obra revestida i coberta plana transitable, i coberts independents. Els annexos són d'obra revestits amb coberta de fibrociment.

Els elements constructius auxiliars els formen un pou de formigó de 15 m. de profunditat, el tancament perimetral d'obra revestit, situat al llindar del carrer, i una cisterna.

### **Fotografies.-**

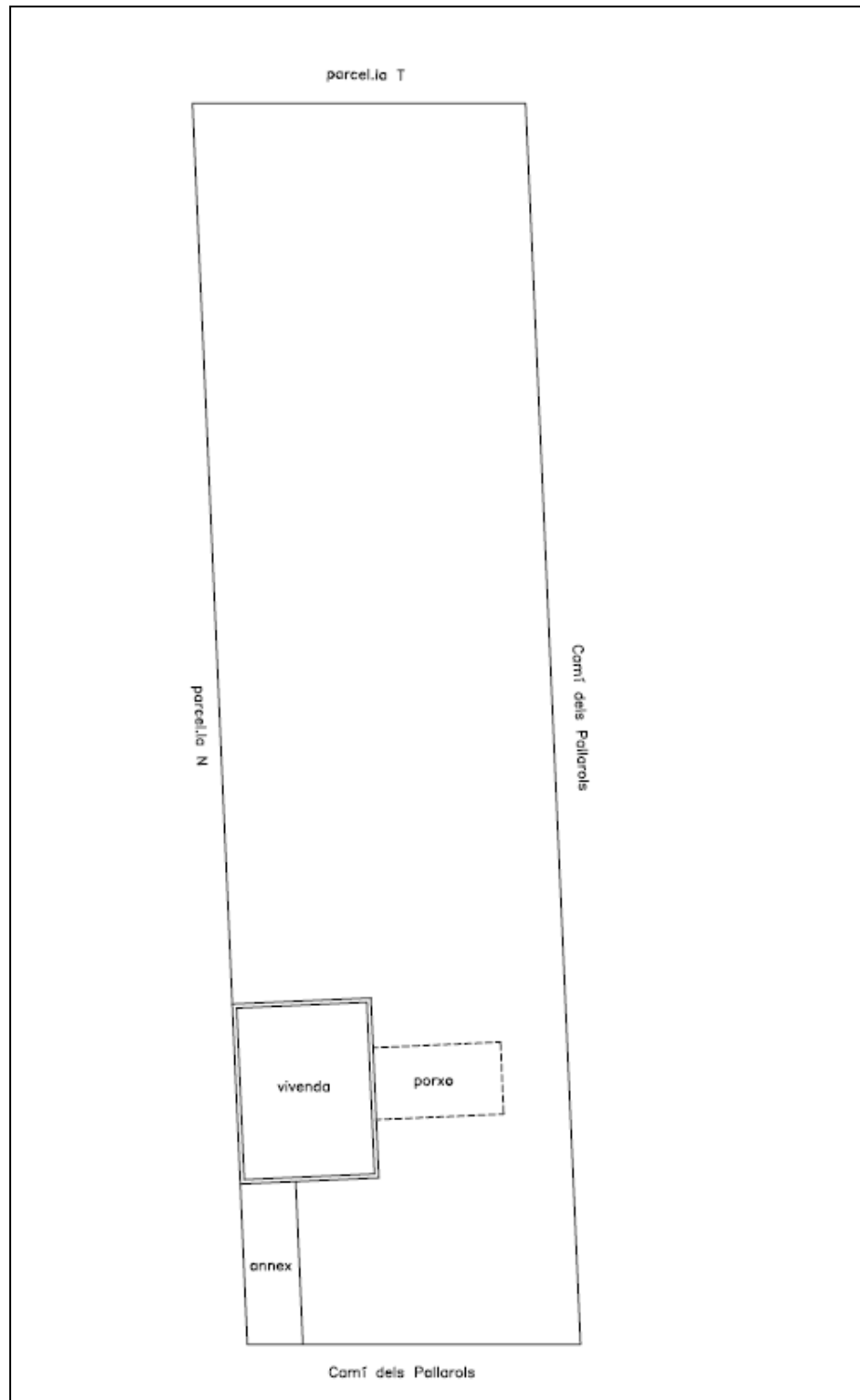


Detall de la façana est del immoble.



Detall del pou.

**Croquis de la Finca i de les construccions.-**



## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: quatre peus de cep o parres, un cirerer, dues figueres, un llorer, una perera, un nesprer i tres ametllers.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

### **Fotografies.-**



**Detall de l'exemplar de figuera.**



**Detall d'un exemplar de cep o parra.**



**Detall exemplar de fruiter.**



**Detall exemplar d'olivera.**

## VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols constructius que s'alcen a la finca, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements constructius		Amidaments		VRB	t	T	Dfi%	Dfu%	VRN	V
Descripció		Sup. construïda (m <sup>2</sup> )	Amidaments (m <sup>2</sup> ; m <sup>3</sup> )	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Antiguitat (anys)	Vida útil (anys)	Depreciació física	Depreciació funcional	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Edificació principal	Planta baixa	33,08		933,71	45	100	45%	20%	326,80	10.810,59
Coberts tancats varis	Planta baixa	12,53		560,23	35	50	70%	20%	56,02	701,69
Coberts	Planta baixa	10,97		476,19	35	50	70%	20%	47,62	522,29
Elements auxiliars	Tanca d'obra		24,00	134,05	35	50	70%	20%	13,40	321,71
	Tanca d'enreixat metàl·lic		118,00	95,29	35	50	70%	20%	9,53	1.124,43
	paviment formigó		50,00	45,21	35	50	70%	20%	4,52	226,05
	Pou		15,00	239,00	35	50	70%	20%	23,90	358,50
	Cisterna		24,00	239,00	35	50	70%	20%	23,90	573,60
<b>TOTAL</b>		<b>56,57</b>								<b>14.638,87</b>

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca O ascendeixen a 14.638,87 €.

## VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola i ornamental, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola i ornamental		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€/ut; €/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Figuera	Exemplar gran	--	1	50	1,00	70%	15,00	50	750,00	750,00
	Exemplar petit	--	1	25	1,00	70%	7,50	50	375,00	375,00
Cep o parra	Exemplar mitjà	--	4	10	0,34	70%	1,02	80	81,60	326,40
Cirerer	Exemplar mitjà	--	1	15	1,62	70%	7,29	25	182,25	182,25
Perera	Exemplar gran	--	1	40	0,44	70%	5,28	35	184,80	184,80
Nesprer	Exemplar gran	--	1	25	1,34	70%	10,05	25	251,25	251,25
Ametller	Exemplar petit		3	7,5	1,00	70%	2,25	20	45,00	135,00
Llorer	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	198,56	198,56
<b>TOTAL</b>			<b>13</b>							<b>2.403,26</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca O ascendeixen a 2.403,26 €.

### RESUM DE LA VALORACIÓ.-

El valor total dels vols de la **Finca O**, propietat de la societat "ESPAIS INTREGALS RONDA 5, S.L..", afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **17.042,13 € (DISSET MIL QUARANTA-DOS EUROS AMB TRETZE CÈNTIMS)**.

## **DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA P.-**

### **IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-**

La Finca P es troba situada a l'extrem sud-est del Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 10 del camí dels Pallarols de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, d'en Manuel Morales Cobos i na Maria Sánchez Marquez.

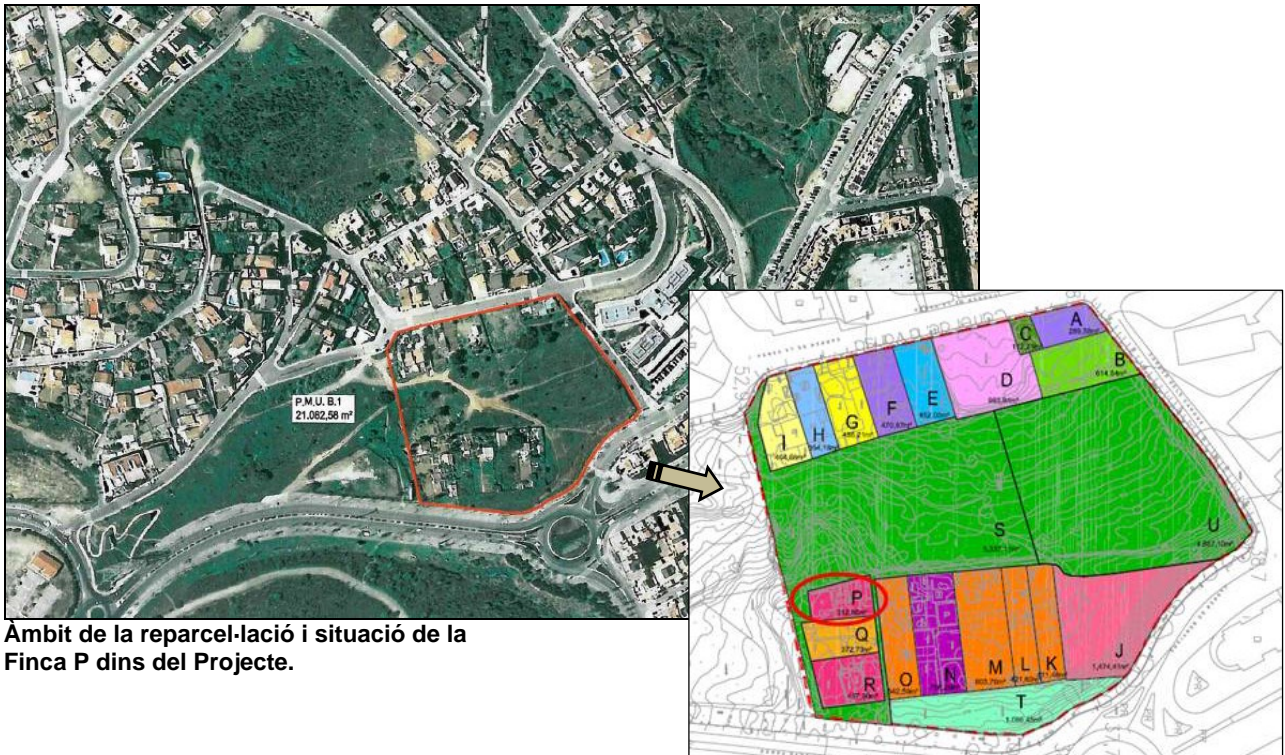
Identificada amb la referència 8874412DF1787F0001SO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 312,86 m<sup>2</sup>.

S'hi alça únic immoble, d'ús residencial, amb una superfície total construïda (incloent-hi annexos), segons amidament realitzats durant la inspecció ocular practicada, de l'ordre de 59,23 m<sup>2</sup>.



Vistes exteriors de la Finca P i detall de l'immoble.

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



**Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca P dins del Projecte.**



**Fotografia aèria de la Finca P.**

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

**Tipologia** Unifamiliar adossada i annexes.

**Ús:** Vivenda.

**Estat:** Ocupada.

**Antiguitat:** Edificació principal : 1965  
Annex: 1975

### **Descripció.-**

A la Finca s'hi aixeca una edificació d'una sola planta, amb estructura de parets resistents d'obra revestida i coberta plana transitable. Té coberts independents. Els acabats interiors de la vivenda són amb paviment de terratzo, parets enguixades i fals sostre de guix. Els annexos són d'obra revestits amb coberta de fibrociment.

Pel que fa als elements constructius auxiliars, destaquen la tanca perimetral d'obra revestida, situada al llindar del carrer, i el paviment de formigó.

### **Fotografies.-**



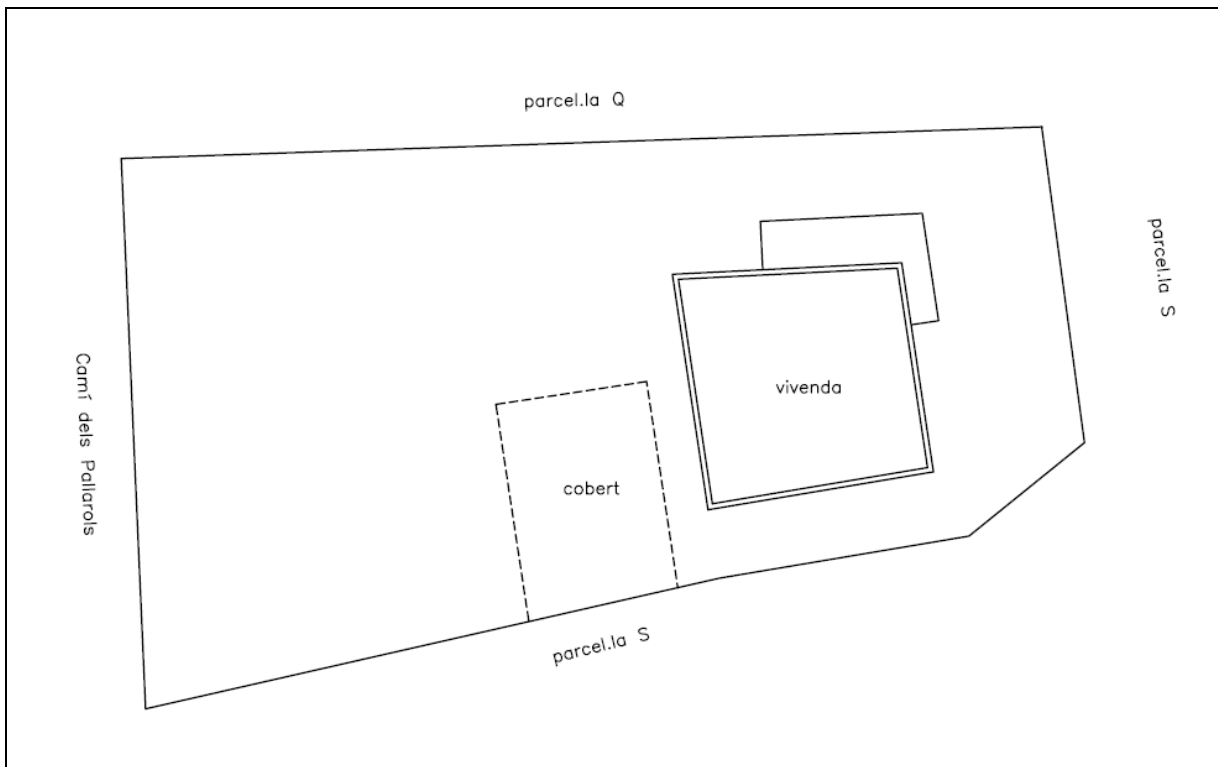
**Vistes interiors de l'immoble.**





Detall de l'annex i interior del immoble.

**Croquis de la Finca i de les construccions.-**



## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: un peu de llimoner, dos nesprers, un ametller, una morera, un xiprer, una figuera, tres ceps o parres, un llorer, dues pruneres, una olivera i 175 m<sup>2</sup> de superfície destinada a productes d'horta.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

### **Fotografies.-**



**Detall general espècies vegetatives.**



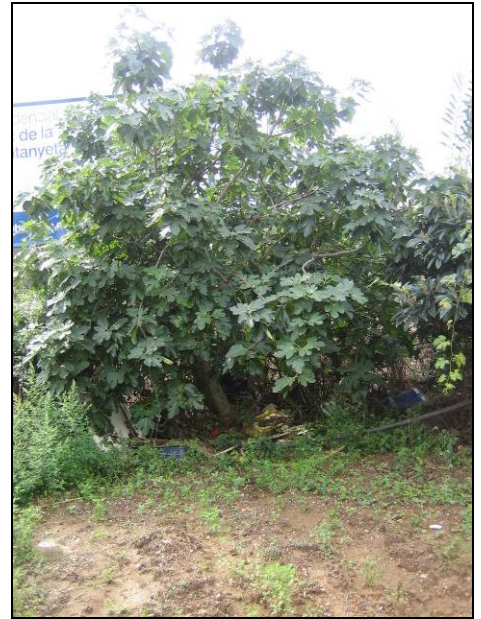
**Detall general zona d'horta.**



Detall exemplar de nesprer.



Detall exemplar de xiprer.



Detall exemplar de figuera.

## VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols constructius que s'alcen a la finca, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements constructius		Amidaments		VRB	t	T	Dfi%	Dfu%	VRN	V
Descripció		Sup. construïda (m <sup>2</sup> )	Amidaments (m; m <sup>2</sup> ; m <sup>3</sup> )	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Antiguitat (anys)	Vida útil (anys)	Depreciació física	Depreciació funcional	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Edificació principal	Planta baixa	31,28		933,71	45	100	45%	10%	420,17	13.140,80
Cobert tancat	Planta baixa	10,45		560,23	35	50	70%	10%	112,05	1.170,51
Porxo	Planta baixa	17,51		560,23	35	50	70%	15%	84,03	1.471,18
Elements auxiliars	Tanca d'obra		58,00	134,05	35	50	70%	15%	20,11	1.166,20
	Tanca d'enreixat metàl·lic		32,00	95,29	35	50	70%	15%	14,29	457,40
	Paviment formigó		112,73	45,21	35	50	70%	15%	6,78	764,44
<b>TOTAL</b>		59,23								<b>18.170,54</b>

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca P ascendeixen a 18.170,54 €.

### VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola i ornamental, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola i ornamental		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€/ut; €/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Figuera	Exemplar gran	--	1	50	1,00	70%	15,00	50	750,00	750,00
Cep o parra	Exemplar mitjà	--	3	10	0,34	70%	1,02	80	81,60	244,80
Llimoner	Exemplar mitjà	--	1	30	0,30	70%	2,70	30	81,00	81,00
Nesprer	Exemplar gran	--	1	25	1,34	70%	10,05	25	251,25	251,25
	Exemplar petit	--	1	10	1,34	70%	4,02	25	100,50	100,50
Ametller	Exemplar gran	--	1	25	1,00	70%	7,50	20	150,00	150,00
Prunera	Exemplar mitjà	--	2	25	0,62	70%	4,65	25	116,25	232,50
Olivera	Exemplar petit	--	1	10	0,51	70%	1,53	80	122,40	122,40
Morera	Exemplar gran	--	1	--	--	--	--	--	269,63	269,93
Xiprer	Exemplar gran	--	1	--	--	--	--	--	404,84	404,84
Llorer	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	198,56	198,56
Horta		175	--	--	--	--	6,00	1	6,00	1.050,00
<b>TOTAL</b>		<b>175</b>	<b>14</b>							<b>3.855,78</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca P ascendeixen a 3.855,78 €.

## **RESUM DE LA VALORACIÓ.-**

El valor total dels vols de la **Finca P**, propietat d'en Manuel Morales Cobos i na Maria Sánchez Marquez, afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **22.026,32 € (VINT-I-DOS MIL VINT-I-SIS EUROS AMB TRENTA-DOS CÈNTIMS)**.

## **DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA Q.-**

### **IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-**

La Finca Q es troba situada a l'extrem sud del Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 8 del camí dels Pallarols de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, d'en Francisco Vera Vega i na Dolores Gómez Cordero.

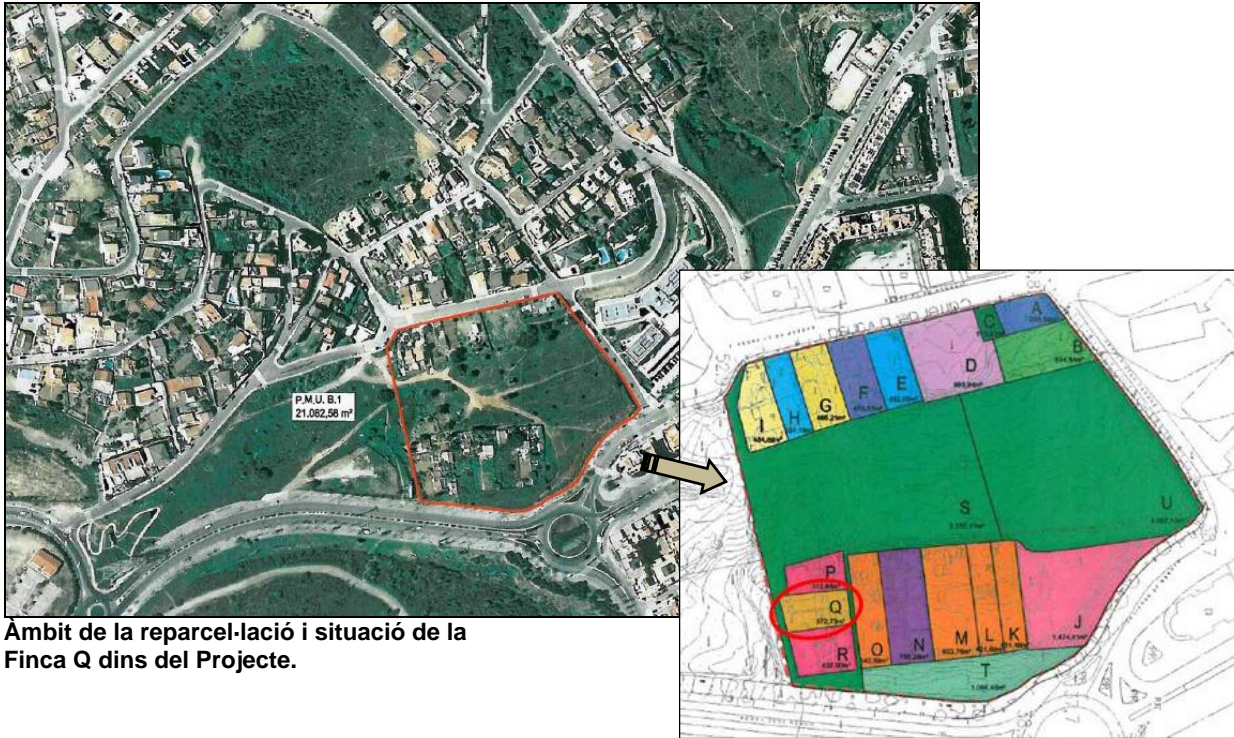
Identificada amb la referència 8874411DF1787D0001EO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 372,73 m<sup>2</sup>.

S'hi alça únic immoble, d'ús residencial, amb una superfície total construïda (incloent-hi annexos), segons amidament deduït durant la inspecció ocular exterior practicada, de l'ordre de 77,25 m<sup>2</sup>.



Vistes exteriors de la Finca Q.

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca Q dins del Projecte.



Fotografia aèria de la Finca Q.

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

**Tipologia** Unifamiliar adossada i annexes.

**Ús:** Vivenda.

**Estat:** Es desconeix.

**Antiguitat:** Edificació principal : 1965

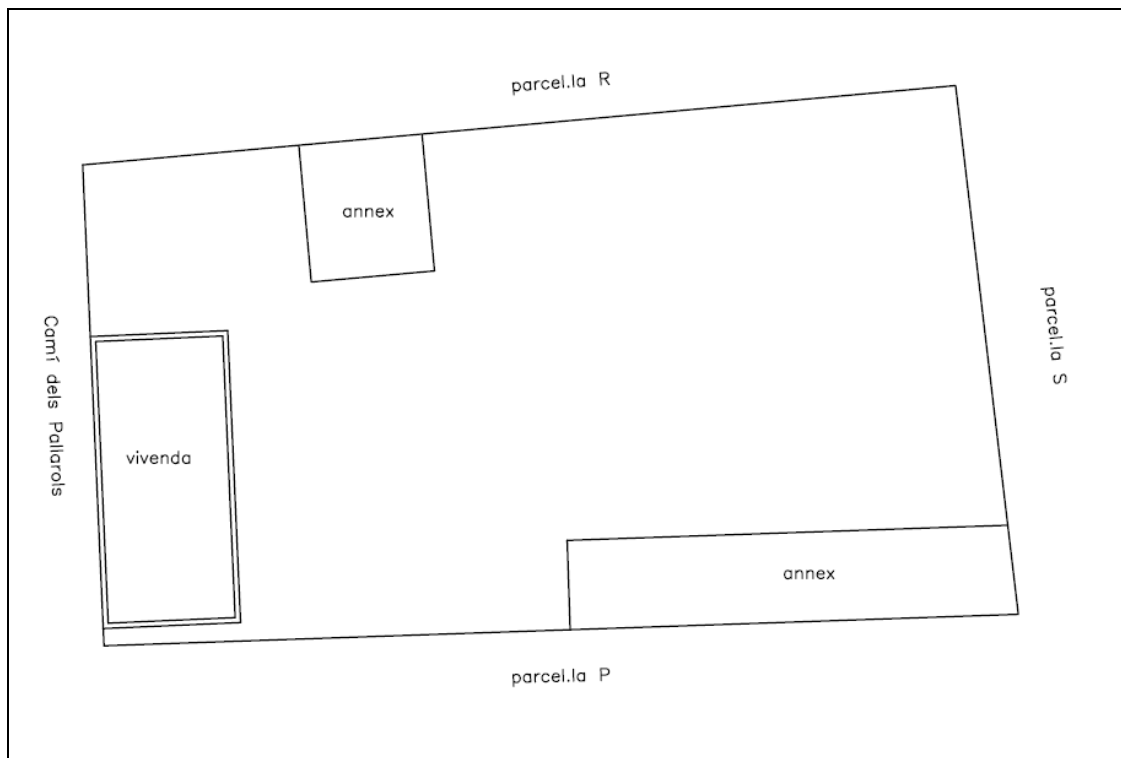
Annex: 1975

### **Descripció.-**

A la Finca s'hi aixeca una edificació d'una sola planta, amb estructura de parets resistents d'obra revestida i coberta plana transitable, i coberts independents.

Pel que fa als elements constructius auxiliars, destaca la tanca perimetral d'obra revestida, situada al llindar del carrer.

### **Croquis de la Finca i de les construccions.-**





## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat des de l'exterior del immoble, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: dos peus de figuera, tres ametllers i 150 m<sup>2</sup> de superfície destinada a productes d'horta.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

### **Fotografies.-**



Detall de la zona d'horta.

## **VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols constructius que s'alcen a la finca, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements constructius		Amidaments		VRB	t	T	Dfi%	Dfu%	VRN	V
Descripció		Sup. construïda (m <sup>2</sup> )	Amidaments (m; m <sup>2</sup> ; m <sup>3</sup> )	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Antiguitat (anys)	Vida útil (anys)	Depreciació física	Depreciació funcional	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Edificació principal	Planta baixa	34,00		933,71	45	100	45%	20%	326,80	11.111,15
Coberts varis	Planta baixa	43,25		560,23	35	50	70%	20%	56,02	2.422,98
Elements auxiliars	Tanca d'obra		10,00	560,23	35	50	70%	20%	56,02	560,23
	Tanca d'enreixat metàl·lic		26,00	136,13	35	50	70%	20%	13,61	353,94
<b>TOTAL</b>		<b>77,25</b>								<b>14.448,29</b>

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca Q ascendeixen a 14.448,29 €.

### VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€/ut; €/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Figuera	Exemplar gran	--	2	50	1,00	70%	15,00	50	750,00	1.500,00
Ametller	Exemplar gran		3	25	1,00	70%	7,50	20	150,00	450,00
Horta		150	--	--	--	--	6,00	1	6,00	900,00
<b>TOTAL</b>		<b>150</b>	<b>5</b>							<b>2.850,00</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca Q ascendeixen a 2.850,00 €.

## **RESUM DE LA VALORACIÓ.-**

El valor total dels vols de la **Finca Q**, propietat d'en Francisco Vera Vega i na Dolores Gómez Cordero , afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **17.298,29 € (DISSET MIL DOS-CENTS NORANTA-VUIT EUROS AMB VINT-I-NOU CÈNTIMS)**.

## **DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA R.-**

### **IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-**

La Finca R es troba situada a l'extrem sud del Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 6 del camí dels Pallarols de Sant Boi de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, d'en Manuel Morales Cobos i na Maria Sánchez Marquez.

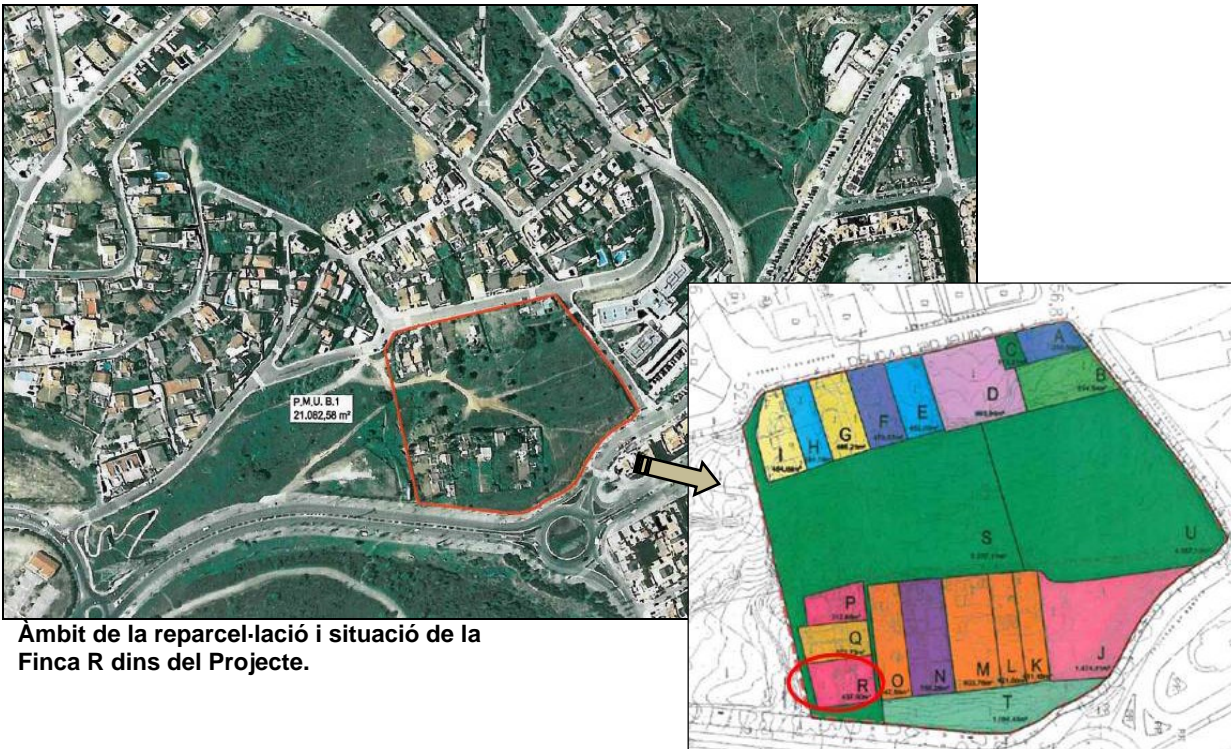
Identificada amb la referència 8874410DF1787D0001JO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 437,90 m<sup>2</sup>.

S'hi alça únic immoble, d'ús residencial, amb una superfície total construïda (incloent-hi annexos), segons amidament realitzats durant la inspecció ocular practicada, de l'ordre de 85,25 m<sup>2</sup>.



Vistes exteriors de la Finca R.

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



**Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca R dins del Projecte.**



**Fotografia aèria de la Finca R.**

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

<b>Tipologia</b>	Unifamiliar aïllada i annexes.		
<b>Ús:</b>	Vivenda.		
<b>Estat:</b>	Habitada ocasionalment.		
<b>Antiguitat:</b>	Edificació principal :	1970	
	Annex:	1975	

### **Descripció.-**

A la Finca s'hi aixeca una edificació d'una sola planta, amb estructura de parets resistents d'obra revestida i coberta plana, i coberts independents. Els acabats interiors són amb paviment de terratzo, parets enguixades i fals sostre de guix. Els annexos tenen coberta de fibrociment.

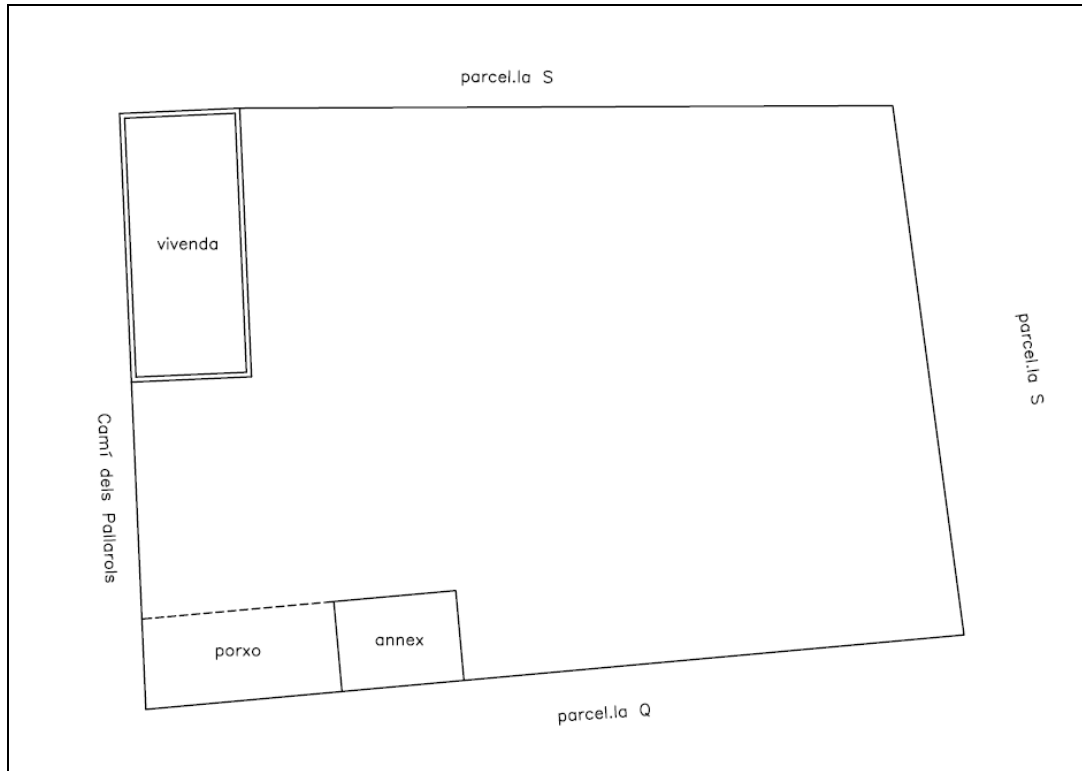
Pel que fa als elements constructius auxiliars, destaquen la tanca perimetral d'obra revestida, situada al llindar del carrer, i el paviment de formigó perimetral a l'edificació i zona d'accés.

### **Fotografies.-**



Vistes de l'interior del immoble.

### Croquis de la Finca i de les construccions.-



### DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

#### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat des de l'exterior del immoble, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: un peu de presseguer, un llorer, una figuera, quatre xiprers, un llimoner, dos albercoquers, tres nesprers, una palmera, sis ceps o parres i 25 m<sup>2</sup> de superfície destinada a productes d'horta.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

**Fotografies.-**



**Detall exemplar de palmera.**



**Detall exemplar de nesprer.**



**Detall exemplar de figuera.**



**Detall exemplars de xiprer.**



**Detall d'un exemplar de cep o parra.**



## VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols constructius que s'alcen a la finca, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements constructius		Amidaments		VRB	t	T	Dfi%	Dfu%	VRN	V
Descripció		Sup. Construïda (m <sup>2</sup> )	Amidaments (m; m <sup>2</sup> ; m <sup>3</sup> )	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Antiguitat (anys)	Vida útil (anys)	Depreciació física	Depreciació funcional	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Edificació principal	Planta baixa	56,00		933,71	40	100	40%	10%	466,86	26.143,88
Coberts varis	Planta baixa	29,25		476,19	35	50	70%	25%	23,81	696,43
Elements auxiliars	Tanca d'obra		30,00	134,05	35	50	70%	20%	13,40	402,14
	Tanca d'enreixat metàl·lic		26,00	95,29	35	50	70%	20%	9,53	247,76
<b>TOTAL</b>		<b>85,25</b>								<b>27.490,21</b>

**Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca R ascendeixen a 27.490,21 €.**

## VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola i ornamental, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola i ornamental		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€/ut; €/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Figuera	Exemplar petit	--	1	25	1,00	70%	7,50	50	375,00	375,00
Presseguer	Exemplar petit	--	1	15	0,52	70%	2,34	25	58,50	58,50
Llimoner	Exemplar mitjà	--	1	30	0,30	70%	2,70	30	81,00	81,00
Nesprer	Exemplar petit	--	3	10	1,34	70%	4,02	25	100,50	301,50
Cep o parra	Exemplar mitjà	--	6	10	0,34	70%	1,02	80	81,60	489,60
Albercoquer	Exemplar mitjà	--	1	15	0,77	70%	3,47	25	86,75	86,75
	Exemplar petit	--	1	10	0,77	70%	3,47	25	57,75	57,75
Palmera	Exemplar gran	--	1	--	--	--	--	--	638,10	638,10
Xiprer	Exemplar gran	--	4	--	--	--	--	--	404,84	1.619,36
Llorer	Exemplar mitjà	--	1	--	--	--	--	--	192,00	192,00
Horta		25	--	--	--	--	6,00	1	6,00	150,00
<b>TOTAL</b>		<b>25</b>	<b>20</b>							<b>4.049,56</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca R ascendeixen a 4.049,56 €.

### RESUM DE LA VALORACIÓ.-

El valor total dels vols de la **Finca R**, propietat d'en Manuel Morales Cobos i na Maria Sánchez Marquez, afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **31.539,77 € (TRENTA-UN MIL CINCENTS TRENTA-NOU EUROS AMB SETANTA-SET CÈNTIMS)**.

## **DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA S.-**

### **IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-**

La Finca S es troba situada a l'extrem sud en el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 4 del camí dels Pallarols de Llobregat i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

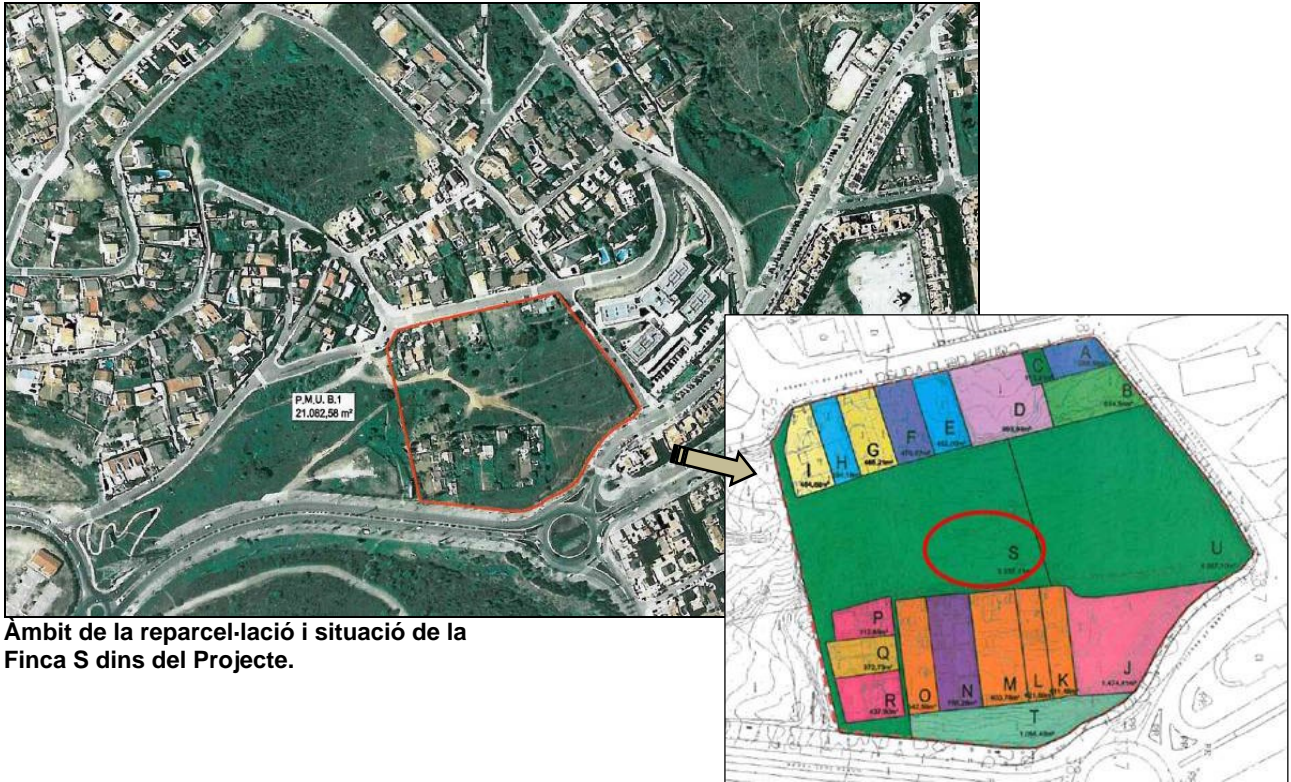
Identificada amb la referència 8874413DF1787D0001ZO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 5.337,11 m<sup>2</sup>.

A la Finca s'hi aixeca una petita construcció en estat de ruïna.



**Vistes generals de la Finca S.**

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca S dins del Projecte.



Fotografia aèria de la Finca S.

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

### **Tipologia**

**Ús:** Desconegut.

**Estat:** Desocupada.

**Antiguitat:** Edificació principal : 1970  
Annex: 1975

### **Descripció.-**

A la Finca s'hi aixeca una edificació d'una sola planta de 36 m<sup>2</sup> de superfície, amb estructura de parets resistents d'obra revestida. La construcció es troba en estat de ruïna.

### **Fotografies.-**



**Vista general de la construcció.**

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllats.

**Ús:** Agrícola i ornamental.

### **Descripció.-**

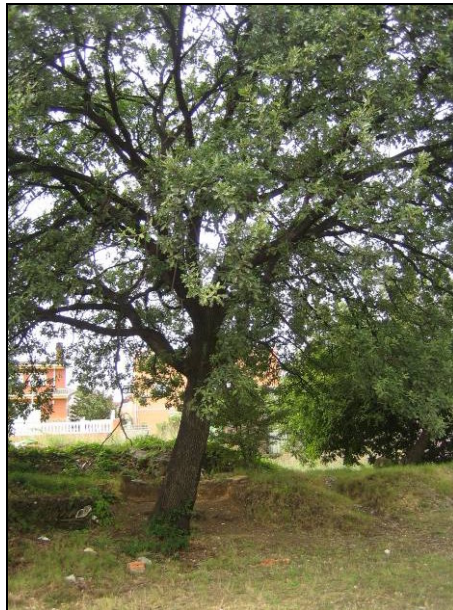
En l'inventari vegetal practicat des de l'exterior del immoble, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola i ornamental: quatre peus de garrofer, nou ametllers, onze oliveres i una alzina.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola i ornamental és correcte.

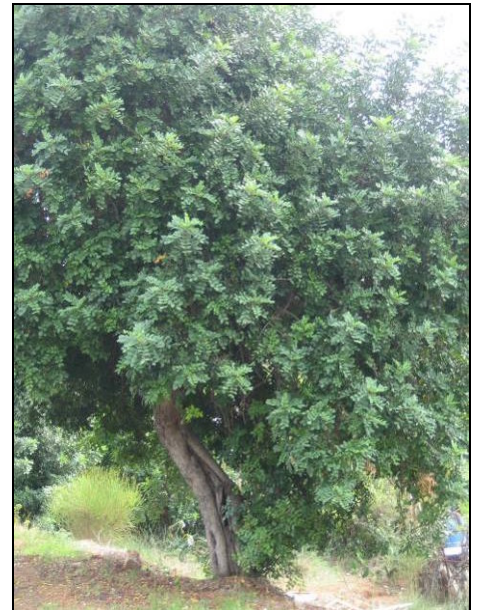
### **Fotografies.-**



Detall d'un exemplar d'olivera.



Detall de l'exemplar d'alzina.



Detall d'un exemplar de garrofer.

## **VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols constructius que s'alcen a la finca, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements constructius		Amidaments		VRB	t	T	Dfi%	Dfu%	VRN	V
Descripció		Sup. Construïda (m <sup>2</sup> )	Amidaments (m; m <sup>2</sup> ; m <sup>3</sup> )	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Antiguitat (anys)	Vida útil (anys)	Depreciació física	Depreciació funcional	Valor unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Edificació principal	Planta baixa	36,00		134,05	50	100	50%	20%	40,21	1.447,70
<b>TOTAL</b>		<b>36,00</b>								<b>1.447,70</b>

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca S ascendeixen a 1.447,70 €.

### VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola i ornamental, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola i ornamental		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€/ut; €/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Garrofer	Exemplar gran	--	2	25	1,00	70%	7,50	50	375,00	750,00
	Exemplar mitjà	--	2	15	1,00	70%	4,50	50	225,00	450,00
Ametller	Exemplar petit	--	9	15	1,00	70%	4,50	20	90,00	810,00
Olivera	Exemplar mitjà	--	4	20	0,51	70%	3,06	80	244,80	979,20
	Exemplar petit	--	7	10	0,51	70%	1,53	80	122,40	856,80
Alzina	Exemplar gran	--	--	--	--	--	--	--	499,94	499,94
<b>TOTAL</b>			<b>24</b>							<b>4.345,94</b>

**Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca S ascendeixen a 4.345,94 €.**

**RESUM DE LA VALORACIÓ.-**

El valor total dels vols de la **Finca S**, propietat de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **5.793,64 € (CINC MIL SET-CENTS NORANTA-TRES EUROS AMB SEIXANTA-QUATRE CÈNTIMS).**



## **DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA T.-**

### **IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-**

La Finca T es troba situada a l'extrem est en el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 126 de la Ronda de Sant Ramón i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, de LA Generalitat de Catalunya.

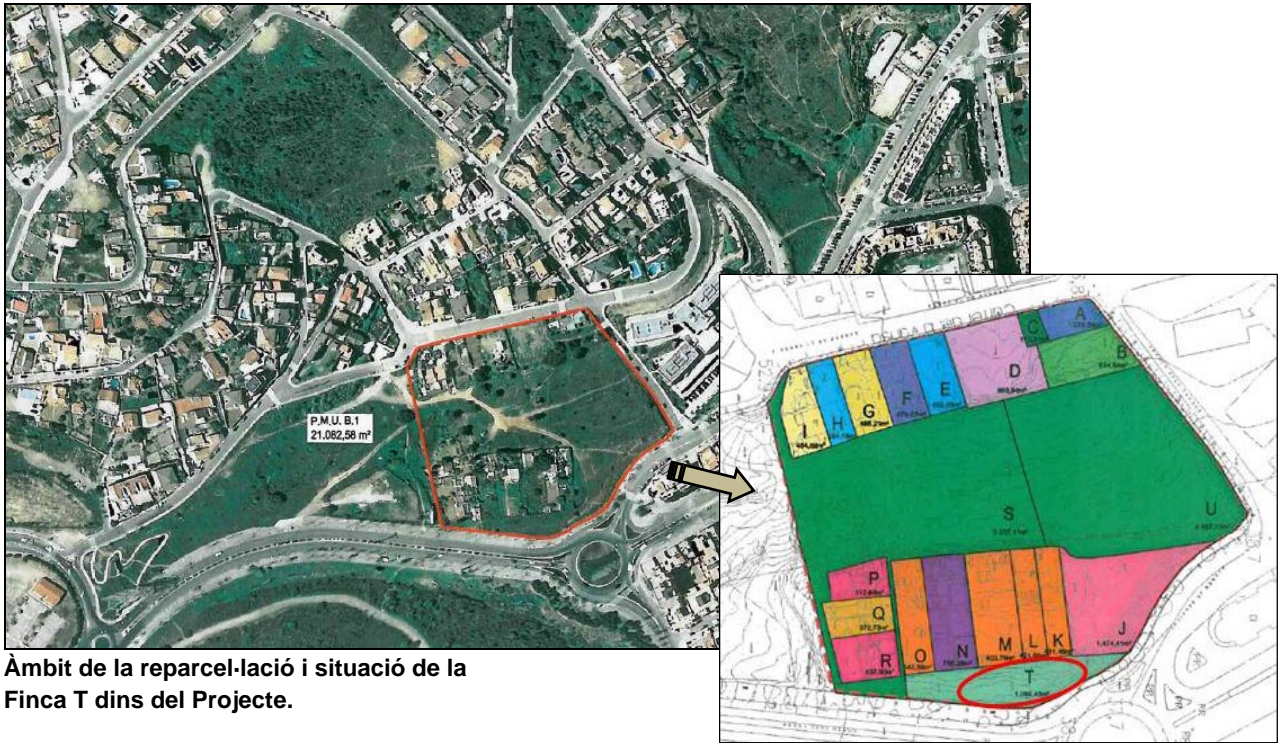
Forma part de la referència 8974207DF1787F0001QR del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 1.086,45 m<sup>2</sup>.

A la Finca no s'hi aixeca cap element constructiu, tipus edificació, cobert o tancament perimetral.



Vista general de la Finca T.

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca T dins del Projecte.



Fotografia aèria de la Finca T.

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

A la Finca no s'han trobat elements de vol, cas d'edificacions, coberts o tancaments perimetrals susceptibles d'ésser valorats.

## **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllat.

**Ús:** Agrícola.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola: un peu d'olivera.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola és correcte.

### **Fotografies.-**



**Detall de l'olivera.**

## VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca T ascendeix a 0,00 €.

## VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€)	Valor total (€)
Olivera	Exemplar petit	-	1	10	0,51	70%	1,53	80	122,40	122,40
<b>TOTAL</b>			1							<b>122,40</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca T ascendeixen a 122,40 €.

## RESUM DE LA VALORACIÓ.-

El valor total dels vols de la **Finca T, propietat de la Generalitat de Catalunya**, afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **122,40 € (CENT VINT-I-DOS EUROS AMB QUARANTA CÈNTIMS)**.

## DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA U.-

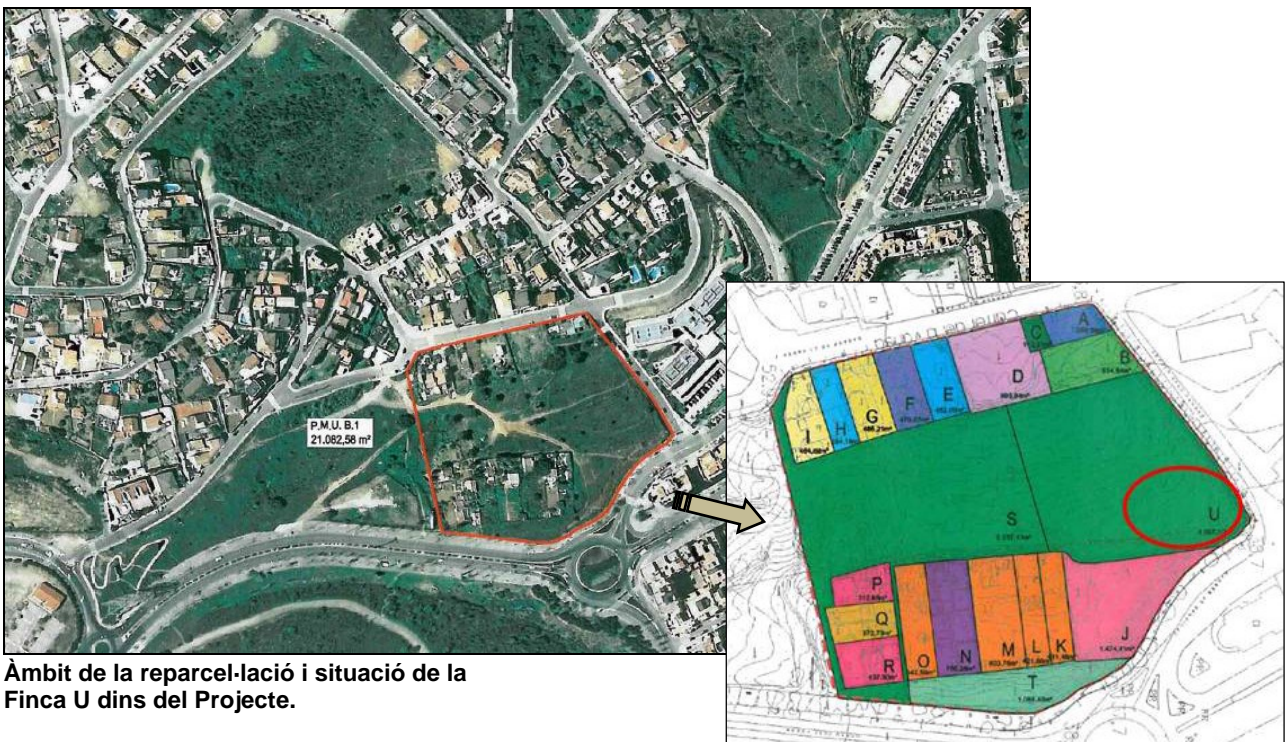
### IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-

La Finca U es troba situada a l'extrem nord en el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el número 3 del carrer dels Canons i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Identificada amb la referència 8874401DF1787D0001OO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 4.867,10 m<sup>2</sup>.

A la Finca no s'hi aixeca cap element constructiu, tipus edificació, cobert o tancament perimetral.

### DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca U dins del Projecte.



Fotografia aèria de la Finca U.

### **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

A la Finca no s'han trobat elements de vol, cas d'edificacions, coberts o tancaments perimetrals susceptibles d'ésser valorats.

### **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Peus aïllat.

**Ús:** Agrícola.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'han observat els següents exemplars d'arbrat agrícola: un peu d'olivera.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat agrícola és correcte.

## VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca U ascendeix a 0,00 €.

## VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar els càlculs de la valoració dels vols vegetals que s'alcen a la Finca, en aquest cas arbrat agrícola, d'acord amb els criteris de valoració ja descrits.

Tipologia dels elements vegetals		Dimensió		P	I	C	R	T	v	V
Descripció de l'arbrat agrícola		Sup. plantada (m <sup>2</sup> )	Nombre de peus (ut)	Producció (kg)	Preus percebuts (€/kg)	Costos anuals	Renda anual (€/any)	Vida útil (anys)	Valor unitari (€)	Valor total (€)
Olivera	Exemplar petit	-	1	10	0,51	70%	1,53	80	122,40	122,40
<b>TOTAL</b>			1							<b>122,40</b>

Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca U ascendeixen a 122,40 €.

## RESUM DE LA VALORACIÓ.-

El valor total dels vols de la **Finca U, propietat de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat**, afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **122,40 € (CENT VINT-I-DOS EUROS AMB QUARANTA CÈNTIMS)**.

## DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DELS VOLS DE LA FINCA V.-

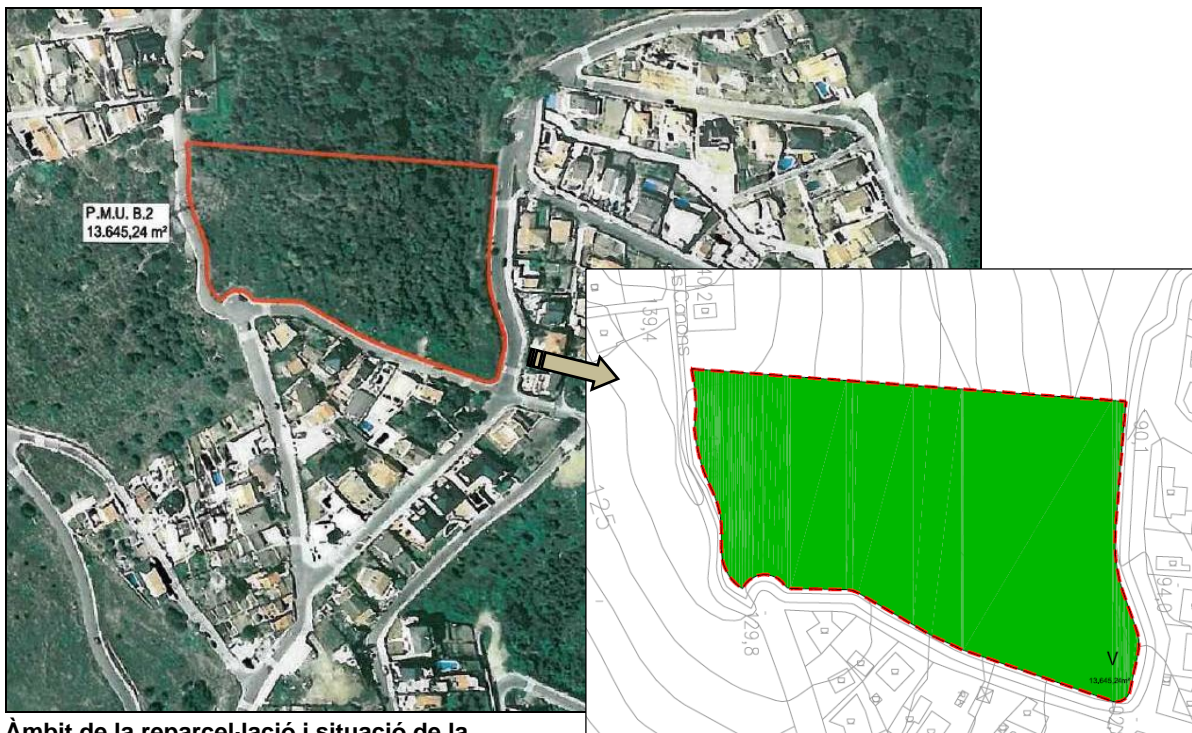
### IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.-

La Finca V es troba situada a l'extrem nord en el Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat. Es correspon amb el carrer dels Canons s/n i és propietat, segons figura en l'indicat Projecte d'actuació, de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Identificada amb la referència 08199A022002040001QO del cadastre de naturalesa urbana de Sant Boi de Llobregat, el Projecte d'Actuació li atorga una superfície del sòl de 13.645,24 m<sup>2</sup>.

A la Finca no s'hi aixeca cap element constructiu, tipus edificació, cobert o tancament perimetral.

### DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.-



Àmbit de la reparcel·lació i situació de la Finca V dins del Projecte.





Fotografia aèria de la Finca V.

### **DESCRIPCIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

A la Finca no s'han trobat elements de vol, cas d'edificacions, coberts o tancaments perimetrals susceptibles d'ésser valorats.

### **DESCRIPCIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

**Tipologia:** Bosc.

**Ús:** Forestal.

### **Descripció.-**

En l'inventari vegetal practicat, s'ha observat una massa forestal formada bàsicament per pins, algun peu d'alzina i vegetació de creixement espontani. També s'ha observat algun exemplar d'arbrat agrícola, cas d'algun peu d'ametller.

L'estat sanitari i vegetatiu de l'arbrat forestal és correcte.

**Fotografies.-**



Vistes generals de la Finca.

**VALORACIÓ DELS VOLS CONSTRUCTIUS.-**

Es conclou que el valor dels vols constructius de la Finca V ascendeix a 0,00 €.

**VALORACIÓ DELS VOLS VEGETALS.-**

S'aplicarà la següent fórmula matemàtica:

$$V = S * \sum_{(CD)} [D * F * P] * (100 - C)\%$$

On:

- S: Superfície afectada, en hectàrees. En aquest cas, 1,3645 ha, segons amidaments efectuats en el plànol del Projecte.
- D: Densitat de l'arbrat forestal. A la taula següent es detalla la densitat mitjana, en peus/ha, que pertoca per a cada classe diamètrica, per a la comarca del Baix Llobregat (Regió Forestal V) i per a l'espècie *Pinus halepensis*. S'adopta aquesta espècie per ser la més representativa a la comarca, ocupant un 66% del territori.

	Classe diamètrica (cm)									
	5 - 10	10 - 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 35	35 - 40	40 - 45	45 - 50	≥ 50
Densitat (peus/ha)	254	216	189	135	68	28	10	4	1,48	0,12

- F: Volum de fusta. A la taula següent es detalla el volum de fusta, en m<sup>3</sup>/peu, de cada classe diamètrica, amb base a l'alçada promig i en aplicació de les Tarifes de cubicació per el volum de fusta, a la comarca de l'Anoia (Regió Forestal IV) i per a l'espècie *Pinus halepensis*.

	Classe diamètrica (cm)							
	5 - 10	10 - 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 35	35-40	40-45
Qualsevol altura	0,011	0,035	0,072	0,135	0,220	0,336	0,463	0,715

- P: Preu unitari de la fusta, en €/m<sup>3</sup>, amb base a la Taula de Preus vigents de la Llotja de Vic, que és el mercat de referència del sector forestal a Catalunya. No obstant, el preu de cada classe diamètrica varia substancialment, donat que el destí o producte final de la fusta també varia. Així, a les classes diamètriques petites, els correspon el preu de la fusta amb destí a trituració i aglomerats; en canvi, a les classes diamètriques mitjanes i grans, el preu de la fusta amb destí a serradores.

En el cas que ens ocupa, s'han adoptat per al pi blanc els següents valors unitaris de mercat: 25,00 €/tn, per a les classes diamètriques petites (5-10 i 10-15 cm), 36 €/tn per a les classes diamètriques mitjanes (15-20 cm) i 39 €/tn, per a les classes diamètriques grans.

Així mateix, els preus unitaris de mercat referits a unitats de pes (€/tn) s'han multiplicat per la densitat de la fusta del pi, en tn/m<sup>3</sup>, convertint-se a valors referits a unitats de volum de fusta (€/m<sup>3</sup>). Amb base als promitjos que figuren al Inventari Ecològic i Forestal de Catalunya, del CREA, s'ha considerat que la densitat de la fusta del pi blanc és de 0,63 tn/m<sup>3</sup>.

- C: Costos d'explotació: Inclou, entre altres, les despeses de tala de l'arbrat, les despeses dels escapçaments i podes per a obtenir els fustals i les despeses derivades del transport de la fusta al mercat proper.

S'adoptaran uns Costos d'exploració de l'ordre del 30% sobre els ingressos previstos.

Classe Diamètrica (cm)	Densitat Mitjana (Peus/Ha)	Volum Fusta (m <sup>3</sup> /peu)	Preu Unitari (€/m <sup>3</sup> )	Costos (%)	Valor (€/Ha)
5 -10	254	0,011	15,75	30	30,81
10 -15	216	0,035			83,35
15 - 20	189	0,072	22,68		216,04
20 - 25	135	0,135	24,57		313,45
25 - 30	68	0,220			257,30
30 - 35	28	0,336			161,81
35 - 40	10	0,463			79,63
40 - 45	4	0,715			49,19
45 - 50	1,48	--			--
≥ 50	0,12	--			--
<b>Regió forestal IV – Pinus halepensis</b>					<b>1.191,58 €/ha</b>

- Valor de l'arbrat forestal, bosc de pins:  $V = S * \sum_{(CD)} D * [(F * P) - C] =$   
 $= 1,3645 \text{ ha} \times 1.191,58 \text{ €/ha} = 1.625,91 \text{ €}.$

**Es conclou que el valor dels vols vegetals de la Finca V ascendeixen a 1.625,91 €.**

### **RESUM DE LA VALORACIÓ.-**

El valor total dels vols de la **Finca V, propietat de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat**, afectats pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat, ascendeix a la quantitat de **1.625,91 € (MIL SIS-CENTS VINT-I-CINC EUROS AMB NORANTA-UN CÈNTIMS).**

## RESUM FINAL I CONCLUSIONS.-

### RESUM DE LES VALORACIONS.-

A la taula següent, es procedeix a facilitar el resum de les valoracions dels vols de totes les finques afectades pel Projecte.

VALORACIÓ DELS VOLS	IMPORT
<b>Finca A.-</b> Emilio Ibáñez Gimeno	67.417,77 €
<b>Finca B.-</b> Manuel Blas Sánchez Irene Arranz Licerias Carlos Bordas Sáiz	1.368,00 €
<b>Finca C.-</b> Manuel Blas Sánchez Pascual Irene Arranz Licerias	7.858,30 €
<b>Finca D.-</b> Manuel Castro Núñez Carmen Oubiña Viñas	168,00 €
<b>Finca E.-</b> Jorge Mila Aparicio Ascensión Martínez López	11.111,20 €
<b>Finca F.-</b> Manuel Martínez López Carmen Moreno Hernández	10.204,04 €
<b>Finca G.-</b> Manuel Martínez López Carmen Moreno Hernández Escar Tax, S.L.	16.856,32 €
<b>Finca H.-</b> Josefina Sánchez Ortiz Andrés Sánchez Ortiz Manuel Blas Sánchez Morón Concepción Ortiz Moralo	0,00 €

<b>Finca I.-</b>	José Conejero Sánchez Jesús María Conejero Sánchez Manuel Conejero Sánchez Rosario Conejero Sánchez Antonio Conejero Sánchez Isabel Conejero Sánchez María Luisa Conejero Sánchez Josefa Conejero Sánchez Remedios Conejero Sánchez	0,00 €
<b>Finca J.-</b>	Josefina Pujades Ferrés Montserrat Capdevila Ballart	68,12 €
<b>Finca K.-</b>	Espais Integrals Ronda 5, S.L.	5.489,79 €
<b>Finca L.-</b>	Espais Integrals Ronda 5, S.L.	21.075,83 €
<b>Finca M.-</b>	Espais Integrals Ronda 5, S.L.	10.655,31 €
<b>Finca N.-</b>	SCRM-FLY, S.L.	24.092,57 €
<b>Finca O.-</b>	Espais Integrals Ronda 5, S.L.	17.042,13 €
<b>Finca P.-</b>	Manuel Morales Cobos María Sánchez Márquez	22.026,32 €
<b>Finca Q.-</b>	Francisco Vera Vega Dolores Gómez Cordero	17.298,29 €
<b>Finca R.-</b>	Manuel Morales Cobos María Sánchez Márquez	31.539,77 €
<b>Finca S.-</b>	Aj. Sant Boi de Llobregat	5.793,64 €
<b>Finca T.-</b>	Generalitat de Catalunya	122,40 €
<b>Finca U.-</b>	Aj. Sant Boi de Llobregat	122,40 €
<b>Finca V.-</b>	Aj. Sant Boi de Llobregat	1.625,91 €
<b>TOTAL.-</b>		<b>271.936,11 €</b>

## **CONCLUSIONS FINALS.-**

El valor total dels vols de les finques incloses a l'àmbit afectat pel Projecte de reparcel·lació PMU-B, sector "Sant Ramon Nord", a Sant Boi de Llobregat ascendeix a la quantitat de 271.936,11 € (DOS-CENTS SETANTA-UN MIL NOU-CENTS TRENTA-SIS EUROS AMB ONZE CÈNTIMS).

Als efectes oportuns, es signa el present Informe de valoració en el lloc i la data que s'indiquen: Barcelona, a gener de 2011.



Ricard Ribas Cagigal



Pau Oromí Martí