



AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

**PROJECTE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON 1**



**PLA PARCIAL URBANÍSTIC 17.2
DE L'AUTÒDROM DE
TERRAMAR(SANT PERE DE RIBES)
ANNEX III
VALORACIÓ DE DRETS**

aprovació inicial

O U A Equip redactor:

Jordi Artigas i Masdeu, *arquitecte*

Roger Comas, *advocat*

ANNEX III. VALORACIÓ DE DRETS	5
1.1.CRITERIS VALORACIÓ DE DRETS	5
1.2.VALORACIÓ EDIFICACIONS I ACTIVITATS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT.	5
1.2.1. Criteris de valoració.....	5
1.2.2. Identificació drets incompatibles.	6
1.3.DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE BÉNS I DRETS COMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT	7
1.4.DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE BÉNS I DRETS COMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT AMB CANVI DE PROPIETAT	8
1.5.VALORACIÓ SÒLS EN SITUACIÓ RURAL QUE PERMETEN EXPLOTACIÓ	9
DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA.....	12

ANNEX III. VALORACIÓ DE DRETS

1.1. CRITERIS VALORACIÓ DE DRETS

El projecte de reparcel·lació conté la identificació dels drets i elements que resulten incompatibles amb la nova ordenació, i determina a l'apartat corresponent els criteris de valoració als efectes de quantificar la corresponent indemnització.

Així mateix, i de conformitat amb l'art 144.g del RLU s'identifiquen els elements o drets que no s'han d'indemnitzar, atesa llur comptabilitat amb l'ordenació urbanística que s'executa.

La seva identificació gràfica detallada es descriu al **Document Complementari 6**. Documentació gràfica Identificació de drets.

A banda, els elements urbanístics que resulten modificats, com tanques, traces de carrers, moviments de terres, reposició d'elements, etc. quedaran valorats al corresponent projecte d'urbanització, ja que es contempen com actes pròpies de l'acte urbanitzador.

1.2. VALORACIÓ EDIFICACIONS I ACTIVITATS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT.

1.2.1. Criteris de valoració.

En l'àmbit objecte de reparcel·lació existeixen diverses edificacions, elements constructius i instal·lacions que s'han d'enderrocar com a conseqüència de l'execució del planejament, en la mesura que resulten incompatibles amb l'ordenació establerta. Tal i com assenyala l'article 126.1.f) del TRLU, aquests elements han de ser valorats amb independència del sòl i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

Criteris de valoració dels elements construïts. La valoració de les construccions afectades per la nova ordenació s'ha de determinar pel mètode de reposició, d'acord amb el que estableix l'article 23.1.b) del TRLS, per relació a l'article 22.3, del mateix text legal. Per a la determinació del valor de reposició de les construccions s'han d'observar les previsions del Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny, pel qual es van establir les Normes Tècniques de valoració i el quadre marc de valors de sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.

Aquest mètode consisteix en determinar el cost de la nova construcció d'una edificació de les mateixes característiques a l'afectada amb valors actualitzats de mercat. Al valor així determinat se li apliquen els coeficients de conservació i antiguitat per tal d'adequar-lo a l'estat real de l'edificació. Els valors dels elements constructius es determinen segons els que apareixen al Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) i al "Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2020. Barcelona".

Criteris de valoració de les plantacions i cultius en curs. La valoració per a la pèrdua de cultiu en curs s'ha determinat a partir de l'aplicació d'un valor per unitat de cultiu afectat establert pel sistema de capitalització de rendes.

Criteris de valoració dels ocupants i activitats. La valoració de ocupants i activitats no ha estat necessària. No es té constància de cap contracte d'arrendament, ocupació o activitat incompatible que hagi de ser extingit o traslladat.

Críteris de valoració de sòls en situació bàsica de sòl rural vinculats com a càrregues externes. La valoració dels terrenys en situació bàsica de sòl rural s'ha determinat pel mètode de capitalització de rendes. Les rendes es determinen a partir dels usos del sòl determinats a Cadastre, ajustat a les dues situacions majoritàries, on apareixen diferents tipus de cultius i zones sense producció. Les zones sense producció de rendes, se les considera un sòl amb impossible explotació, i la renda a capitalitzar serà una renda teòrica establerta en una tercera part (1/3) de la renda real mínima.

1.2.2. Identificació drets incompatibles.

Aquest apartat conté la identificació i valoració de les edificacions, instal·lacions i d'altres que resulten incompatibles amb el planejament i que cal extingir.

A continuació es fa una descripció per a cadascuna de les finques aportades que els contenen.

Finca aportada A

-Edificacions. La valoració de les construccions afectades per la nova ordenació s'ha de determinar pel mètode de reposició. D'acord amb l'article 18.3 del RVL, s'estableix un valor màxim del 10% per trobar-se al final de la vida útil sense reforma o rehabilitació posterior.

ID Finca	Núm	Descripció	Sostre existent	Ús actual	Propietari	Compatibilitat	Valor unitari (Agència Tributària 2021 inclou 20% DG i BI)	Valor unitari BEC (2T 2021) Valor CEC inclou 20% DG i BI (nau)	Antiguitat	% vida	Coef. corrector deficient	Coef. corrector ruinos	VF (preu final vida útil)	VF (Art. 18 RLS)	Valor	Valor (amb 2%SS+13,7% Honoraris tècnics i permisos d'obra)
INCOMPATIBLES																
Edificacions																
A	16	Granja	292,00 m2st	Runa	1	Incompatible	180,00 €/m2st		53	100%			1	18,00	5.256,00 €	6.081,19 €
A	28	Granja	580,00 m2st	Runa	1	Incompatible	180,00 €/m2st		53	100%			1	18,00	10.440,00 €	12.079,08 €
A	29	Granja	926,00 m2st	Runa	1	Incompatible	180,00 €/m2st		53	100%			1	18,00	16.668,00 €	19.284,88 €
A	30	Granja	494,00 m2st	Runa	1	Incompatible	180,00 €/m2st		53	100%			1	18,00	8.892,00 €	10.288,04 €
A	31	Granja	321,00 m2st	Runa	1	Incompatible	180,00 €/m2st		53	100%			1	18,00	5.778,00 €	6.685,15 €
A	32	Granja	471,00 m2st	Runa	1	Incompatible	180,00 €/m2st		53	100%			1	18,00	8.478,00 €	9.809,05 €
A	33	Granja	425,00 m2st	Runa	1	Incompatible	180,00 €/m2st		53	100%			1	18,00	7.650,00 €	8.851,05 €
A	34	Granja	558,00 m2st	Runa	1	Incompatible	180,00 €/m2st		53	100%			1	18,00	10.044,00 €	11.620,91 €
A	35	Granja	574,00 m2st	Runa	1	Incompatible	180,00 €/m2st		53	100%			1	18,00	10.332,00 €	11.954,12 €
A	36	Granja	573,00 m2st	Runa	1	Incompatible	180,00 €/m2st		53	100%			1	18,00	10.314,00 €	11.933,30 €
															108.586,76 €	

Finca aportada E

-Plantacions i cultius en curs. Per a la pèrdua de cultiu en curs s'aplica un valor per unitat de cultiu afectada deduït del full d'apreujament establert per sistema de capitalització de rendes establert al **Document Complementari 5**.

A la superfície de la finca se li aplica el valor dels ingressos bruts de pèrdua cultiu de vinya en curs.

ID Finca	Núm	Descripció	Sostre existent	Ús actual	Propietari	Compatibilitat	Valor unitari (Agència Tributària 2021 inclou 20% DG i BI)	Valor unitari BEC (2T 2021) Valor CEC inclou 20% DG i BI (nau)	Antiguitat	% vida	Coef. corrector deficient	Coef. corrector ruinos	VF (preu final vida útil)	VF (Art. 18 RLS)	Valor	Valor (amb 2%SS+13,7% Honoraris tècnics i permisos d'obra)
Plantacions i cultius en curs																
E	41	Pèrdua cultius en curs	20.555,90 m²s	Corneu actiu		Incompatible	420,94	Benefici per Ha mitjà. €/Ha/any							865,28 €	

Finca aportada D

-Plantacions i cultius en curs. Per a la pèrdua de cultiu en curs s'aplica un valor per unitat de cultiu afectada deduït del full d'apreuvament establert per sistema de capitalització de rendes establert al **Document Complementari 5**.

A la superfície de la finca se li aplica el valor dels ingressos bruts de pèrdua cultiu de vinya en curs:

ID Finca	Núm	Descripció	Sostre existent	Ús actual	Propietari	Compatibilitat	Valor unitari (Agència Tributària 2021 inclou 20% DG i BI)	Valor unitari BEC (2T 2021) Valor CEC inclou 20% DG i BI (nou)	Antiguitat	% vida	Coef. corrector deficient	Coef. corrector ruinos	VF (preu final vida útil)	VF (Art. 18 RLS)	Valor (amb 2%SS+13,7% Honoraris tècnics i permisos d'obra)
Plantacions i cultius en curs															
D	42	Pèrdua cultius en curs	28.412,00 m²s	Conreu actiu		Incompatible	420,94	Benefici per Ha mitjà. €/Ha/any							1.195,97 €

1.3.DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE BÉNS I DRETS COMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT

Aquest apartat conté la identificació i valoració de les edificacions, instal·lacions i d'altres que resulten compatibles amb el planejament.

Els béns que són compatibles amb el planejament que s'executa es traslladen per defecte a les corresponents finques resultants sempre que els titulars de les finques originals en siguin els adjudicataris en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb l'article 148.1, lletres b, c i d, del RLU.

ID Finca	Núm	Descripció	Sostre existent	Ús actual	Propietari	Compatibilitat	Valor unitari (Agència Tributària 2021 inclou 20% DG i BI)	Valor unitari BEC (2T 2021) Valor CEC inclou 20% DG i BI (nou/term)	Antiguitat	% vida	Coef. corrector deficient	Coef. corrector ruinos	VF (preu final vida útil)	VF (Art. 18 RLS)	Valor (amb 2%SS+13,7% Honoraris tècnics i permisos d'obra)
Edificacions															
A	1	Edifici gardes 1	188,00 m2st	Sense ús	1	Compatible	442,24 €/m2st		98	100%	1		44,22		8.314,11 €
A	5	Torre Nord	68,00 m2st	Sense ús	1	Compatible	442,24 €/m2st		38	100%	1		44,22		3.007,23 €
A	6	Torre de Guaita. Oficina	90,00 m2st	Sense ús	1	Compatible									3.479,37 €
A	7	Palau dels Frares*. (69c)O	500,00 m2st	atge (empadronat)	1	Compatible									10.356,80 €
A	9	Edifici hivernacle	421,00 m2st	Runa	1	Compatible	110,00 €/m2st		38	100%			11,00		63.535,30 €
A	10	Casa Colons	175,00 m2st	Sense ús	1	Compatible	442,24 €/m2st		98	100%	1		44,22		5.358,07 €
A	11	Canfina	58,00 m2st	Sense ús	1	Compatible	442,24 €/m2st		98	100%	1		44,22		7.739,20 €
A	12	Boxes 1	93,00 m2st	Magatzem	1	Compatible	442,24 €/m2st				1		44,22		8.954,25 €
A	13	Boxes 2	96,00 m2st	Magatzem	1	Compatible	442,24 €/m2st				1		44,22		2.564,99 €
A	14	Edifici Champion. Fabrica	350,00 m2st	Magatzem	1	Compatible	442,24 €/m2st				1		44,22		4.112,83 €
A	15	Clot d'en Sidós* (97c)	795,00 m2st	2 Habitages	1	Compatible	442,24 €/m2st		98	100%	1		44,22		4.758,55 €
A	17	Granja	538,00 m2st	Runa	1	Compatible									4.912,05 €
A	18	Granja	362,00 m2st	Runa	1	Compatible	180,00 €/m2st		54	100%			18		17.908,51 €
A	19	Granja	394,00 m2st	Runa	1	Compatible	180,00 €/m2st		54	100%			18		91.485,11 €
A	20	Granja	528,00 m2st	Runa	1	Compatible	180,00 €/m2st		54	100%			18		9.684,00 €
A	21	Granja	666,00 m2st	Runa	1	Compatible	180,00 €/m2st		54	100%			18		11.204,39 €
A	22	Granja	687,00 m2st	Runa	1	Compatible	180,00 €/m2st		54	100%			18		6.514,00 €
A	23	Granja	685,00 m2st	Runa	1	Compatible	180,00 €/m2st		54	100%			18		7.539,01 €
A	24	Nou 24	2160,00 m2st	Runa	1	Compatible	180,00 €/m2st		54	100%			18		7.092,00 €
A	25	Nou descoberta	1953,00 m2st	Runa	1	Compatible	180,00 €/m2st		54	100%			18		9.504,00 €
A	26	Granja	388,00 m2st	Runa	1	Compatible	180,00 €/m2st		54	100%			18		10.996,13 €
A	27	Granja	543,00 m2st	Runa	1	Compatible	180,00 €/m2st		54	100%			18		11.998,00 €
A	37	Pista	36.542,85 m2st	Sense ús/Runa	1	Compatible	32,67 €/m2s		54	100%			3,3		12.366,00 €
A	38	Cobert	18,12 m2st	Sense ús	1	Compatible	190,00 €/m2st		54	100%			19		12.330,00 €
A	39	Cobert	25,57 m2st	Sense ús	1	Compatible	190,00 €/m2st		54	100%			19		14.265,81 €
E	40	Cobert	25,57 m2st	Sense ús	1	Compatible	190,00 €/m2st		54	100%			19		12.336,00 €
Altres elements construïts															
A	39	Pou (règim d'explotació)	25,57 m2st		1	Compatible	580,00 €/m2st		54	100%			55		38.890,00 €
A	43	Basses-Murs	156,00 m²s	Runa	1	Compatible	100,00 €/m2st		54	100%	1		10		35.154,00 €

La valoració detallada de les edificacions que havien estat objecte de reforma o rehabilitació identificades amb el N° 6, 7, 15 s'estableix al **Document Complementari 4**. Informe de valoració dels edificis Clot dels Frares i Clot d'en Sidós de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes.

En relació a aquestes edificacions actualment en ús, i sòl circumdant en el cas de Clot d'en Sidós, es preveu la constitució d'un dret real sobre la finca resultant sobre la que s'emplacen que reconegui el dret d'usdefruit temporal d'aquests bens per parts dels titulars actuals. La cancel·lació d'aquest usdefruit es produirà en el moment d'edificació de les parcel·les que s'estima d'acord amb el Pla d'Etapes establert a la MPGO de planejament.

Atenent als criteris establerts per la reparcel·lació no es considera necessari la constitució d'un usdefruit sobre la resta d'edificacions i sòls circumdants.

La valoració de l'usdefruit s'ha de determinar proporcional a la valor total dels bé, a raó de el 2 per 100 per cada període d'un any, sense excedir de l'70 per 100. La temporalitat es determina en relació al Pla d'etapes previst al planejament (7 anys per a les diferents edificacions i sòls circumdants). El valor del dret de nua propietat es computarà per la diferència entre el valor del be i el valor de l'usdefruit.

ID Finca	Núm	Descripció	Sostre existent	Ús actual	Propietari	Compatibilitat	Valor unitari (Agència Tributària 2021 inclou 20% DG i BI)	Valor unitari BEC (21 2021) Valor CEC inclou 20% DG i BI (nou/term)	Antiguitat	% vida	Coef. corrector deficient	Coef. corrector ruïnes	VF (preu final vida útil)	VF (Art. 18 RLS)	Valor (amb 2%SS+13,7% Honoraris tècnics i permisos d'obra)
														551.853,45 €	
Altres Usdefruit temporal															
A	15	Clot d'en Sidós* (97c)	795,00 m2st	2 Habitatges	1	Compatible	-	-	0	-	-	-	0	0,00 €	91.485,11 €
A	12.4B	Sòl improductiu	25.597,87 m2s												50.683,78 €
														12.807,92 €	
														7.095,73 €	

1.4. DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE BÉNS I DRETS COMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT AMB CANVI DE PROPIETAT

En el cas de drets compatibles no es puguin traslladar sobre finca adjudicatària al propietari original es preveu que aquest sigui valorat i compensat en el marc de la reparcel·lació. Aquests apartat conté la identificació i valoració d'aquests bens.

ID Finca	Núm	Descripció	Sostre existent	Ús actual	Propietari	Compatibilitat	Valor unitari (Agència Tributària 2021 inclou 20% DG i BI)	Valor unitari BEC (21 2021) Valor CEC inclou 20% DG i BI (nou)	Antiguitat	% vida	Coef. corrector deficient	Coef. corrector ruïnes	VF (preu final vida útil)	VF (Art. 18 RLS)	Valor (amb 2%SS+13,7% Honoraris tècnics i permisos d'obra)
A	2	Edifici gardes 2	1479,00 m2st	Magatzem	1	Compatible	-	-	-	-	-	-	-	-	279.520,65 €
A	3	Edificació menor 1	93,00 m2st	Sense ús	1	Compatible	219,83 €/m2st	-	98	100%	-	-	1	21.983	2.044,42 €
A	4	Edifici de l'Holandés	73,00 m2st	Magatzem. Adm	1	Compatible	-	442,24 €/m2st	51	68%	1	-	44.224	129,56	9.457,78 €
A	8	ET	26,00 m2st	Serveis tècnics	1	Compatible	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altres elements construïts															
E	40	Pou (règim d'exploració teòric)	25,57 m2st		4	Compatible	550,00 €/m2st	-	53	100%	-	-	55	-	1.406,35 €
														1.627,15 €	

Tanmateix d'acord amb el què preveu el TRLU, els propietaris tenen l'obligació de cedir a l'ajuntament, de forma obligatòria i gratuïta, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, però no tenen l'obligació de cedir les construccions que existeixin sobre aquest sòl. Per aquest motiu, la comunitat reparcel·latòria tampoc té el deure de fer-se càrrec d'indemnitzar al propietari per la pèrdua d'aquesta propietat.

Es preveu valorar les edificacions, només les que es preveuen reutilitzables, que passen a ser titularitat de l'Ajuntament, a fi de compensar el seu valor en l'adjudicació de la parcel·la corresponent al 10% de Cessió.

La valoració detallada de les edificacions que havien estat objecte de reforma o rehabilitació identificades amb el N° 2 s'estableix al **Document Complementaris 3**. Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes.

1.5. VALORACIÓ SÒLS EN SITUACIÓ RURAL QUE PERMETEN EXPLOTACIÓ

Pel que fa al mètode de valoració a emprar en el cas de sòls en situació bàsica de sòl rural, l'article 36 del TRLS fixa els criteris per a la valoració del sòl rural.

Així mateix, el RD 1492/2011 en el seu article 7 indica el mètode de valoració per a sòls en situació de sòl rural.

Tal i com es pot apreciar, el RLS diferencia dues casuístiques per a la situació bàsica de sòl rural. Per una banda, aquells sòls que en el que hi ha una explotació (i per tant una renda) real o potencial i aquells sòls en els que no existeix explotació ni aquesta pot existir. En funció d'aquesta casuística, el sòl es valora segons articles del reglament diferents:

-Valoració de sòl en situació rural que permeten explotació. El RD 1492/2011 article 9,11b), 12 i 17.

-Valoració de sòls en situació rural amb impossible explotació. El RD 1492/2011 article 16.

Per tant, i a mode de resum, els terrenys en situació bàsica de sòl rural es valoraran pel mètode de capitalització de rendes. Les rendes es determinen a partir dels usos del sòl determinats a Cadastre, ajustat a les dues situacions majoritàries, on apareixen diferents tipus de cultius i zones sense producció. Les zones sense producció de rendes, se les considera un sòl amb impossible explotació, i la renda a capitalitzar serà una renda teòrica establerta en una tercera part (1/3) de la renda real mínima.

Aplicat aquests criteris, el valor obtingut és de 10,07€/m² sòl "Viñas secano" i 1,98€/m² sòl improductiu. Aquest valor exclou el premi d'afecció indicat al Document complementari 5.

La valoració detallada dels sòls en situació rural es descriu al **Document Complementari 5**.

En el cas d'afeccions de sòls en els que es produeixen altres tipus de servituds: aèries, subterrànies o ocupacions temporals, en base al valor de sòl prèviament obtingut es determina la valoració aplicant un % segons el tipus d'afecció:

-Valoració servitud aèria: 20%

-Valoració servitud subterrània: 40%

-Valoració ocupació temporal: 10% del % anual previst

La valoració detallada de les afeccions es detalla en els quadres adjunts:

-Valoració de sòls vinculats com a càrregues externes. detall

-Valoració d'altres afeccions sobre els sòls vinculats com a càrregues externes. Resum

-Valoració d'altres afeccions sobre els sòls vinculats com a càrregues externes. Detall

INDEMITZACIONS DE DRETS. VALORACIÓ DE SÒL VINCULAT A CÀRREGUES EXTERNES.

Finca		Superfície m²			Valoració €* 1,98 €/m² 10,07 €/m²		Total
		Total	Segons aprofitament		Improductiu	Conreu secà. Vinya	
Localització	Identificació			Improductiu	Conreu secà. Vinya		
Externes Nord	Dx1		136,38 m²s	136,38 m²s		270,03 €	270,03 €
	Dx2		174,02 m²s		174,02 m²s	0,00 €	1.752,38 €
	Jx	Jx1	1.025,23 m²s		1.025,23 m²s	0,00 €	10.324,07 €
		Jx2	3.208,31 m²s	2.243,29 m²s	1.141,23 m²s	4.441,71 €	11.492,19 €
		Jx3	922,28 m²s	922,28 m²s		1.826,11 €	0,00 €
	Kx		1.455,51 m²s		1.455,51 m²s	0,00 €	14.656,99 €
	Lx	Lx1	703,38 m²s	443,06 m²s	260,32 m²s	877,26 €	2.621,42 €
		Lx3	67,94 m²s		67,94 m²s	0,00 €	684,16 €
		Lx4	57,53 m²s	57,53 m²s		113,91 €	0,00 €
	Mx	Mx	1.887,51 m²s		1.887,51 m²s	0,00 €	19.007,23 €
Acces sud	Hx1		359,41 m²s	359,41 m²s		711,63 €	0,00 €
	Ix1		2.246,83 m²s	1.041,49 m²s	1.205,34 m²s	2.062,15 €	12.137,77 €
Externes Oest	Bx1		155,92 m²s	155,92 m²s		308,72 €	0,00 €
	Cx1		475,24 m²s	475,24 m²s		940,98 €	0,00 €
Serveis oest	C7		9,00 m²s		9,00 m²s	0,00 €	90,63 €
Serveis Sud	F1		9,00 m²s		9,00 m²s	0,00 €	90,63 €
Total							84.409,97 €

* Document Complementari 5. Informe de valoració de sòls en situació rural entorn de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes. No inclou premi d'afecció 5%

ALTRES (SERVITUDS AERIES, SERVITUDS SUBTERRÀNIES I OCUPACIONS TEMPORALS)

Tipus afecció	Valoració €
Valoració Servituds aèries	4.879,39 €
Valoració Servituds subterrànies	4.903,80 €
Valoració Ocupacions temporals	9.102,06 €
TOTAL	18.885,26 €

Veure quadre detallat valoració drets afectats

TOTAL VALORACIÓ DRETS AFECTATS	103.295,22 €
---------------------------------------	---------------------

VALORACIÓ DE DRETS AFECTATS																	
Superfícies																	
FINCA	POLÍGON/ILLA	PARCEL·LA	SUP ADQUISICIÓ IMPRODUCTIU	SUP ADQUISICIÓ CONREU SECÀ	SUP SERV AERIA CONREU	SUP SERV IMPRODUCTIU	SUP SERV SUB CONREU	SUP OT IMPRODUCTIU IU	SUP OT CONREU	VALORACIÓ ADQUISICIÓ IMPRODUCTIU (1,98€/m2)	VALORACIÓ ADQUISICIÓ CONREU (10,07€/m2)	VALORACIÓ SERV AER IMPRODUCTIU (20%exp)	VALORACIÓ SERV AER CONREU (20%exp)	VALORACIÓ SUB IMPRODUCTIU (40%exp)	VALORACIÓ SERV SUB CONREU (40%exp)	VALORACIÓ OT IMPRODUCTIU (10%annual exp)	VALORACIÓ OT CONREU (10%annual exp)
Vinculació amb actuacions (plànols Annex IV i Annex V)																	
Cami 006b	14	5	136,38							270,03 €							
Nou sistema hidric	14	5		174,02							1.752,38 €						
Cami 006b	13	49		1.025,23							10.324,07 €						
Cami 006b-Cami 005a	13	6	2.243,29	1.141,23					295,25	4.092,82 €	11.492,19 €						198,21 €
Cami 005c	13	6	922,28							1.826,11 €							
Ocupacio temporal vinculada a l'utge	13	4							296,67								199,16 €
Ocupacio temporal vinculada a l'utge	13	5							243,18								176,48 €
Cami 006a	13	45		1.455,52							14.657,07 €						89,87 €
Cami 006a	13	3	443,06	260,32						877,26 €	2.621,42 €						174,76 €
Cami 006a	13	2		1.887,52					260,32		19.007,31 €						
Cami 007	13	7		67,94					745,28		684,16 €						500,33 €
Cami 007	12	26		57,53				208,45		113,91 €							27,52 €
Servitud subterrània vinculada a l'utge	13	25						480,25									89,79 €
Cami 002	15	5	359,41					1.032,36		711,63 €							136,27 €
Cami 001 (IM, Sllges)	5	1	1.041,49	1.205,34						2.062,15 €	12.137,77 €						
Ocupacio temporal i servitud subterrània provisto electricitat	1	6							7.826,03								5.253,87 €
Cami 003	14	13		155,92						308,72 €							
Cami 004	15	1		475,24						940,98 €							
Ocupacio temporal vinculada a l'utge	14	13															
Servitud aera provisto electricitat	15	28						6.488,58									856,49 €
Ocupacio temporal i servitud aera provisto electricitat	15	29							692,89								465,16 €
Torre ET	15	29							17,73								11,91 €
Ocupacio temporal i servitud aera provisto electricitat	15	15		9,00				686,39			90,63 €						90,60 €
Servitud aera provisto electricitat	15	27						16,99									2,24 €
Ocupacio temporal i servitud aera provisto electricitat	15	13															
Ocupacio temporal i servitud aera provisto electricitat	15	26						191,94									25,34 €
Torre ET	1	7		9,00				547,36			90,63 €						15,71 €
TOTALS			5.834,40	7.235,12	2.684,63	189,92	1.180,09	9.971,34	11.597,59	11.203,61	72.857,63	1.063,11	3.816,28	150,42	4.753,38	1.316,22	7.785,85
											84.061,24		4.879,39		4.703,80		9.102,06

Adquisicions
 Altres afectacions: Servituds aèries, servituds subterrànies i ocupacions temporals
 Terme municipal de Sllges

DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Document 1. Reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2021

Document 2. Reproducció parcial del document “Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2021. Barcelona”

Document 3. Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes.

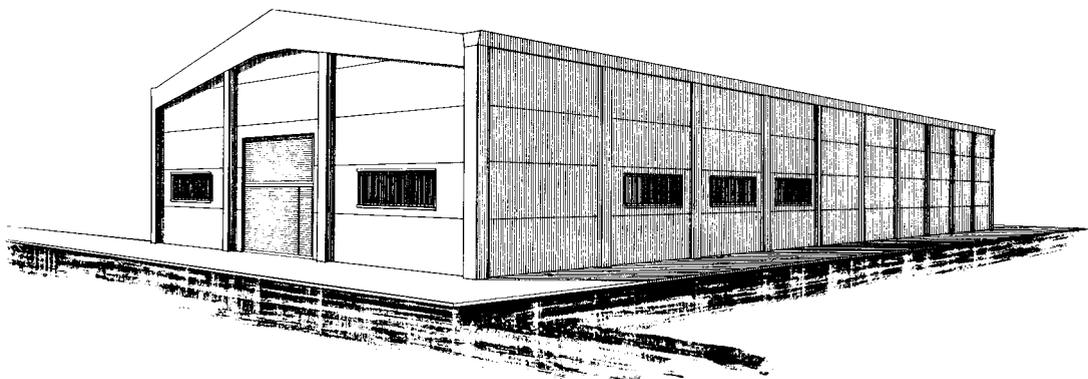
Document 4. Informe de valoració dels edificis Clot dels Frares i Clot d'en Sidós de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes.

Document 5. Informe de valoració de sòls en situació rural entorn de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes.

Document 6. Documentació gràfica Identificació de drets.

Document 1. Reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2021

NAVE INDUSTRIAL



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,25	Fontanería	4,26
Cimentación	31,79	Material sanitario y grifería	3,22
Estructura, pórticos y correas	97,08	Electricidad	23,72
Saneamiento	27,47	Vidriería	1,36
Albañilería gruesa	78,54	Pintura	2,65
» cubierta	53,64	Total	442,24
» solados	60,12	Seguridad y salud, 2 %	8,85
» acabados interiores	4,36	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,5 %	50,86
» ayudas a industriales	5,40	Total €/m²	501,95
Yesería y cielorrasos	26,72		
Cerrajería	4,79		
Carpintería exterior	9,75		
» interior	2,12		

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para la cimentación y red de albañiles. – **Cimentación:** Zapatas rígidas de hormigón (1,20 m profundidad) en pilares y riostra perimetral de unión, cimentación corrida en paredes interiores zona oficinas. – **Estructura:** Pórticos hormigón armado con riostra-canal a ambos lados de la nave y viguetas de hormigón armado autorresistentes. – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Placas prefabricadas de hormigón de 12 cm, sin acabados posteriores por ambas caras. Divisiones interiores: fábrica de ladrillo hueco de 10 cm. – **Albañilería cubierta:** Placa metálica grecada con aislamiento térmico incorporado, lucernarios (12 % superficie de la cubierta) de P.V.C. translúcido, incluyendo aspiradores estáticos. – **Albañilería solados:** Pavimento de hormigón de 15 cm con mallazo de 15.15-5 colocado sobre encachado de grava y acabado con grano de cuarzo de 3 mm de grueso, terrazo zona oficinas y gres en aseos. – **Albañilería acabados interiores:** Revoco y posterior alicatado en aseos, rodapié de mármol prefabricado en zona oficinas. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y placas lisas en cielorraso oficina y aislante térmico en cielorraso de la nave. – **Cerrajería:** Rejas perfiles laminado en frío en ventanas. – **Carpintería exterior:** De hierro en ventanas y puertas basculantes metálicas en acceso nave. – **Carpintería interior:** De madera en interior oficinas. – **Fontanería:** Acometida en hierro y derivaciones en cobre, sólo agua fría. – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, grifería calidad normal. – **Electricidad:** La necesaria para iluminación, no se ha contado la propia de la industria. – **Vidriería:** Luna de 3 mm (vidrio doble). – **Pintura:** Al plástico en interior oficinas y al esmalte sobre los elementos metálicos.

Se ha considerado que las oficinas ocupan un 6 % de la superficie de la nave.

Aparatos iluminación (200 Lux) supone un incremento de 4,27 €/m².

En caso de realizarse los cerramientos exteriores con bloques de hormigón hueco, a cara vista, de 20 cm de espesor, se deberá incrementar el precio en 4,16 €/m².

Document 2. Reproducció parcial del document "Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2021. Barcelona"



**Agència Tributària
de Catalunya**

20
21

Valors bàsics immobles rústics

cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors

Barcelona

2021



Valors bàsics de les construccions agràries i dels terrenys al voltant de les masies i similars.

1. Aspectes generals

Els valors bàsics representen els valors unitaris de les diverses construccions agràries i els dels terrenys del voltant de les masies o altres construccions, quan no concorrin circumstàncies especials que alteren el valor.

La unitat de mesura és el m² i, de manera excepcional, el m³ (cambres frigorífiques, dipòsits, basses, femers, sitges i fosses) i el m lineal (pous).

Per a la determinació dels valors bàsics de les construccions agràries s'ha emprat el mètode de reposició, i per al dels terrenys al voltant de les masies i similars s'ha pres com a referència els que figuren en les ponències de valoració cadastrals, conforme s'indica posteriorment.

2. Quadre de valors bàsics

<u>Tipologia</u>	<u>Unitat</u>	<u>Euros</u>
1 Bassa terraplè compactat	m3	7,80
2 Bassa terraplè revestit butil	m3	18,00
3 Cambra frigorífica	m3	180,00
4 Central hortofrutícola	m2	280,00
5 Cobert sense tancaments	m2	90,00
6 Dipòsit i bassa de formigó	m3	100,00
7 Estable climatitzat	m2	200,00
8 Estable sense climatitzar	m2	135,00
9 Femer	m3	48,00
10 Fossa enreixada purins	m3	200,00
11 Fossa purins sense enreixar	m3	67,00
12 Hivernacle plàstic, estructura fusta	m2	22,00
13 Hivernacle plàstic, estructura metàl·lica	m2	48,00
14 Hivernacle vidre, estructura fusta	m2	64,00
15 Hivernacle vidre, estructura metàl·lica	m2	110,00
16 Hivernacle en túnel	m2	18,00
17 Magatzem	m2	190,00
18 Nau de cria	m2	180,00
19 Pati pavimentat	m2	20,00
20 Pati sense pavimentar	m2	15,00
21 Pou revestit	m	550,00
22 Pou sense revestir	m	320,00
22 Sala de munyir, lleteria, parts...	m2	180,00
24 Sitja metàl·lica	m3	85,00
25 Sitja trinxera	m3	60,00
26 Trull	m2	170,00

27 Terreny al voltant de la masia o altra construcció

allunyada de nucli urbà	m ²	5,80
propera a nucli urbà	m ²	9,00
tocant a nucli urbà	m ²	11,50

28 Masia (o habitatge rural) de qualitat molt bona

- estat de l'edificació

bo	m ²	1.247,00
regular	m ²	936,00
deficient	m ²	624,00
dolent	m ²	312,00

29 Masia (o habitatge rural) de qualitat bona

- estat de l'edificació:

bo	m ²	945,00
regular	m ²	709,00
deficient	m ²	473,00
dolent	m ²	236,00

30 Masia (o habitatge rural) de qualitat mitjana

- estat de l'edificació:

bo	m ²	756,00
regular	m ²	567,00
deficient	m ²	378,00
dolent	m ²	189,00

31 Masia (o habitatge rural) de qualitat modesta

- estat de l'edificació:

bo	m ²	605,00
regular	m ²	454,00
deficient	m ²	302,00
dolent	m ²	151,00

32 Masia (o habitatge rural) de qualitat molt modesta

- estat de l'edificació:

bo	m ²	454,00
regular	m ²	340,00
deficient	m ²	227,00
dolent	m ²	113,00

Document 3. Informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes.

**Informe de valoració de
l'edifici de les grades de
l'Autòdrom de Terramar,
municipi de Sant Pere de
Ribes**

agost 2020

—
PROMOTOR

OUA Gestió del Territori i Urbanisme SL

—
ARQUITECTES

Enric González Duran

—

Referència interna arquitectes 70183 | DATA 08/2020

Índex

1. OBJECTE DE L'INFORME DE VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA.....	3
2. ANÀLISI.....	3
2.1 IDENTIFICACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS.....	3
2.2 DESCRIPCIÓ DELS BÉNS A VALORAR.....	4
2.3 CONDICIONANTS PREVIS QUE AFECTEN LA VALORACIÓ.....	7
2.4 SUPERFÍCIES A EFECTES DE VALORACIÓ.....	9
3. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ	9
3.1 NORMATIVA APLICACIÓ	9
3.2 METODE DE VALORACIÓ	10
4. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ.....	10
4.1 SUPÒSITS PREVIS. CONDICIONANTS DE LA VALORACIÓ	10
4.2 ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ PER A L'ÚS DE MAGATZEM-NAU INDUSTRIAL.....	11
4.3 ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ PER A L'ÚS COMERCIAL-RESTUARACIÓ-MUSEÍSTIC	13
4.4 CÀLCUL DEL VALOR DE LES EDIFICACIONS	14
5. CONCLUSIONS.....	15

DOCUMENTS ANNEXOS

Document 1. Reportatge fotogràfic de l'edifici

Document 2. Reproducció parcial de la revista BEC, 2n Trimestre de 2020

Document 3. Reproducció de la certificació de les obres de reparació i manteniment més recents executades a l'edifici (facilitat per OUA)



Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomant en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@projectesurbans.com

Ha estat requerit per OUA Gestió del Territori i Urbanisme SL, amb CIF B-63572267, amb domicili a Barcelona, Carrer Viladomat, 317, entresòl, per tal de que dugui a terme un informe de valoració de l'edifici de les grades de l'Autòdrom de Terramar, al terme municipal de Sant Pere de Ribes; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) segons el seu ús actual i respecte a la compatibilitat per a usar l'edifici segons els usos permesos per la MP del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.

Data de referència de la valoració: 23/07/2020, data en que es va fer la visita a les edificacions.

El tècnic que subscriu, al seu lleial saber i entendre i amb els coneixements adquirits en la seva pràctica professional i cursos de formació, després de recollir les dades que han pogut estar del seu interès; té a bé emetre el següent:





Localització de les edificacions dins de l'àmbit de l'autòdrom de Terramar. Font: Ortofoto 1:2500 ICGC. Es marca en vermell l'edifici objecte de la valoració (a l'est).

No hi ha dades cadastrals de l'edifici a valorar.

El pèrit que subscriu, acompanyat pel Sr. Sebastian (el vigilant del complex de l'Autòdrom) ha pogut accedir a l'interior de l'edificació principal.

2.2 DESCRIPCIÓ DELS BÉNS A VALORAR

Edifici principal de les graderies de l'Autòdrom de Terramar, també anomenat Autòdrom de Rocamar.



Fotografia de la façana sud de l'edifici principal de les grades de l'Autòdrom de Terramar.

Consta a l'inventari del Patrimoni Cultural Immoble, Patrimoni arquitectònic; del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya (EGIPCI) (número d'inventari IPA 4462): BCIL / Immoble / 4899-I / Aprovació definitiva comissió urbanisme / 17/10/2001 / DOGC / 21/11/2001 / PGOU. 2001 Fitxa 69c

Inclòs en el llistat d'elements catalogats del Pla General de Sant Pere de Ribes, article 412 de les NNUU, element 3e (del llistat d'altres elements arquitectònics).

Notícies històriques:

L'any 1908 Enric Ràfols va promoure la organització de la Copa Catalunya, una carrera automobilística que transcorria per Sitges, Sant Pere de Ribes, Canyelles i Vilanova i la Geltrú. La cursa va tenir un gran ressò mediàtic, pel que se li va voler donar continuïtat. Aviat, però, els problemes financers van fer que la carrera es traslladés al Maresme. L'industrial sabadellenc, Francesc Armengol va voler aprofitar l'interès que havia despertat la cursa per projectar un circuit d'automòbils tancat a la mateixa zona. El 22 d'abril de l'any 1922 es va crear la societat Autódromo Nacional, S.A., que va comprar els terrenys del Mas Clot a mossèn Antoni Miret i Massó, així com la partida del Clot d'en Sidós a en Salvador Vilanova. El circuit va ser projectat per l'arquitecte Jaume Mestres i Fossas, mentre que les tribunes i llotges les va dissenyar Josep m. Martino i Arroyo. Va començar a construir-se el 30 de juny del 1923 i van finalitzar les obres la tardor del mateix any. La inauguració oficial de l'autòdrom va ser el 28 d'octubre d'aquest any, amb la presència de destacades autoritats, com el representant del rei l'Infant Alfons de Borbó. En la cursa que s'hi va celebrar va guanyar el francès Albert Divo, amb un automòbil del model Sunbeam. El 18 de maig del 1923 s'hi disputà el Campionat d'Espanya Gran Premi de Motocicletes, que va comptar amb l'assistència del monarca Alfons XIII. La constant modernització dels vehicles de motor i de les seves prestacions, juntament amb la notable inversió econòmica del projecte, van suposar que aviat el circuit quedés obsolet. El 14 de juny del 1927 l'Estat va embargar els terrenys de l'autòdrom. Uns anys més tard, el setembre del 1930, el pilot de proves Edgar de Morawitz el va comprar amb la idea de revitalitzar la iniciativa. Hi va fer instal·lar un taller de foneria de pistons i va organitzar noves carreres, però no va prosperar. Durant la Guerra Civil, el circuit va ser utilitzat com a camp d'instrucció de soldats. Un cop acabada aquesta, la van adquirir els actuals propietaris, que van instal·lar al centre del traçat unes naus per utilitzar-ho com a granja de gallines. En l'actualitat, els masos del Clot dels Frares i del Clot d'en Sidós s'utilitzen com a residència, els camps es conreen i la pista i les seves instal·lacions resten en estat d'abandó.

Font: Mapa de patrimoni cultural de la Diputació de Barcelona.

Descripció de l'edifici principal de les grades (situat a l'est):

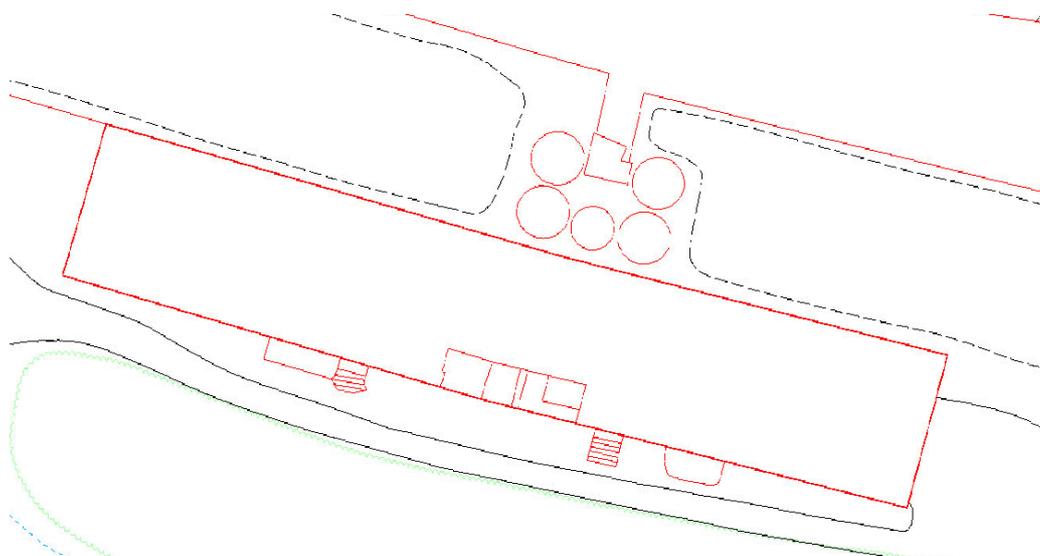
Per a la descripció de l'edifici cal remarcar que la imatge actual del mateix es deu a dues etapes constructives ben diferenciades. Per una banda, la construcció original, consistent en l'estructura de les grades i, per l'altra banda, el tancament de l'espai que quedava sota les grades per mitjà del tancament dels tres costats oberts de l'edifici. El quart costat no disposa pròpiament de façana atès que aquesta són les pròpies grades, que formen simultàniament la coberta i la façana orientada al circuit.

Respecte a la construcció original, es tracta d'una estructura de formigó armat típica d'unes grades per a un espectacle, format per diferents crugies de pòrtics de pilars i jàsseres que van seguint el pendent i la geometria de les graderies. Atès que les graderies es van construir l'any 1923, el formigó armat presenta una delicadesa i detalls d'execució propis de l'època. Tota l'estructura està encofrada "in situ", per deixar el formigó amb un acabat vist i sense utilitzar cap element prefabricat. L'alçada de les graderies en el seu punt més alt s'acosta a l'alçada d'una edificació de tres plantes convencionals. Cada certa distància, i amb una directriu perpendicular a l'eix llarg de l'edifici, hi ha un seguit de lloses d'escala

que servien per accedir a les diferents zones de les graderies. Per tant, i atès que originalment l'objectiu de l'edifici era la creació de les grades, l'espai sota les mateixes era un espai diàfan que originalment estava totalment obert i que servia com a zona d'aparcament a l'ombra dels vehicles del públic assistent.

Respecte a l'alteració que es va fer sobre la construcció original, aquesta bàsicament va consistir en tancar l'espai que cobrien les grades per mitjà d'una façana d'obra més o menys opaca. També es va dur a terme un petit forjat intermediari interior (a la part més alta de les grades) per crear una mena d'altell interior, ocupant únicament 5 crugies en el sentit de la façana llarga i una única crugia en el sentit perpendicular a la façana llarga.

Atès que no es disposa de dades cadastrals de l'edifici de les grades, s'ha fet un amidament sobre la cartografia de la Diputació de Barcelona a escala 1:1000, obtenint una superfície en planta de 1.530 m².



Cartografia 1:1000 de la Diputació de Barcelona (DIBA)

Actualment, no s'aprecia cap ús específic a l'espai, tot i que per les seves característiques es podria usar perfectament com a magatzem. Segons informació facilitada pel vigilant, ocasionalment s'utilitza l'espai per a fer esdeveniments de pública concurrència puntuals, sobretot relacionats amb el món del motor. Respecte a l'altell interior, l'accés es produeix directament des de l'exterior. Està distribuït en un seguit d'estances probablement en origen destinades a oficina de mesures diverses (despullades de mobiliari) i d'un aseo.

Sota l'espai de l'altell, a nivell de la planta baixa, s'ha tancat amb envans part de la superfície, creant diferents habitacions de mesures diverses.

Estat de conservació de l'edifici principal de les grades (situat a l'est):

Tal i com ja s'indicava a l'apartat de descripció de l'edifici, cal diferenciar la construcció original de les graderies del tancament posterior que es va fer de l'espai sota l'estructura de formigó de les grades.

Respecte a l'estructura de les grades, cal remarcar que es tracta únicament d'una estructura de formigó armat datat de l'any 1923 (segons fitxa de l'Egipci) en pendent per tal de conformar unes graderies i les corresponents escales d'accés als diferents sectors de les graderies.

L'estructura de formigó es troba en un bon estat de conservació aparent i únicament s'han detectat (a simple vista i havent examinat una part parcial de l'estructura a causa de la manca d'il·luminació de l'espai) que, en algunes parts, ha desaparegut puntualment part del formigó de recobriment i es veuen les armadures. Així mateix, també s'aprecia que recentment s'han dut a terme obres de manteniment consistents en la reparació i el pintat de part dels pilars i jàsseres de l'estructura. El paviment de tot l'espai sota l'estructura, i segons informació facilitada pel vigilant, és la solera de formigó original. Sobre aquesta solera original, en els darrers temps (no sembla que sigui més enllà de fa 5 anys), s'aprecia que s'ha executat una nova capa de regulació i acabat del paviment per mitjà del que sembla un morter autonivellant. Finalment, en els darrers temps, s'han dut a terme tasques de impermeabilització de les graderies per tal de garantir l'estanqueïtat de l'espai inferior.

Respecte als tancaments posteriors, aquests daten de la dècada dels anys 60 del s. XX (segons informació facilitada pel vigilant del complex i corroborada per OUA). Es tracta de tancaments d'obra de fàbrica de fulla senzilla de 15 cm de gruix amb acabat exterior arrebossat i pintat i acabat interior deixant l'obra de fàbrica vista. S'aprecien diverses obertures a mitja alçada que han estat tapiades. En l'àmbit de l'altell, s'aprecien unes obertures de finestres de dues fulles batents amb marc de fusta i vidre senzill. També hi ha un seguit de grans obertures amb porta enrotllable metàl·lica.

L'acabat interior de l'altell és el propi de l'època en que es va construir: envans de ceràmica enguixada i pintada, paviment de terratzo i fusteria senzilla de fusta envernissada.

L'altell disposa d'instal·lació elèctrica i de fontaneria pròpies i necessàries per al seu ús d'oficines mentre que l'espai principal (el magatzem) no disposa d'instal·lació elèctrica més enllà d'algunes caixes de protecció distribuïdes per l'espai interior i un sistema d'il·luminació parcial.

Per tant, i mode resum l'edificació presenta el següent estat de conservació i antiguitat aparent:

Tipus d'element	origen any 1923	origen anys 60 s. XX	intervenció posterior	any intervenció posterior	any considerat	antiguitat	
Estructura	si	no	si	2017	1990	30	(4)
Impermeabilització	no	si	si	2017	2017	3	
Soleres/paviments	si	no	si	2017	2017	3	
Tancaments	no	si	no (1)	1967	1967	53	(5)
Instal·lacions	no	si (2)	no	1967	1980	40	(6)
Obertures pract.	no	si (3)	no	1967	1967	53	
<i>(1): Únicament s'ha pintat.</i>							
<i>(2): Únicament a la zona de l'altell</i>							
<i>(3): Únicament a la zona de l'altell</i>							
<i>(4): Bona part de l'estructura ha estat reparada l'any 2017. Es considera una antiguitat equivalent de 30 anys</i>							
<i>(5): La pintura no té antiguitat de 53 anys, sino de 3 anys</i>							
<i>(6): Part de la instal·lació s'ha adequat/reformat l'any 2017. Es considera una antiguitat equivalent de 40 anys</i>							

El document núm. 1 és un reportatge fotogràfic d'ambdues edificacions.

2.3 CONDICIONANTS PREVIS QUE AFECTEN LA VALORACIÓ

L'edifici a valorar presenta una doble casuística que afecta a la present valoració.

Per una banda, hi ha la realitat física actual associada al seu ús actual (magatzem amb un altell d'oficines).

Per altra banda hi ha l'ús o usos que preveu per a l'edifici la MP del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. En aquest supòsit, cal considerar l'adequació i compatibilitat de l'edifici existent als nous usos que es preveuen a la MP.

Finalment, i en ambdós casos però sobretot en el cas dels usos futurs que preveu la MP, cal tenir en consideració que es tracta d'un edifici amb valor patrimonial i de representació. A criteri del tècnic que subscriu, aquest valor s'adquireix per la singularitat de la geometria de l'edifici (unes grades d'un circuit de curses històriques de motor), i pel fet que es tracta d'un edifici que està protegit patrimonialment atesa la seva rellevància històrica. Aquest valor afegit es trasllada als nous usos previstos per la MP del PGOU que es col·loquen en el seu interior. És a dir, els nous usos que s'instal·lin a l'edifici gaudiran de la singularitat d'espais i geometria de la edificació actual, així com de la seva rellevància històrica.

Supòsit primer. Valoració segons el seu ús actual

Aquest primer supòsit preveu la determinació del valor de l'edifici atenent a la seva realitat constructiva, d'estat de conservació i ús actual. Tal i com ja s'ha indicat, el seu ús actual és el de magatzem amb un petit altell destinat a oficines. Cal destacar que en els darrers anys també s'han dut a terme esdeveniments de promoció i presentació associades al món dels vehicles de motor.

Supòsit segon. Valoració segons els usos previstos a la MP del PGOU

Aquest segon supòsit preveu la determinació del valor patrimonial de l'edifici atenent a la seva realitat constructiva, d'estat de conservació i compatibilitat amb els usos futurs que li atorga la MP del PGOU.

En aquest sentit, cal determinar quins elements constructius son compatibles amb els usos que es preveuen per aquest edifici per la MP. Els usos permesos son: Oficines i serveis; Comerç petit; Restauració; Taller reparació vehicles; Magatzem; Aparcament; Serveis tècnics; Educatiu; Esportiu; Cultural; i Lleure.

De tots els usos previstos, es considera que els més adequats per a l'edifici existent son l'ús de terciari-oficines, l'ús comercial-restauració i el cultural (museístic). D'aquests tres, es considera com a més adient els dos darrers, comercial-restauració i cultural (museístic) atès que son usos que requereixen d'una arquitectura més singular que no pas l'ús de terciari-oficines: els comerços, restaurants i espais museïtzats poden aprofitar millor la singularitat dels espais existents de l'edifici a valorar.

Compatibilitat de l'ús comercial-restauració-museístic amb la geometria i distribució de l'edificació:

Tal i com ja s'ha indicat, els usos de comerç, restauració i museístic sovint necessiten d'una arquitectura i espais interiors singulars. En aquest sentit, el volum interior resultat de la construcció de les graderies és un espai diàfan, de geometria singular que permet una flexibilització màxima de distribució dels espais interiors associats als usos de comerç, de restauració i museístic.

A aquesta casuística, derivada de la pròpia geometria de l'edifici, cal sumar-hi el valor associat a que l'edifici que està protegit patrimonialment atesa la seva rellevància històrica.

Per tant, es pot concloure raonablement que l'edifici actual disposa d'una geometria que és perfectament compatible amb els usos comercial, de restauració i museístic. Finalment, la petita superfície d'altell actual, també es considera compatible amb aquests usos.

Compatibilitat de l'ús comercial-restauració-museístic amb els elements constructius de l'edificació:

Tal i com ja s'ha apuntat en els paràgrafs anteriors, l'ús comercial-restauració-museístic és perfectament compatible amb l'edificació a valorar. Tot i això, cal determinar quins elements constructius i d'instal·lacions actuals son compatibles amb l'ús comercial-restauració-museístic.

En aquest sentit, i tal i com ja s'apuntava, la única part de l'edifici existent que es considera compatible amb l'ús comercial-restauració-museístic és l'estructura (i fonamentació i moviment de terres associada a la mateixa), la impermeabilització de la coberta (que manté la geometria de les graderies) i parcialment el sanejament i la solera existent.

Consideracions respecte al valor patrimonial

El valor patrimonial s'ha de tenir en consideració atès que revaloritza qualsevol activitat oberta al públic que pugui desenvolupar-se al seu interior, sobretot en l'ús comercial-restauració-museístic.

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, el valor afegit ve donat per dues casuístiques. Per una banda, el que està associat a la seva arquitectura i geometria singulars degut al seu ús original i, per altra banda, el valor associat al fet que es tracta d'un edifici que està protegit patrimonialment atesa la seva rellevància històrica.

2.4 SUPERFÍCIES A EFECTES DE VALORACIÓ

Les superfícies considerades a efectes de valoració son aquelles que s'han calculat a partir de la cartografia 1:1000 de la Diputació de Barcelona: 1.530 m².

D'altra banda, també cal considerar la superfície de l'altell interior de l'edificació i amb ús actual d'oficines. Aquest altell ocupa una superfície de 5 crugies en el sentit paral·lel a l'eix llarg de l'edificació per una única crugia en el sentit perpendicular a l'eix llarg de l'edificació. Atès que les dimensions de les crugies son de 5 mts en el sentit principal de l'edificació i de 4,5 mts en el sentit perpendicular, la superfície de l'altell és d'aproximadament 112,50 m²st.

Per tant, la superfície total de l'edifici principal de les grades, a efectes de la present valoració, és de: 1.642,50 m².

3. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ

3.1 NORMATIVA APLICACIÓ

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

3.2 METODE DE VALORACIÓ

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]

4. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

4.1 SUPÒSITS PREVIS. CONDICIONANTS DE LA VALORACIÓ

Atenent a allò establert a l'apartat 2.3. del present document, es considera el supòsit de valorar unes edificacions amb un ús actual de magatzem amb altell destinat a oficines i que es poden destinar, entre d'altres usos permesos, a un ús comercial-restauració-museístic. Cal remarcar que la MP del PGOU també permet l'ús de magatzem.

Per tant, cal fer una doble valoració atenent a aquests usos permesos i tenint en consideració la compatibilitat dels elements constructius actuals amb aquests usos considerats. En aquest sentit, cal fer una valoració associada a l'ús actual (i també permès per la MP del PGOU) de magatzem; i una valoració associada a l'ús previst i compatible amb l'edificació existent de comercial-restauració-museístic.

Així mateix, únicament es considera que cal valorar aquells elements de les edificacions existents que poden ser compatibles amb els usos descrits als paràgraf anterior. En el primer cas, l'ús de magatzem, tots els elements constructius existents són compatibles atès que és l'ús actual de l'edifici. En el segon cas, necessàriament es poden valorar únicament aquells elements constructius que són compatibles amb el nou ús. Cal remarcar que s'han de preservar els elements constructius que formen part de la construcció original de l'estructura de les grades atès que estan protegits patrimonialment.

Els costos de construcció actuals s'obtidran de la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción", exemplar del segon trimestre de 2020. D'aquesta mateixa publicació també s'extrauran la resta de despeses necessàries per a la construcció de l'edificació a valorar.

La revista disposa de fitxes per a un seguit de tipologies d'edificis. Cada fitxa presenta un llistat de capítols o apartats d'obra amb un valor en € per m² edificat sobre rasant. Així mateix, cada fitxa disposa d'una descripció de les característiques constructives i qualitats que s'han usat per al càlcul del valor de cadascun dels capítols o apartats.

Es preveu fer una doble valoració, de tal manera que es calcularà el valor de reposició en base a dos supòsits.

En el primer supòsit, s'usarà com a costos base de construcció els associats a la tipologia de magatzem (corresponent a la tipologia de nau industrial de la revista BEC) i que és l'ús actual.

En el segon supòsit, s'usarà com a costos base de construcció els associats a dues tipologies presents a la revista BEC: un edifici administratiu corrent i un edifici públic de categoria. S'han considerat aquestes tipologies atès que, de totes les presents a la publicació, són les que més s'assemblen a un hipotètic ús comercial-restauració-museístic. En aquest supòsit es pretén calcular l'estalvi que suposaria, en la construcció d'un edifici destinat a aquests usos, la reutilització d'aquells elements constructius existents que són compatibles amb els nous usos.

En ambdós casos, s'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà la fórmula de la norma a cadascun dels capítols. S'empra aquest sistema perquè és més precís que no pas depreciar per antiguitat i conservació totes les partides unitàriament per un únic coeficient.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està valorant; i quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011). Amb tots aquests factors es calcula quin és el valor de reposició net. A partir de la suma de tots els valors de reposició nets (CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial), es calcula el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra.

4.2 ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ PER A L'ÚS DE MAGATZEM-NAU INDUSTRIAL

La revista BEC preveu dos tipus d'edificacions industrials: una tipologia de nau industrial senzilla i una tipologia mixta d'oficines i taller. De totes dues, s'ha considerat únicament la tipologia de nau industrial senzilla (pàgina 217). Aquesta tipologia s'adequa perfectament a l'edificació existent atès que fins i tot contempla un petit altell per a ús d'oficines. En tot

cas, probablement l'estructura prevista a la revista sigui més senzilla que no pas l'estructura de formigó armat "in situ" de la construcció a valorar. En aquest sentit, però, i com a criteri de prudència, s'ha optat per mantenir el cost previst a la publicació.

Respecte al coeficient d'antiguitat, l'edificació original data de l'any 1923, és a dir, una antiguitat de 97 anys. Així mateix, el tancament de façana i la construcció de l'altell per a destinar-lo a oficina daten de la dècada dels anys 60 del segle XX. S'ha adoptat la data de 1967, és a dir, una antiguitat de 53 anys. Tot i que és més que probable que en aquests 97 i 53 anys respectivament s'hagin dut a terme tasques de manteniment, únicament s'han considerat com a millores que rebaixen l'antiguitat de la construcció aquelles que s'han pogut acreditar o que son evidents a simple vista. En alguns casos, aquestes millores son parcials en algun element constructiu. En aquest supòsit, s'ha considerat una antiguitat equivalent que s'obté de la ponderació de l'antiguitat original de l'element, de l'antiguitat de la millora i del percentatge d'intervenció en l'element.

Així mateix, i també per al càlcul del coeficient d'antiguitat, s'ha considerat com a vida útil màxima la d'un edifici industrial i de magatzem 35 anys, tal i com s'estableix a l'annex III del RD 1492/2011.

En el següent quadre s'exposen tots els capítols d'obra i quin % de la partida està present a l'edificació a valorar. Finalment, s'ha determinat quina és la seva antiguitat i, per tant, quin coeficient d'antiguitat cal aplicar en la formulació establerta a la norma.

Capítol d'obra	Valor unitari BEC (PEC)	% de presència en la edificació a valorar	valor compatible (€/m2st)	antiguitat (anys)	coef. Antiguitat	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres	5,22	100%	5,22	97	1,0000	0,52
Fonamentació	31,57	100%	31,57	97	1,0000	3,16
Estructura (pòrtics i corretges)	96,12	100%	96,12	30	0,7998	26,93
Sanejament	27,17	100%	27,17	97	1,0000	2,72
Ram de paleta grossa	78,15	85%	66,43	53	1,0000	6,64
Ram de paleta cobertes	53,32	85%	45,32	3	0,0491	43,32
Ram de paleta soleres	59,00	100%	59,00	3	0,0491	56,39
Ram de paleta acabats interiors	4,28	85%	3,64	97	1,0000	0,36
Ram de paleta ajudes a industrials	5,40	90%	4,86	97	1,0000	0,49
Guixos i fals sostres	26,72	100%	26,72	97	1,0000	2,67
Serralleria	4,72	100%	4,72	97	1,0000	0,47
Fusteria exterior	9,61	100%	9,61	53	1,0000	0,96
Fusteria interior	2,09	100%	2,09	53	1,0000	0,21
Fontaneria	4,18	100%	4,18	40	1,0000	0,42
Material sanitari i griferia	3,16	100%	3,16	40	1,0000	0,32
Electricitat	23,25	75%	17,44	40	1,0000	1,74
Vidreria	1,35	100%	1,35	53	1,0000	0,14
Pintura	2,60	100%	2,60	3	0,0491	2,49
TOTAL CEC	437,91		411,20			149,94

El document núm. 2 és una reproducció parcial de la revista BEC del 2n trimestre de 2020.

El document 3 és una reproducció de la certificació de les obres de reparació i manteniment més recents executades a l'edifici.

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	149,94
Seguretat i Salut (2%)	3,00
Honoraris tècnics i permisos d'obra (11,5%)	17,24
TOTAL (€/m2st)	170,18

El cost de reposició unitari (V) per a l'edificació amb l'ús actual de magatzem és de 170,18 €/m2st.

4.3 ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ PER A L'ÚS COMERCIAL-RESTUARACIÓ

La revista BEC no preveu cap tipologia constructiva associada a un ús comercial-restauració-museístic.

De totes les tipologies constructives presents a la revista BEC s'han adoptat les tipologies de "Edificio administrativo corriente" i "Edificio público de categoria" atès que son les més versàtils i comparables amb l'ús previst de comercial-restauració-museístic. De totes dues tipologies, s'ha considerat el preu que més s'adequa a l'ús previst, considerant tres casuístiques i triant, per a cadascun dels capítols d'obra un de les tres: valor de la tipologia de "Edificio administrativo corriente" (pàg. 205), valor de la tipologia de "Edificio público de categoria" (pàg. 204) i valor mig d'ambdues tipologies. Cal recordar que en aquest supòsit es pretén calcular l'estalvi que suposaria, en la construcció d'un edifici destinat a aquests usos, la reutilització d'aquells elements constructius existents que son compatibles amb els nous usos.

Respecte al coeficient d'antiguitat, l'edificació original data de l'any 1923, és a dir, una antiguitat de 97 anys. Així mateix, el tancament de façana i la construcció de l'altell per a destinar-lo a oficina daten de la dècada dels anys 60 del segle XX. S'ha adoptat la data de 1967, és a dir, una antiguitat de 53 anys. Tot i que és més que probable que en aquests 97 i 53 anys respectivament s'hagin dut a terme tasques de manteniment, únicament s'han considerat com a millores que rebaixen l'antiguitat de la construcció aquelles que s'han pogut acreditar o que son evidents a simple vista. En alguns casos, aquestes millores son parcials en algun element constructiu. En aquest supòsit, s'ha considerat una antiguitat equivalent que s'obté de la ponderació de l'antiguitat original de l'element, de l'antiguitat de la millora i del percentatge d'intervenció en l'element.

Així mateix, i també per al càlcul del coeficient d'antiguitat, s'ha considerat com a vida útil màxima la d'un edifici industrial i de magatzem 35 anys (tal i com s'estableix a l'annex III del RD 1492/2011) atès que l'edificació té actualment aquest ús. S'ha decidit usar, com a criteri de prudència, l'antiguitat de l'ús de magatzem actual i no l'antiguitat d'un edifici comercial i de serveis (50 anys segons l'annex III).

En el següent quadre s'exposen tots els capítols d'obra per a cadascuna de les dues tipologies, quin dels valors s'ha considerat (a partir de la semblança de la descripció de la partida amb el supòsit de qualitat esperable per a un edifici amb ús comercial-restauració-museístic) i quin % de la partida està present a l'edificació a valorar. Finalment, s'ha determinat quina és la seva antiguitat i, per tant, quin coeficient d'antiguitat cal aplicar en la formulació establerta a la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Ed. Administrativo corriente"	valor unitari (€/m2st) "Ed. Público de categoría"	valor usat	% de presència en la edificació a valorar	valor compatible (€/m2st)	antiguitat (anys)	coef. Antiguitat	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres	6,43	30,07	6,43	100%	6,43	97	1,0000	0,64
Fonamentació	8,49	66,80	8,49	100%	8,49	97	1,0000	0,85
Estructura	197,70	451,51	197,70	100%	197,70	30	0,7998	55,39
Sanejament	19,15	34,03	19,15	25%	4,79	30	0,7998	1,34
Ram de paleta grossa	163,70	248,50	206,10	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	30,59	57,78	57,78	100%	57,78	10	0,0491	55,23
Ram de paleta acabats de façana (1)	50,05	75,06	62,56	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Ram de paleta soleres/paviments	71,66	150,34	111,00	25%	27,75	3	0,0491	26,52
Ram de paleta acabats interiors	33,55	43,51	43,51	0%	0,00	97	1,0000	0,00
Ram de paleta ajudes a industrials	33,44	73,50	53,47	0%	0,00	97	1,0000	0,00
Guixos i fals sostres	60,69	82,32	71,51	0%	0,00	97	1,0000	0,00
Serralleria	26,11	40,03	33,07	0%	0,00	93	1,0000	0,00
Fusteria exterior	66,93	190,55	190,55	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Fusteria interior	63,03	57,86	60,45	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Persianes	8,22	30,12	19,17	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Fontaneria	29,17	54,08	54,08	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Material sanitari i griferia	5,23	9,84	9,84	0%	0,00	40	1,0000	0,00
Electricitat	59,68	100,16	59,68	0%	0,00	40	1,0000	0,00
Aire acondicionat	106,90	132,21	132,21	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Instal·lacions especials	16,99	55,91	55,91	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Fumisteria i mobles de cuina	4,73	5,16	5,16	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Ascensors	10,59	62,55	10,59	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Vidrieria	12,85	90,50	90,50	0%	0,00	53	1,0000	0,00
Pintura i estuc	32,99	31,55	31,55	0%	0,00	3	0,0491	0,00
Instal·lació d'enllumenat	27,32	0,00	27,32	0%	0,00	53	1,0000	0,00
TOTAL CEC	1.146,19	2.173,94	1.617,77		302,94		TOTAL	139,98

(1) Es considera que les grades fan la funció simultània de coberta i façana nord de l'edifici atesa la seva geometria inclinada.

El document núm. 2 és una reproducció parcial de la revista BEC del 2n trimestre de 2020.

El document 3 és una reproducció de la certificació de les obres de reparació i manteniment més recents executades a l'edifici.

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	139,98
Seguretat i Salut (2%)	2,80
Honoraris tècnics i permisos d'obra (9,50%)	13,30
TOTAL (€/m2st)	156,08

El cost de reposició unitari (V) per a l'edificació amb un ús futur de comercial-restauració-museístic és de 156,08 €/m2.

4.4 CÀLCUL DEL VALOR DE LES EDIFICACIONS

A partir dels valors o costos unitaris calculats en els apartats anteriors, s'ha de calcular el valor del conjunt de les edificacions.

Atès que s'han obtingut dos valors unitaris diferents, es farà una doble valoració del mateix edifici: valoració amb l'ús actual de magatzem i valoració com a ús futur comercial-restauració-museístic.

Càlcul del valor segons l'ús actual de magatzem

A partir dels valors unitaris establerts a l'apartat 4.2, cal aplicar-los a la superfície de l'edificació, que s'ha establert a l'apartat 2.4 del present document.

Atès que l'edifici té una superfície, a efectes de la valoració de 1.642,50 m2st, i considerant un valor unitari de 170,18 €/m2st, el valor total de l'edificació és de 279.520,65 € (dos-cents setanta-nou mil cinc-cents vint euros amb seixanta-cinc cèntims d'euro).

Càlcul del valor segons l'ús previst a la MP del PGOU de comercial-restauració-museístic

A partir dels valors unitaris establerts a l'apartat 4.2, cal aplicar-los a la superfície de l'edificació, que s'ha establert a l'apartat 2.4 del present document.

Atès que l'edifici té una superfície, a efectes de la valoració de 1.642,50 m²st, i considerant un valor unitari de 156,07 €/m²st, el valor total de l'edificació és de 256.361,40 €.

En aquest supòsit, i tal i com ja s'ha exposat anteriorment, cal tenir en consideració el valor afegit que suposa disposar d'un edifici existent amb valor patrimonial. Aquest increment de valor s'ha considerat que, raonablement, ha de ser del 10%. Per tant, aplicant aquest increment, el valor final de l'edifici és de 281.997,54 € (dos-cents vuitanta-un mil nou-cents noranta-set euros amb cinquanta-quatre cèntims d'euro).

5. CONCLUSIONS

Identificació de l'edificació

L'edifici a valorar és una de les edificacions destinades a grades de l'Autòdrom de Terramar (Sant Pere de Ribes) i que es troben al sud del traçat del circuit. De les dues edificacions destinades a graderia, la present valoració versarà sobre l'edificació principal, situada més a l'est. És una edificació construïda en dues fases. Una primera fase, en la que es va construir l'estructura de les grades, datada l'any 1923 (segons fitxa de l'Egipci); i una segona fase, en les que es va realitzar el tancament de l'espai inferior de les grades i es va construir un petit altell. Aquesta segona fase es data en la dècada dels anys 60 del segle XX (es considera l'any 1967).

Superfícies a efectes de la present valoració

Atès que no es disposa de dades cadastrals referides a l'edifici de les grades de l'Autòdrom, s'han pres mesures de l'edifici sobre la cartografia 1:1000 de la Diputació de Barcelona. Així mateix, també s'han pres mesures "in-situ" de l'altell de l'interior de l'edifici. El conjunt de la construcció disposa d'una superfície, a efectes de la present valoració de 1.642,50 m²st; que inclou la superfície de l'espai sota les graderies i el petit altell construït l'any 1967.

Metodologia de valoració. Càlcul dels valors unitaris

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011: mètode del valor o cost de reposició.

S'han considerat dos supòsits:

El primer supòsit preveu la determinació del valor de l'edifici atenent a la seva realitat constructiva, d'estat de conservació i ús actual: ús de magatzem.

El segon supòsit preveu la determinació del valor de l'edifici atenent a la seva realitat constructiva, d'estat de conservació i compatibilitat amb els usos futurs que li atorga la MP del PGOU. Com a usos més compatibles per a l'edifici a valorar s'han considerat, de tots els que preveu la MP del PGOU, els usos de comercial, restauració i cultural (museístic). S'han

considerat aquests usos atès que son els que més s'adapten i aprofiten la geometria singular de l'arquitectura de l'edificació.

En ambdós casos, els costos es depreciaran tenint en consideració l'antiguitat aparent de cadascun dels capítols o elements constructius que es valoren.

Els costos unitaris son els següents:

- Per a l'ús actual de magatzem: 170,18 €/m²st.
- Per a un ús futur de comercial-restauració-museístic: 156,08 €/m².

Així mateix, en el segon supòsit el valor obtingut s'incrementarà en un 10% per tal de tenir en consideració el valor afegit que disposa l'edifici degut, per una banda, a la seva arquitectura i geometria singulars fruit del seu ús original i; per altra banda, el valor associat al fet que es tracta d'un edifici que està protegit patrimonialment atesa la seva rellevància històrica.

Per tant, el valor de l'edifici considerant l'ús actual de magatzem és de 279.520,65 € (dos-cents setanta-nou mil cinc-cents vint euros amb seixanta-cinc cèntims d'euro).

Així mateix, el valor de l'edifici considerant l'ús futur de comercial-restauració-museístic és de 282.910,56 € (dos-cents vuitanta-un mil nou-cents noranta-set euros amb cinquanta-quatre cèntims d'euro).

I perquè així consti a efectes oportuns, signa el present informe de valoració que consta de 16 fulls (inclòs l'índex) i 3 documents annexos.

Barcelona, agost de 2020.



Enric González Duran, arquitecte
Projectes Urbans, arquitectura i territori SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes son els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

Document 1.

Reportatge fotogràfic de l'edifici





Imatge de la façana oest de l'edifici principal de les grades. S'observa el perfil de les grades així com els pòrtics de formigó armat que es van repetint en les successives crugies. També es pot observar el tancament executat els anys 60 del s. XX.



Imatge de la façana sud de l'edifici de les grades. S'observen els pòrtics que van conformant les grades. També es pot observar el tancament dels anys 60 del s. XX i les finestres que donen il·luminació natural a l'altell destinat a oficines.



Imatge de conjunt de l'interior de les graderies.



Imatge de conjunt de l'interior de les graderies. S'aprecia el detall de la geometria de l'estructura de formigó.



Imatge de l'interior de l'estructura de formigó. Es pot apreciar el detall dels treballs d'encofrat del formigó armat. També es pot apreciar el bon estat aparent de conservació del formigó.



Imatge de l'interior de l'estructura de formigó. Es pot apreciar la construcció de l'altell.



Imatge de l'escala d'accés a l'altell d'oficines.



Imatge de l'interior de l'altell.



Imatge de l'aseo de l'altell.



Imatge de la fusteria interior. Altell.



Imatge de la fusteria exterior. Altell.



Imatge de la instal·lació elèctrica. Altell.

Document 2.

Reproducció parcial de la revista BEC, 2n Trimestre de 2020



Nº 322

2

TRIMESTRE

2020

AÑO LXXXI



BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

Document 3.

*Reproducció de la certificació de les obres de reparació i manteniment més
recents executades a l'edifici*



CERTIFICACIÓN OBRA

ADEC GLOBAL,S.L.

AUTÓDROMO TERRAMAR

01 REHABILITACIÓN AUTÓDROMO TERRAMAR

Descripción	U.A.	Amidament	Preu	Importe
1 Picado del revoco de las partes bajas en mal estado, con medios manuales o mecánicos y posterior rebozado con mortero M80 y refregado del mismo. Incluso tapado de los agujeros de la fachada y posterior rebozado.	UD	1,00	1.950	1.950,00
2 Reparación de pilares de hormigón y voladizos de la fachada principal consistente en el saneado mediante el picado con medios manuales o mecánicos de los pilares de hormigón, hasta obtener una base firme en la armadura. Limpiado y raspado de la armadura con base de cepillo de púas metálicas para sacar todo el óxido existente y dejarlas preparadas para posterior tratamiento pasivador. Posteriormente se aplicará una imprimación anticorrosiva para la armadura de acero, con producto a	UD	1,00	3.100	3.100,00
3 Extracción de placas de fibra existente y posterior suministro y colocación de dos placas de policarbonato de 16 cm , ancladas y sujetadas a la estructura existente y sellada con tornillería.	M2	14,00	103	1.442,00
4 Reparación de goteras, consistente en reparaciones puntuales de los agujeros de los techos , incluso limpieza y preparación de las zonas afectadas , aplicación de una capa de puente de unión para la fijación de hormigones, suministro y colocación de tableros de encofrado para posterior relleno de hormigón. Estructura de sika para la reparación puntual del hormigón.	UD	24,00	97,8	2.347,20
5 Reparación de pilares de hormigón interior, consistente en reparaciones puntuales de los agujeros de los pilares , incluso limpieza y preparación de las zonas afectadas , aplicación de una capa de puente de unión para la fijación de hormigones, suministro y colocación de tableros de encofrado para posterior relleno de hormigón. Estructura de sika para la reparación puntual del hormigón.	UD	14,00	126	1.764,00
6 Extracción de tabiques de paneles de madera y su estructura, con medios manuales o mecánicos, y posterior recogida y retirada con transporte a vertedero de los escombros resultantes, cánon incluido.	M2	16,00	25,3	404,80
7 Extracción de tabiques de geros, con medios manuales o mecánicos, y posterior recogida y retirada con transporte a vertedero de los escombros resultantes, cánon incluido.	M2	20,00	25,3	506,00
8 Extracción de las persianas de la zona de oficina, incluso suministro y colocación de tableros en zonas de ventanas pequeñas .	UD	1,00	725	725,00
9 Reparación de las partes desprendidas del yeso en el techo de las oficinas, mediante picado manual y posterior enyesado de las zonas desprendidas.	UD	1,00	100	100,00
10 Aplicación de una capa de imprimación anti-mancha en zonas de humedades de las oficinas.	UD	1,00	195	195,00
11 Aplicación de dos capas de pintura plástica en techos y paredes, con previo enmasillado y fijado en oficinas.	M2	460,00	5,4	2.484,00

CERTIFICACIÓN OBRA

ADEC GLOBAL,S.L.

Descripción	U.A.	Amidament	Preu	Importe
12 Limpieza y lijado de dos rejas, y posterior aplicación de dos capas de esmalte.	UD	1,00	85	85,00
13 Esmaltado de la puerta de la vivienda, consistente en limpieza y lijado y posterior aplicación de dos capas de esmalte.	UD	1,00	105	105,00
14 Esmaltado de la puerta del garaje, consistente en limpieza y lijado y posterior aplicación de dos capas de esmalte.	UD	1,00	140	140,00
15 Trabajos en la grada consistente en la limpieza y retirada de la estructura de madera, guías de madera, extracción del bloque de pilares de hormigón, extracción de paredes de tochanas, extracción del mortero de las maestras de las guías en las gradas y frontal de pared, limpieza general de las gradas y recogida de los escombros para su posterior retirada por parte de la propiedad. Posteriormente se limpiaran y prepararan las juntas de dilatación en las gradas y se aplicará una	UD	1,00	4.275	4.275,00
16 Partida consistente en la limpieza y preparación de las paredes, aplicación de una primera capa de fijador y posteriormente de dos capas de pintura siliconada anticarbonatación en los paramentos de la fachada, que es un revestimiento acrílico de máxima calidad para la decoración e impermeabilización de la fachada. (En esta medición está incluido las fachadas laterales y la vivienda).	M2	1.508,00	7,9	11.913,20
17 Homogeneización de zona de pilares y paredes del interior de las gradas.	M2	0,00	4,5	0,00
18 Adecuación del camino de acceso desde la carretera al autódromo, mediante el suministro, extendido y compactado de zahorra, completamente acabado.	UD	1,00	2.700	2.700,00
19 Chorreo de silicato de aluminio en pilares pintados, verticales en crujiás 2,3,4,5 y 10 y horizontales en crujiás 3,4,5 (hasta 1ª línea de pilares) y 10 (incluidas ménsulas).	M2	325,00	13,75	4.468,75
20 Pintado de los pilares (parte superior respetando forma horquilla) con aplicación de dos capas de pintura, silicona anticarbonatación color CRD 1196.	M2	416,00	7,15	2.974,40
21 Hacer una regata para empotrar la acometida de agua	P.A	1,00	180	180,00
22 Derivación de la instalación del agua empotrada en regata.	P.A	1,00	200	200,00
23 Picado del zócalo de morter de las crujiás.	P.A	1,00	325	325,00
24 Retirar cartel autódromo en fachada principal.	UD	1,00	100	100,00
25 Chorreo de silicato de aluminio en el asfalto del circuito.	P.A	1,00	750	750,00
26 Nivelación y compactación de explanada con material existente, situado en la zona sudoeste de la grada	P.A	1,00	1.200	1.200,00
27 Compra de plástico y los bloques necesarios para aguantarlo en caso de necesidad	P.A	1,00	1.150	1.150,00
TOTAL: 01 REHABILITACIÓN AUTÓDROMO TERRAMAR				45.584,35

CERTIFICACIÓN OBRA

ADEC GLOBAL,S.L.

02 TRABAJOS FUERA DE PRESUPUESTO

Descripción	U.A.	Amidament	Preu	Importe
1 Rebozado de paredes caseta de las gradas	UD	1,00	275	275,00
2 Aplicación barniz ventanas de la oficina	UD	1,00	390	390,00
3 Horas de mixta tapando la excavación en zona muro gradas y cargando barro caminos y parking	HR	9,00	37	333,00
4 Horas de camión dumper para transporte interior de barro caminos y parking	HR	0,00	45	0,00
5 Suministro, extendido y compactado de zahorra para adecuación caminos	P.A	1,00	225	225,00
6 Horas de mano de obra de achique de agua en gradas y zona interior de gradas (según medición adjunta)	HR	44,00	25	1.100,00
7 Suministro y colocación de una canal en los laterales de fachada para recogida de aguas	UD	2,00	305	610,00
8 Suministro y colocación de cañones para secado interior de gradas	P.A	1,00	440	440,00
9 Suministro y transporte de un viaje de arena 0/5 caliza	UD	1,00	220	220,00
TOTAL: 02 TRABAJOS FUERA DE PRESUPUESTO				3.593,00

CERTIFICACIÓN OBRA

ADEC GLOBAL,S.L.

03 IMPERMEABILIZACIÓN GRADAS DEL AUTÓDROMO TERRAMAR

Descripción	U.A.	Amidament	Preu	Importe
1 Impermeabilización de las gradas del autódromo consistente en la limpieza y preparación del pavimento de hormigón. Preparación de la superficie, que debe estar limpia, seca y libre de contaminación en el pavimento. Se procederá al pulido del pavimento con pulidora de discos de diamante para el pulido en seco y con aspiración incorporada para la apertura y anclaje del material. Se reparan las vías de escape del agua en las gradas y fisuras mediante mortero para	M2	1.500,00	18,15	27.225,00
TOTAL: 03 IMPERMEABILIZACIÓN GRADAS DEL AUTÓDROMO TERRAMAR				27.225,00

CERTIFICACIÓN OBRA

ADEC GLOBAL,S.L.

04 ACTUACIONES EN MURO NORTE DEL AUTÓDROMO TERRAMAR

Descripción	U.A.	Amidament	Preu	Importe
1 Actuaciones en muro norte, en las siguientes zonas: crujía 2 (ventana), crujía 3, crujía 4, crujía 5, crujía 8 (puerta), crujía 14 (ventana). Las actuaciones consisten en el vaciado de las tierras junto al muro y posterior sellado de fisuras detectadas e impermeabilización mediante pintado de las zonas afectadas	P.A	1,00	1.619,25	1.619,25
2 Instalación de toldo/plástico	P.A	1,00	240	240,00
TOTAL: 04 ACTUACIONES EN MURO NORTE DEL AUTÓDROMO TERRAMAR				1.859,25

CERTIFICACIÓN OBRA

ADEC GLOBAL,S.L.

05 ACONDICIONAMIENTOS NUEVOS ACCESOS DEL AUTÓDROMO TERRAMAR

Descripción	U.A.	Amidament	Preu	Importe
1 Acondicionamiento de tres nuevas zonas de accesos, según plano adjunto, dividido en los tramos azul, rojo y verde. El tramo azul es el acceso al autódromo desde la vivienda al oeste de la grada. El tramo rojo, es el tramo frente a la vivienda, esaparcamiento para autobuses, es desde el acceso hacia el oeste. El tramo verde, es el tramo frente a la grada, desde el acceso hacia el este. Es el acceso de coches a aparcamiento VIP en explanada al SE. Zona principal	P.A	1,00	750	750,00

TOTAL: 05 ACONDICIONAMIENTOS NUEVOS ACCESOS DEL AUTÓDROMO TERRAMAR
--

750,00

CERTIFICACIÓN OBRA

ADEC GLOBAL,S.L.

RESUMEN CERTIFICACIÓN

01 REHABILITACIÓN AUTÓDROMO TERRAMAR	45.584,35
02 TRABAJOS FUERA DE PRESUPUESTO	3.593,00
03 IMPERMEABILIZACIÓN GRADAS DEL AUTÓDROMO TERRAMAR	27.225,00
04 ACTUACIONES EN MURO NORTE DEL AUTÓDROMO TERRAMAR	1.859,25
05 ACONDICIONAMIENTOS NUEVOS ACCESOS DEL AUTÓDROMO TERRAMAR	750,00

SUBTOTAL CERTIFICACIÓN: 79.011,60

SUBTOTAL: 79.011,60

SUBTOTAL: 79.011,60

IVA21 16.592,44

TOTAL CERTIFICACIÓN: 95.604,04

Document 4. Informe de valoració dels edificis Clot dels Frares i Clot d'en Sidós de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes.

**Informe de valoració d'unes
edificacions situades dins
l'àmbit de l'Autòdrom de
Terramar, municipi de Sant
Pere de Ribes**

febrer 2020

—
PROMOTOR

OUA Gestió del Territori i Urbanisme SL

—
ARQUITECTES

Enric González Duran

—

Referència interna arquitectes 70179 | DATA 02/2020

Índex

1.	OBJECTE DE L'INFORME DE VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA	3
2.	ANÀLISI	3
2.1	IDENTIFICACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS	3
2.2	DESCRIPCIÓ DELS BÉNS A VALORAR	3
2.3	CONDICIONANTS PREVIS QUE AFECTEN LA VALORACIÓ	8
2.4	SUPERFÍCIES A EFECTES DE VALORACIÓ.....	10
3.	NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ.....	10
3.1	NORMATIVA APLICACIÓ	10
3.2	METODE DE VALORACIÓ.....	10
4.	VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ	11
4.1	SUPÒSITS PREVIS. CONDICIONANTS DE LA VALORACIÓ	11
4.2	ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ USANT TIPOLOGIA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT	12
4.3	ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ USANT TIPOLOGIA D'EQUIPAMENT	15
4.4	CÀLCUL DEL VALOR DE LES EDIFICACIONS.....	16
5.	CONCLUSIONS.....	17

DOCUMENTS ANNEXOS

Document 1. Reproducció de les dades cadastrals

Document 2. Reportatge fotogràfic de la finca

Document 3. Reproducció parcial de la revista BEC, 3r Trimestre de 2019



Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomant en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@projectesurbans.com

Ha estat requerit per OUA Gestió del Territori i Urbanisme SL, amb CIF B-63572267, amb domicili a Barcelona, Carrer Viladomat, 317, entresòl, per tal de que dugui a terme un informe de valoració d'unes construccions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, al terme municipal de Sant Pere de Ribes; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) respecte a la compatibilitat per a usar els edificis com a equipament públic.

Data de referència de la valoració: 07/02/2020, data en que es va fer la visita a les edificacions.

El tècnic que subscriu, al seu lleial saber i entendre i amb els coneixements adquirits en la seva pràctica professional i cursos de formació, després de recollir les dades que han pogut estar del seu interès; té a bé emetre el següent:



INFORME DE VALORACIÓ

1. OBJECTE DE L'INFORME DE VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA

L'objecte del present informe és obtenir el valor d'unes construccions situades dins l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, al terme municipal de Sant Pere de Ribes; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) respecte a la compatibilitat per a usar els edificis com a equipament públic.

Data de referència de la valoració: 07/02/2020, data en que es va fer la visita a les edificacions.

2. ANÀLISI

L'objecte de l'anàlisi és, prèviament a l'informe de valoració, determinar les dades de partida, normativa i conceptes i punts de partida necessaris per donar resposta a la mateixa.

2.1 IDENTIFICACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

Les construccions a valorar estan ubicades dins del recinte de l'Autòdrom Terramar, al municipi de Sant Pere de Ribes. Totes les construccions estan situades dins de l'anell de l'autòdrom.

Àmbit Clot dels Frares. Referència Cadastral: 001407400CF96F0001RY:

DS. Disseminat, 31 (dades cadastrals)

Superfície cadastral construïda total: 758 m².

Segons dades cadastrals, es va fer una reforma total l'any 1960.

Edifici Clot d'en Sidós: Referència Cadastral: 001407500CF96F0001DY:

DS. Disseminat, 32 (dades cadastrals)

Superfície cadastral construïda total: 673 m².

Segons dades cadastrals, es va fer una reforma total l'any 1970.

El document núm. 1 és una reproducció de les dades cadastrals.

El pèrit que subscriu, acompanyat pel Sr. Sebastian (el vigilant del complex de l'Autòdrom) ha pogut accedir a l'interior del conjunt de l'edificació de Clot dels Frares i la Torre. Així mateix, també ha pogut accedir parcialment a l'edificació de Can Sidós.

2.2 DESCRIPCIÓ DELS BÉNS A VALORAR

Clot dels Frares

Edificació de planta quadrada destinada a habitatge de planta baixa, planta pis i planta sotacoberta, amb coberta inclinada a quatre vessants.





Fotografia de l'habitatge del Clot dels Frares.

Consta a l'inventari del Patrimoni Cultural Immoble, Patrimoni arquitectònic; del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya (EGIPCI): BCIL / Immoble / 4899-I / Aprovació definitiva comissió urbanisme / 17/10/2001 / DOGC / 21/11/2001 / PGOU. 2001 Fitxa 69c

Inclòs en el llistat d'elements catalogats del Pla General de Sant Pere de Ribes, article 412 de les NNUU, fitxa 69c.

Notícies històriques:

El Clot dels Frares podria correspondre's amb el mas d'Arnaldo de Villarrubia, que apareix nombrat en un capbreu atribuït al segle XIII. La primera referència documental que tenim del Clot com a tal correspon al fogatge de l'any 1365. El nom dels Frares no el va adquirir fins al segle XVIII, quan va ser propietat de la Companyia de Jesús. Algunes fonts (PALACIOS, J.L., 1999: 41) apunten que en aquest període la comunitat jesuïta anava a prendre banys durant el període estival. Al cadastre de l'any 1736 hi consta la casa dels pares jesuïtes dita el Clot, habitada per Josep Robert, mentre que tres anys després hi habitava Juan Palmeta. Més endavant, al llibre d'Apeo de l'any 1847, hi consta que el Clot pertanyia a Vicenç Roca i Batlle. Quan es va posar en funcionament l'autòdrom de Terramar que l'envolta, la masia va habilitar-se com a Pavelló Reial. Després del fracàs de la iniciativa, a les seves terres s'hi va construir una granja avícola

Font: EGIPCI. (Text procedent del mapa de patrimoni cultural de la Diputació de Barcelona)

Descripció de El Clot dels Frares:

Edifici de planta quadrada de planta baixa, planta pis i sotacoberta (golfes). L'ús actual és el d'habitatge.

Estructura de parets de càrrega fetes parcialment amb paredat de pedra i parets de tapial i amb gruixos de l'ordre de 1 mts, amb tres crugies perpendiculars a la façana principal. Paral·lel a la façana principal i a una profunditat aproximada de 2/3, hi ha una altra paret de trava també de gruix considerable. A la part posterior d'aquesta paret de trava, les parets de càrrega segueixen aproximadament la traça de les parets anteriors però amb gruixos inferiors. Bona part dels forjats estan ocults per fals sostres. Aquells que són visibles són de bigueta de fusta escairada de secció rectangular. En planta sotacoberta, l'estructura es resol per mitjà d'unes jàsseres principals que segueixen el traçat del carener de la coberta, des de cadascuna de les quatre cantonades fins al centre de l'edifici. Les biguetes són perpendiculars a les quatre façanes. Tant jàsseres com biguetes són de fusta sense treballar, llevat del quadrant posterior esquerre, on l'estructura de fusta original s'ha substituït per una estructura de perfils metàl·lics.

En planta baixa hi ha el vestíbul principal d'accés en primer terme, a la crugia esquerra entrant hi ha el menjador i a la crugia dreta entrant hi ha la sala d'estar. Al fons, passada la paret de trava, hi ha un seguit d'estances de dimensions més petites incloent la cuina i dos banys.

En planta primera hi ha els dormitoris. A les crugies laterals davant la façana principal hi ha dos dormitoris principals i dos banys. Darrera de la paret de trava hi ha 5 estances més i un bany. El gran espai de la crugia central anterior serveix de vestíbul de planta i d'accés als dormitoris principals.

La planta sotacoberta és un espai diàfan perimetral a un espai central tancat en tres dels seus quatre costats per les parets de càrrega principals i la paret de trava.

En planta baixa presenta un seguit de grans obertures en el menjador i en la sala d'estar no originals. La resta d'obertures de la planta baixa són de petites dimensions, concordant amb la tipologia de l'edifici, llevat de la finestra de la cuina.

En planta primera, totes les obertures són de petites dimensions, adequades amb la tipologia de l'edifici.

Finalment, en planta sotacoberta (golfes) també hi ha un seguit de petites obertures distribuïdes al llarg de les façanes laterals i posterior. A la façana principal, hi ha 11 obertures col·locades en un ordre geomètric i de simetria respecte a l'eix central de la façana.

La façana principal presenta un arc de mig punt dovellat en la porta d'accés a l'edifici. A nivell de planta primera i també en la façana principal, les tres finestres existents (que donen llum al vestíbul de planta i als dormitoris principals) estan emmarcats en pedra treballada, en brancals i llinda. Sobre la finestra central hi ha un escut gravat en pedra.

L'interior de la edificació no presenta cap element patrimonial destacable.

Estat de conservació de El Clot dels Frares:

Els elements principals que conformen l'envolvent de l'edifici (fonaments, parets de càrrega i resta de l'estructura i coberta) són antics. Tot i que es desconeix l'any de la seva construcció, per la observació dels elements i del que es pot desprendre de la descripció a la fitxa de l'EGIPCI, es pot concloure que es tracta d'elements amb una antiguitat superior als 150 anys.

Les instal·lacions i acabats interiors de banys i cuines es poden datar aproximadament en la dècada dels anys 60-70 del segle XX. Atès que segons cadastre es va produir una

reforma total l'any 1960, es pot concloure que instal·lacions i acabats interiors de banys i cuines es corresponen amb la reforma total de 1960.

Respecte a la resta instal·lacions, aquestes semblen ser dels anys 60-70 del s XX. Tot i això, es tracta d'unes instal·lacions obsoletes respecte als estàndards actuals.

La planta sotacoberta no presenta cap instal·lació, més enllà de la mínima instal·lació d'il·luminació de l'espai. Tampoc presenta cap paviment sobreposat al propi sostre ni cap divisòria ni fals sostre. El seu ús, avui, és de magatzem.

Els paraments exteriors estan totalment obsolets i part dels panys de façana ja no disposen de cap revestiment. Així mateix, part dels revestiments interiors estan despresos o presenten taques d'humitat per capil·laritat i per infiltració d'aigua des de l'exterior.

Els paviments interiors son força senzills i heterogenis tant en format i material com en època d'instal·lació. Bona part d'ells son ceràmics de factura senzilla i, en alguns àmbits, hi ha terratzo.

Descripció de la Torre d'El Clot dels Frares:

Edifici de planta quadrangular, de planta baixa i dues plantes pis i coberta plana.

Inicialment, va ser una torre de defensa. Actualment no disposa de cap ús ni de cap distribució interior que permeti fer-ne cap ús, més enllà de magatzem.

Cadascuna de les plantes no disposa de distribució interior més enllà de l'escala d'accés a la planta superior i a la coberta. No disposa d'instal·lacions (a banda de la mínima instal·lació d'il·luminació).



La Torre del Clot dels Frares en primer terme de la imatge.

Clot d'en Sidós

Edificació de planta allargassada. Presenta dos cossos adossats seguint l'eix llarg, un de planta baixa i dues plantes pis (a l'oest) i l'altre de planta baixa i una planta pis (a l'est). Ambdós volums tenen un ús principal d'habitatge actualment.



Imatge de l'accés al Clot d'en Sidós.

Inclòs en el llistat d'elements catalogats del Pla General de Sant Pere de Ribes, article 412 de les NNUU, fitxa 97c.

Únicament s'ha pogut accedir al volum del costat oest.

Descripció del Clot d'en Sidós:

Edificació de planta allargassada i geometria irregular. Està format per dos cossos adossats seguint l'eix llarg. El volum situat més a l'oest és de planta baixa i dues plantes pis. El volum situat més a l'est és únicament de planta baixa i planta pis, per tal d'adaptar-se a l'orografia del terreny.

Respecte al volum est, aquest és més estret, d'una única crugia i estructura de parets de càrrega i bigueta de fusta perpendicular a les façanes llargues. En planta baixa hi ha un seguit de dependències menors com garatges, tallers, etc. En les plantes pis es desenvolupa el programa d'habitatge. La distribució, a nivell genèric, és un gran passadís longitudinal adossat a la façana nord que dona accés a les peces situades al costat sud. A l'extrem del costat oest i a nivell de planta segona, hi ha una petita terrassa coberta. A nivell de planta primera hi ha una terrassa descoberta. La coberta és a una aigua en el sentit nord-sud. La façana nord no presenta cap obertura significativa, més enllà de petites finestres quadrades d'il·luminació del passadís. La façana sud, on ventilen totes les peces

principals, presenta un seguit de finestres rectangulars de format vertical i una finestra balconera.

Respecte al volum situat a l'est, no es pot fer cap descripció del mateix atès que no es va tenir-hi accés. Exteriorment, presenta unes obertures acabades en arc de mig punt en la planta pis i façana orientada a sud. La part posterior presenta obertures rectangulars a nivell de planta pis. La coberta és a dues aigües.

L'interior de la edificació no presenta cap element patrimonial destacable.

Estat de conservació del Clot d'en Sidós:

Els elements principals que conformen l'envolvent de l'edifici (fonaments, parets de càrrega i resta de l'estructura i coberta) són antics. Tot i que es desconeix l'any de la seva construcció, de la seva observació es pot deduir que l'envolvent té una antiguitat superior als 150 anys.

Les instal·lacions i acabats interiors de banys i cuines es poden datar aproximadament en la dècada dels anys 60-70 del segle XX. Atès que segons cadastre es va produir una reforma total l'any 1970, es pot concloure que instal·lacions i acabats interiors de banys i cuines es corresponen amb la reforma total de 1970.

La planta baixa no presenta cap instal·lació, més enllà de la mínima instal·lació d'il·luminació de l'espai.

Els paraments exteriors estan totalment obsolets i part dels panys de façana ja no disposen de cap revestiment. Així mateix, part dels revestiments interiors estan despresos o presenten taques d'humitat per capil·laritat i per infiltració d'aigua des de l'exterior.

Els paviments interiors són força senzills i heterogenis tant en format i material com en època d'instal·lació. Bona part d'ells són ceràmics de factura senzilla.

El document núm. 2 és un reportatge fotogràfic d'ambdues edificacions.

2.3 CONDICIONANTS PREVIS QUE AFECTEN LA VALORACIÓ

Adequació dels edificis a l'ús d'equipament públic

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, l'objecte del present informe és determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) respecte a la compatibilitat per a usar els edificis com a equipament públic.

Compatibilitat de l'ús d'equipament públic amb la geometria i distribució de les edificacions:

Hi ha una casuística molt variada d'equipaments públics que comporten, al seu torn, una geometria i una distribució interior d'espais molt variada. Generalment els equipaments públics necessiten d'espais mitjanament diàfans que permetin una gran versatilitat d'usos i amb concentració dels espais d'instal·lacions.

D'altra banda, un edifici destinat a habitatge presenta un programa funcional amb una distribució de petits espais i peces independents i amb les peces amb instal·lacions (banys i cuina) repartides al llarg de tota la superfície.

Per tant, aparentment sembla difícil que uns espais destinats a habitatge es puguin adequar com a espais per a ús d'equipament públic.

Així mateix, la pròpia geometria i estructura de les edificacions a valorar, més enllà de la seva distribució interior, dificulten la seva conversió en equipaments. Pel que fa al cas del Clot d'en Sidós, amb una geometria molt allargassada i una crugia estreta (no més enllà dels 5-6 metres en el cas del volum oest) i la seva superfície distribuïda en tres plantes, fa difícil encabir adequadament un programa propi d'un equipament públic.

Pel que fa al Clot dels Frares, tot i que l'envolvent de la edificació presenta unes dimensions més adequades, la seva estructura de parets de càrrega interior acaba definint uns espais interiors també de petites dimensions i distribuïts en tres plantes.

Finalment, la Torre dels Frares presenta una dimensió en planta tan petita que difícilment és adaptable a cap ús d'equipament.

De tot això, es pot concloure raonablement que ambdós edificis no disposen d'una geometria i distribució que puguin ser susceptibles d'usar-se per a la bona part de la tipologia d'usos d'equipament públic. D'altra banda, en els casos que existeixi una mínima compatibilitat entre la morfologia dels edificis i algun ús d'equipament, caldrà dur a terme una reestructuració generalitzada de la distribució i una adequació dels accessos a cadascuna de les plantes.

Per tant, tenint en consideració tots aquests supòsits i condicionants, es preveu que els edificis a valorar no podran albergar bona part dels usos d'equipaments més corrents i, en el cas que hi hagi algun ús mínimament compatible, aquest únicament es podrà implementar a costa d'una gran intervenció.

Compatibilitat de l'ús d'equipament públic amb els elements constructius de les edificacions:

Tal i com ja s'ha apuntat en els paràgrafs anteriors, en el cas que hi hagi algun ús d'equipament mínimament compatible amb les edificacions a valorar, aquest únicament es podrà implementar a costa d'una gran intervenció.

En aquest sentit, i tal i com ja s'apuntava, la única part dels edificis mínimament compatibles amb els nous usos seran l'envolvent i estructura; és a dir, fonaments, tancaments de façana, estructura i coberta. La resta d'elements, tals com envaneria interior, instal·lacions, etc. seran de ben segur incompatibles i, per tant, caldrà dur a terme la seva substitució integral per d'altres adequades a l'hipotètic ús d'equipament compatible amb l'envolvent.

Finalment, i respecte a les instal·lacions, cap d'elles resulta compatible amb un hipotètic ús com a equipament.

Conclusions:

De tot el que s'ha explicat en aquest apartat, es pot concloure que, en el cas que hi hagi algun ús d'equipament compatible amb les edificacions existents, serà a costa de prescindir de la majoria d'elements construïts dels edificis per aprofitar únicament l'envolvent i estructura.

Així mateix, cal remarcar que tot i aprofitar l'envolvent i estructura, la resta d'elements a construir seran de més difícil execució que en una obra nova i prèviament a la seva instal·lació, caldrà retirar dels edificis tots aquells elements que s'han demostrat incompatibles. De tot això es dedueix que la intervenció en aquest edifici esdevindrà de més cost econòmic que no pas si es construeix en un edifici pensat ad hoc per a un ús d'equipament específic.

Elements de valor patrimonial.

Els edificis objecte de valoració no presenten cap element físic de rellevància patrimonial, llevat del valor que puguin tenir l'arc de mig punt i les finestres de la planta pis del El Clot dels Frares.

D'altra banda, el fet que l'edifici no sigui de titularitat pública, no ha de pressuposar que els elements patrimonials no estaran tan ben conservats i respectats com ho serien si fossin de titularitat pública.

2.4 SUPERFÍCIES A EFECTES DE VALORACIÓ

Les superfícies considerades a efectes de valoració son les superfícies establertes en el "quadre sostre existent en l'Autòdrom Terramar" de la Memòria del document d'Aprovació Inicial de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'autòdrom Terramar, pàgina 18 (dades extretes de la plana web de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes).

- Edifici El Clot dels Frares: 500 m2. (número 7 del llistat)
- Torre de El Clot dels Frares: 90 m2. (número 6 del llistat)
- El Clot d'en Sidós: 795 m2 (número 15 del llistat).

La superfície total de les construccions a efectes de la present valoració és de: 1.385,00 m2.

3. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ

3.1 NORMATIVA APLICACIÓ

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

3.2 METODE DE VALORACIÓ

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_{R-} - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]

4. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

4.1 SUPÒSITS PREVIS. CONDICIONANTS DE LA VALORACIÓ

Atenent a allò establert a l'apartat 2.3. del present document, es considera el supòsit de valorar unes edificacions amb un ús actual d'habitatge i que s'han de destinar a un ús d'equipament públic. Així mateix, únicament es considera que cal valorar-se aquells elements de les edificacions existents que poden ser compatibles amb un hipotètic ús d'equipament públic; és a dir, envoltent i estructura (fonaments, tancaments de façana, estructura i coberta).

Els costos de construcció actuals s'obtidran de la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción", exemplar del tercer trimestre de 2019. D'aquesta mateixa publicació també s'extrauran la resta de despeses necessàries per a la construcció de les edificacions a valorar.

La revista disposa d'una fitxa per a un seguit de tipologies d'edificis. Cada fitxa presenta un llistat de capítols o apartats d'obra amb un valor en € per m² edificat sobre rasant. Així mateix, cada fitxa disposa d'una descripció de les característiques constructives i qualitats que s'han usat per al càlcul del valor de cadascun dels capítols o apartats.

Es preveu fer una doble valoració, una per a cada edificació principal: El Clot dels Frares i El Clot d'en Sidós. Respecte a la Torre del Clot dels Frares, s'usarà una de les dues tipologies, la que més s'adeqüi a la seva casuística.

Així mateix, per a cadascuna de les edificacions es calcularà el valor de reposició en base a dos supòsits.

En el primer supòsit, s'usarà com a costos base de construcció els associats a la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat.

En el segon supòsit, s'usarà com a costos base de construcció els associats a la tipologia d'un edifici administratiu corrent. S'ha considerat aquesta tipologia atès que és la que més

s'assembla a un hipotètic edifici d'equipaments (compatible amb les edificacions a valorar) de totes les tipologies edificatòries presents a la revista especialitzada.

En ambdós casos, s'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà la fórmula de la norma a cadascun dels capítols. Es considera aquest sistema perquè és més precís que no pas depreciar per antiguitat i conservació totes les partides unitàriament per un únic coeficient.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està valorant; i quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011). Amb tots aquests factors es calcula quin és el valor de reposició net. A partir de la suma de tots els valors de reposició nets (CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial), es calcula el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra.

4.2 ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ USANT TIPOLOGIA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

La revista BEC preveu tres tipus d'habitatge unifamiliar aïllat: habitatge de luxe, habitatge normal i habitatge senzill. Tal i com ja s'ha explicat, cadascuna de les tres tipologies disposa d'un seguit de capítols d'obra amb un preu unitari que està associat a un sistema constructiu i a unes qualitats especificades a la pròpia fitxa.

Atesa la casuística de les edificacions a valorar, s'han estudiat totes tres tipologies i s'han agafat els valors unitaris d'aquelles fitxes que la descripció de la partida i qualitats esdevinguin més pròximes a la realitat de les edificacions a valorar.

Així mateix, tal i com ja s'ha indicat, i atès que les dues edificacions a valorar no son iguals, es farà un càlcul individualitzat per a cadascun dels dos habitatges.

Respecte al coeficient d'antiguitat, tot i que totes les edificacions tenen més de 150 anys, s'ha considerat una antiguitat equivalent a una edificació de 95 anys. Atès que la vida útil d'un habitatge és de 100 anys segons l'annex III del RD 1492/2011, 95 anys es corresponen amb una antiguitat del 95%.

En alguns capítols d'obra, però, s'ha considerat una antiguitat equivalent menor, en funció de si son elements constructius que es van renovar quan es va dur a terme la reforma integral dels anys 60-70 del segle XX.

En el següent quadre s'exposen tots els capítols d'obra per a cadascuna de les tres tipologies d'habitatge unifamiliar aïllat, quin dels tres valors s'ha usat (a partir de la semblança de la descripció de la partida amb la realitat de l'edifici a valorar) i quin % de la partida és compatible amb un hipotètic ús d'equipament. Finalment, s'ha determinat quina és la seva antiguitat i, per tant, quin coeficient d'antiguitat cal aplicar en la formulació establerta a la norma.

4.3 ESTABLIMENT DEL VALOR UNITARI DE REPOSICIÓ USANT TIPOLOGIA D'EQUIPAMENT

La revista BEC no preveu cap tipologia constructiva associada a un equipament. Així mateix, a hores d'ara es desconeix quin ús d'equipament compatible amb les edificacions existents es podria dur a terme a les mateixes.

De totes les tipologies constructives presents a la revista BEC s'ha adoptat la tipologia de "Edificio administrativo corriente" atès que, dins de la indefinició de l'ús d'equipament, és la més versàtil i comparable amb l'ús hipotètic d'equipament.

Respecte al coeficient d'antiguitat, tot i que totes les edificacions tenen més de 150 anys, s'ha considerat una antiguitat equivalent a una edificació de 95 anys. Segons l'annex III, la vida útil d'un edifici d'oficines i administratiu és de 75 anys. Tot i això, s'ha considerat la vida útil d'un edifici d'habitatges donat que les construccions a valorar actualment son habitatges. Atès que la vida útil d'un habitatge és de 100 anys segons l'annex III del RD 1492/2011, 95 anys es corresponen amb una antiguitat del 95%.

En alguns capítols d'obra, però, s'ha considerat una antiguitat equivalent menor, en funció de si son elements constructius que es van renovar quan es va dur a terme la reforma integral dels anys 60-70 del segle XX.

En el següent quadre s'exposen tots els capítols d'obra i quin % de la partida és compatible amb un hipotètic ús d'equipament. Finalment, s'ha determinat quina és la seva antiguitat i, per tant, quin coeficient d'antiguitat cal aplicar en la formulació establerta a la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Ed. Administrativo corriente"	valor usat	% de presència en la edificació a valorar	valor compatible (€/m2st)	antiguitat (anys)	coef. Antiguitat	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres	6,41	6,41	100%	6,41	95	0,9263	1,07
Fonamentació	8,45	8,45	100%	8,45	95	0,9263	1,41
Estructura	194,19	194,19	100%	194,19	95	0,9263	32,30
Sanejament	19,07	19,07	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Ram de paleta grossa	161,28	161,28	0%	0,00	95	0,9263	0,00
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	30,17	30,17	100%	30,17	95	0,9263	5,02
Ram de paleta acabats de façana	49,07	49,07	100%	49,07	95	0,9263	8,16
Ram de paleta soleres/paviments	70,25	70,25	100%	70,25	95	0,9263	11,68
Ram de paleta acabats interiors	32,89	32,89	15%	4,93	95	0,9263	0,82
Ram de paleta ajudes a industrials	32,48	32,48	0%	0,00	95	0,9263	0,00
Guixos i fals sostres	59,50	59,50	0%	0,00	95	0,9263	0,00
Serralleria	25,65	25,65	0%	0,00	95	0,9263	0,00
Fusteria exterior	66,27	66,27	25%	16,57	55	0,4263	10,21
Fusteria interior	62,10	62,10	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Persianes	8,06	8,06	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Fontaneria	28,60	28,60	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Material sanitari i griferia	5,23	5,23	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Electricitat	58,51	58,51	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Calefacció/Aire acondicionat	104,80	104,80	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Instal·lacions especials	16,99	16,99	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Fumisteria i mobles de cuina	4,64	4,64	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Ascensors	10,59	10,59	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Vidreria	12,85	12,85	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Pintura i estuc	32,47	32,47	0%	0,00	55	0,4263	0,00
Instal·lació d'enllumenat	26,78	26,78	0%	0,00	55	0,4263	0,00
						TOTAL	70,67

El document núm. 3 és una reproducció parcial de la revista BEC del 3r trimestre de 2019.

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	70,67 €/m2
Seguretat i Salut (2%)	1,41 €/m2
Honoraris tècnics i permisos d'obra (9,50%)	6,71 €/m2
TOTAL (€/m2st)	78,79 €/m2

El cost de reposició unitari (V) en base a la tipologia d'edifici administratiu corrent de la revista BEC és de 78,79 €/m2.

4.4 CÀLCUL DEL VALOR DE LES EDIFICACIONS

A partir dels valors o costos unitaris calculats en els apartats anteriors, s'ha de calcular el valor del conjunt de les edificacions.

Atès que s'han obtingut dues tipologies de valors, atenent a costos constructius d'habitatge i atenent a costos constructius d'equipament, es duran a terme diferents valoracions de cadascun dels edificis.

Càlcul del valor en base a costos constructius d'habitatge

A partir dels valors unitaris establerts a l'apartat 4.2., cal aplicar-los a les superfícies que tenen cadascuna de les construccions. Les superfícies adoptades son aquelles que s'expressen a l'apartat 2.4. del present document.

<i>Edifici a valorar</i>	<i>Superfície</i>	<i>Valor unitari</i>	<i>Valor total</i>
Edifici El Clot dels Frares	500,00 m2	127,07 €/m2	63.535,30 €
Torre de El Clot dels Frares	90,00 m2	115,08 €/m2	10.356,80 €
El Clot d'en Sidós	795,00 m2	115,08 €/m2	91.485,11 €
			165.377,22 €

Càlcul del valor en base a costos constructius d'equipament

A partir dels valors unitaris establerts a l'apartat 4.3., cal aplicar-los a les superfícies que tenen cadascuna de les construccions. Les superfícies adoptades son aquelles que s'expressen a l'apartat 2.4. del present document.

<i>Edifici a valorar</i>	<i>Superfície</i>	<i>Valor unitari</i>	<i>Valor total</i>
Edifici El Clot dels Frares	500,00 m2	78,79 €/m2	39.397,18 €
Torre de El Clot dels Frares	90,00 m2	78,79 €/m2	7.091,49 €
El Clot d'en Sidós	795,00 m2	78,79 €/m2	62.641,52 €
			109.130,20 €

5. CONCLUSIONS

Identificació de finques

Àmbit Clot dels Frares. Referència Cadastral: 001407400CF96F0001RY:

DS. Disseminat, 31 (dades cadastrals)

Superfície cadastral construïda total: 758 m².

Segons dades cadastrals, es va fer una reforma total l'any 1960.

Edifici Clot d'en Sidós. Referència Cadastral: 001407500CF96F0001DY:

DS. Disseminat, 32 (dades cadastrals)

Superfície cadastral construïda total: 673 m².

Segons dades cadastrals, es va fer una reforma total l'any 1970.

Superfícies a efectes de la present valoració

Les superfícies considerades a efectes de valoració són les superfícies establertes en el "quadre sostre existent en l'Autòdrom Terramar" de la Memòria del document d'Aprovació Inicial de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'autòdrom Terramar, pàgina 18 (dades extretes de la plana web de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes).

- Edifici El Clot dels Frares: 500 m². (número 7 del llistat)
- Torre de El Clot dels Frares: 90 m². (número 6 del llistat)
- El Clot d'en Sidós: 795 m² (número 15 del llistat).

La superfície total de les construccions a efectes de la present valoració és de: 1.385,00 m².

Metodologia de valoració. Càlcul dels valors unitaris

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011: mètode del valor o cost de reposició.

S'han considerat dos supòsits: Per una banda, calcular el valor de reposició brut en base a costos de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat. Per l'altra, calcular el valor de reposició brut en base a costos de construcció d'un equipament (assimilable als costos de construcció d'un edifici administratiu).

En ambdós casos, els costos es depreciaran tenint en consideració l'antiguitat aparent de cadascun dels capítols o elements constructius que es valoren.

El cost de reposició unitari per a la edificació d'El Clot dels Frares en base a la tipologia d'edifici d'habitatge aïllat és de 127,07 €/m²st.

El cost de reposició unitari per a la edificació d'El Clot d'En Sidós en base a la tipologia d'edifici d'habitatge aïllat és de 115,08 €/m²st.

Per a la Torre d'El Clot dels Frares, per similitud constructiva, s'usarà el valor d'El Clot d'En Sidós. És a dir, 115,08 €/m²st.

El cost de reposició unitari en base a la tipologia d'edifici administratiu corrent de la revista BEC és de 78,79 €/m²st.

Càlcul del valor de les diferents edificacions

Es fa un doble càlcul de valor, atenent a si es consideren costos de construcció en base a un habitatge unifamiliar aïllat o en base a la tipologia d'edifici administratiu corrent.

Costos de construcció en base a un habitatge unifamiliar aïllat

<i>Edifici a valorar</i>	<i>Superfície</i>	<i>Valor unitari</i>	<i>Valor total</i>
Edifici El Clot dels Frares	500,00 m2	127,07 €/m2	63.535,30 €
Torre de El Clot dels Frares	90,00 m2	115,08 €/m2	10.356,80 €
El Clot d'en Sidós	795,00 m2	115,08 €/m2	91.485,11 €
			165.377,22 €

Costos de construcció en base a la tipologia d'edifici administratiu corrent

<i>Edifici a valorar</i>	<i>Superfície</i>	<i>Valor unitari</i>	<i>Valor total</i>
Edifici El Clot dels Frares	500,00 m2	78,79 €/m2	39.397,18 €
Torre de El Clot dels Frares	90,00 m2	78,79 €/m2	7.091,49 €
El Clot d'en Sidós	795,00 m2	78,79 €/m2	62.641,52 €
			109.130,20 €

Per tant, **el valor del conjunt de les edificacions considerant uns costos de construcció en base a un habitatge unifamiliar aïllat és de 165.377,22€** (cent seixanta-cinc mil tres-cents setanta-set euros amb vint-i-dos cèntims d'euro).

Així mateix, **el valor del conjunt de les edificacions considerant uns costos de construcció en base a la tipologia d'edifici administratiu corrent és de 109.130,20 €** (cent nou mil cent trenta euros amb vint cèntims d'euro).

I perquè així consti a efectes oportuns, signa el present informe de valoració que consta de 18 fulls (inclòs l'índex) i 3 documents annexos.

Barcelona, febrer de 2020.



Enric González Duran, arquitecte
Projectes Urbans, arquitectura i territori SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

Document 1.

Reproducció de les dades cadastrals

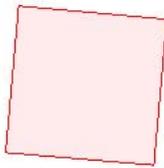


Clot dels Frares

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	001407400CF96F0001RY  
Localización	DS DISSEMINAT 31 08810 SANT PERE DE RIBES (BARCELONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	758 m ²
Año construcción	1900

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	DS DISSEMINAT 31 8060901 SANT PERE DE RIBES (BARCELONA)
Superficie gráfica	253 m ²

CONSTRUCCIÓN

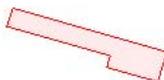
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA				758	O Reforma total	1.970

Clot D'en Sidós

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	001407500CF96F0001DY  
Localización	DS DISSEMINAT 32 08810 SANT PERE DE RIBES (BARCELONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	673 m ²
Año construcción	1900

PARCELA CATASTRAL

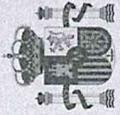


Parcela construida sin división horizontal

Localización	DS DISSEMINAT 32 8060902 SANT PERE DE RIBES (BARCELONA)
Superficie gráfica	225 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA				673	O Reforma total	1.960



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

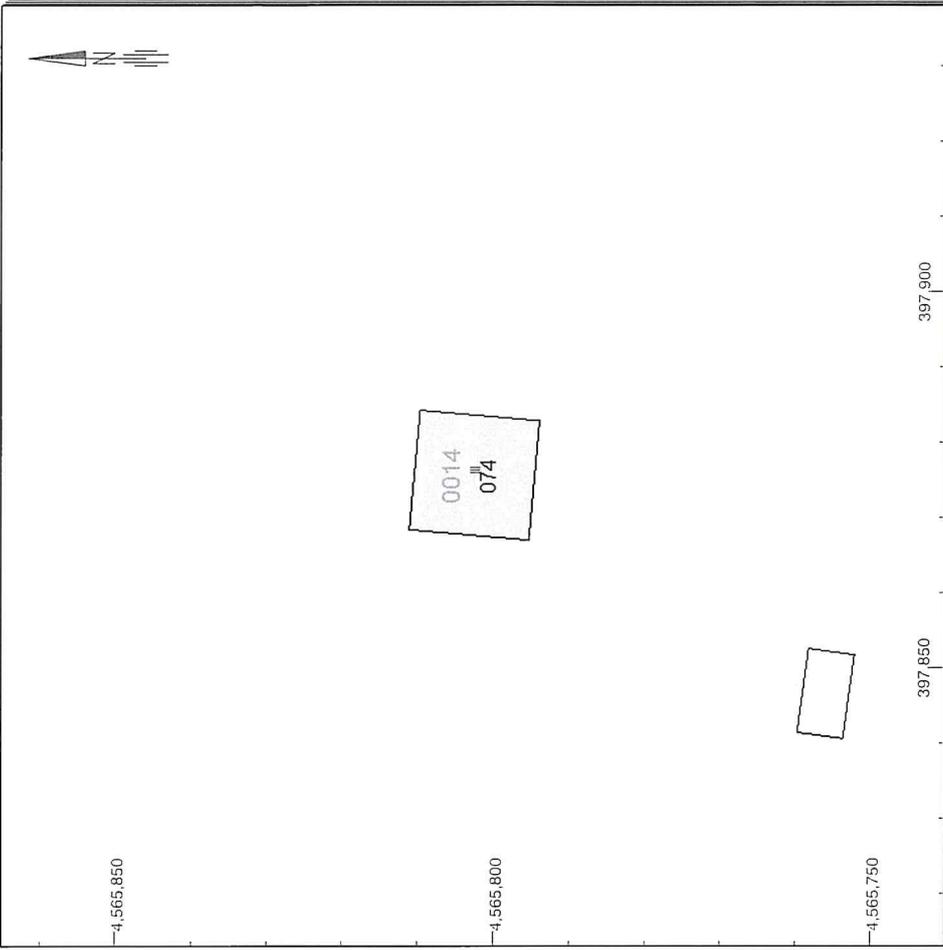
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
001407400CF96F001RY

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	DS DISSEMINAT 31		
	08810 SANT PERE DE RIBES [BARCELONA]		
USO PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1900
		SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	758
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	99,999900	

PARCELA CATASTRAL

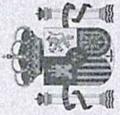
SITUACIÓN	DS DISSEMINAT 31 8060901		
	SANT PERE DE RIBES [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	758	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	253
		TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

397,900 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves, 6 de Febrero de 2020



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

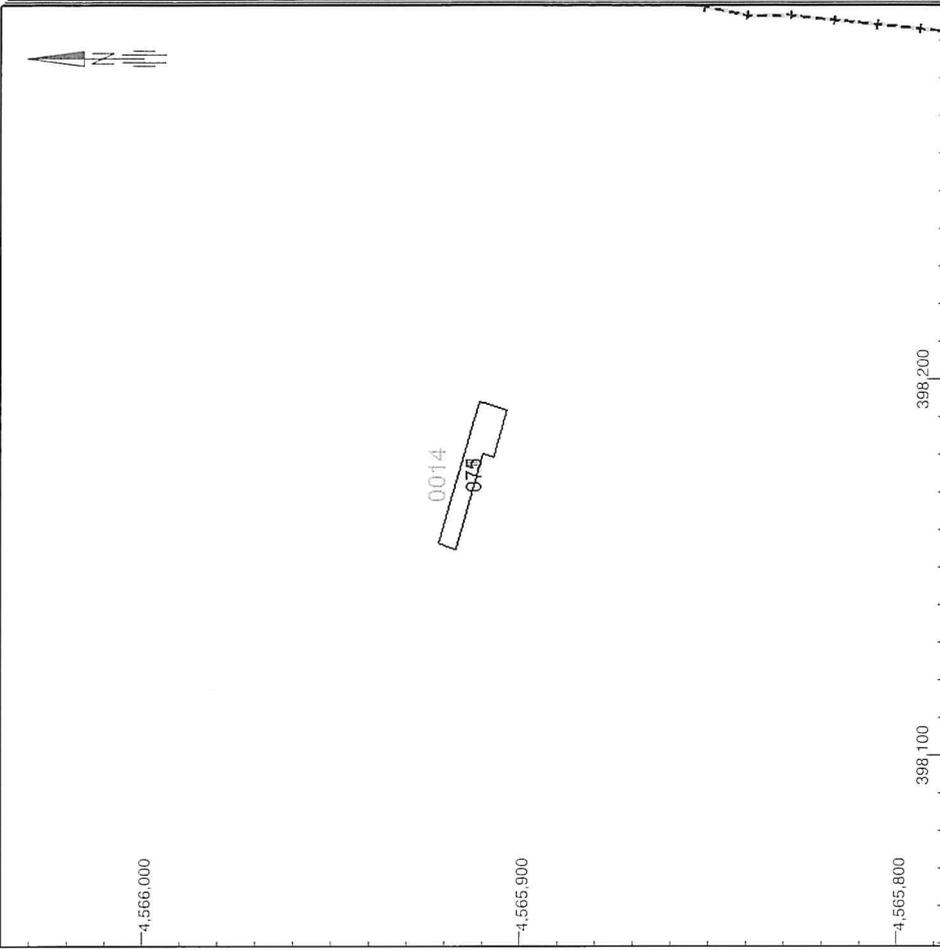
DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
001407500CF96F001DY

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	DS DISSEMINAT 32		
	08810 SANT PERE DE RIBES [BARCELONA]		
USO PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1900
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	99,999900	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	673

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	DS DISSEMINAT 32 8060902	
	SANT PERE DE RIBES [BARCELONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	673	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
		225 Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

398,200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Jueves, 6 de Febrero de 2020

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Document 2.

Reportatge fotogràfic de la finca





Imatge de la façana principal (sud) d'El Clot dels Frares. S'observa la Torre a l'esquerra.



Imatge de la façana lateral esquerra (oest). A ma dreta s'observa la Torre.



Imatge de la façana posterior (nord).



Imatge de la façana lateral dreta (est).





Detall de la porta d'accés a la façana principal.



Detall de la finestra del primer pis sobre l'accés principal. També s'observa l'escut.





Imatge del vestíbul d'accés des de la façana principal. Planta baixa.



Imatge de la sala d'estar, entrant a la dreta. Planta baixa.

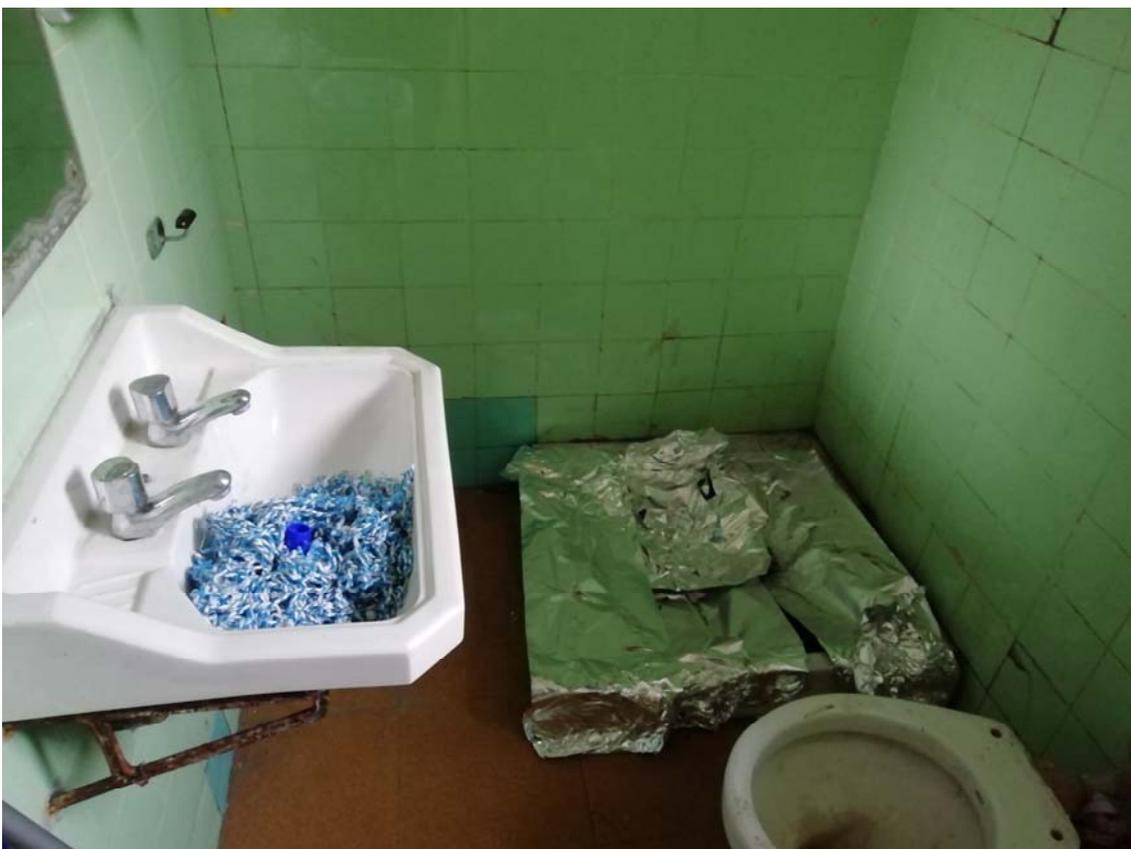


Imatge del menjador, entrant a l'esquerra. Planta baixa.



Imatge de la cuina. Planta baixa.





Imatge d'un dels banys de planta baixa.



Imatge de la caldera. Planta baixa.



Imatge del vestíbul principal de planta primera.



Imatge d'un dels banys de planta segona.



Imatge de l'espai sotacoberta (golfes, planta segona).



Imatge del punt alt on es troben les quatre jasseres principals (espai sotacoberta).



Imatge de l'interior de la Torre del Clot dels Frares. Planta primera.



Una altra imatge de la planta primera de la Torre del Clot dels Frares.





Imatge de l'accés al Clot d'en Sidós.



Imatge de l'extrem oest del volum oest del Clot d'en Sidós. Façana sud.





Una altra imatge de la façana sud del volum oest.



Imatge de la façana nord del volum oest.





Imatge de la façana sud del volum est del Clot d'en Sidós.



Imatge de la façana nord del volum est d'El Clot d'en Sidós.





Imatge de l'aspecte de les dependències de planta baixa del volum oest.



Una altra imatge de l'aspecte de les dependències de planta baixa del volum oest.



Imatge del passadís de planta primera del volum oest.



Imatge d'una de les estances del primer pis del volum oest.



Imatge del bany de la planta segona del volum oest.



Imatge d'una de les estances de la planta segona del volum oest.



Document 3.

Reproducció parcial de la revista BEC, 3r Trimestre de 2019



3

Nº 319

TRIMESTRE

2019

AÑO LXXX



BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

EDIFICIO ADMINISTRATIVO CORRIENTE



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

generales 53,02 9,84 98,20 129,62 55,91 5,06 62,55 90,50 31,05 2.143,24 42,87 s de 182,18 2.368,29	Movimiento de tierras 6,41 Cimentación 8,45 Estructura 194,19 Saneamiento (horizontal y vertical) . 19,07 Albañilería gruesa 161,28 » azoteas e impermeab. ... 30,17 » acabados de fachada ... 49,07 » solados 70,25 » acabados interiores 32,89 » ayudas a industriales ... 32,48 Yesería y cielorrasos 59,50 Cerrajería 25,65 Carpintería exterior 66,27 » interior 62,10 Persianas 8,06	Fontanería 28,60 Material sanitario y grifería 5,23 Electricidad 58,51 Calefacción 61,95 Instalaciones especiales 16,99 Fumistería y muebles de cocina ... 4,64 Ascensores 10,59 Vidriería 12,85 Pintura y estucos 32,47 Total 1.507,67 Seguridad y salud, 2 % 21,15 Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5 % 100,48 Total €/m² 1.179,30
--	--	--

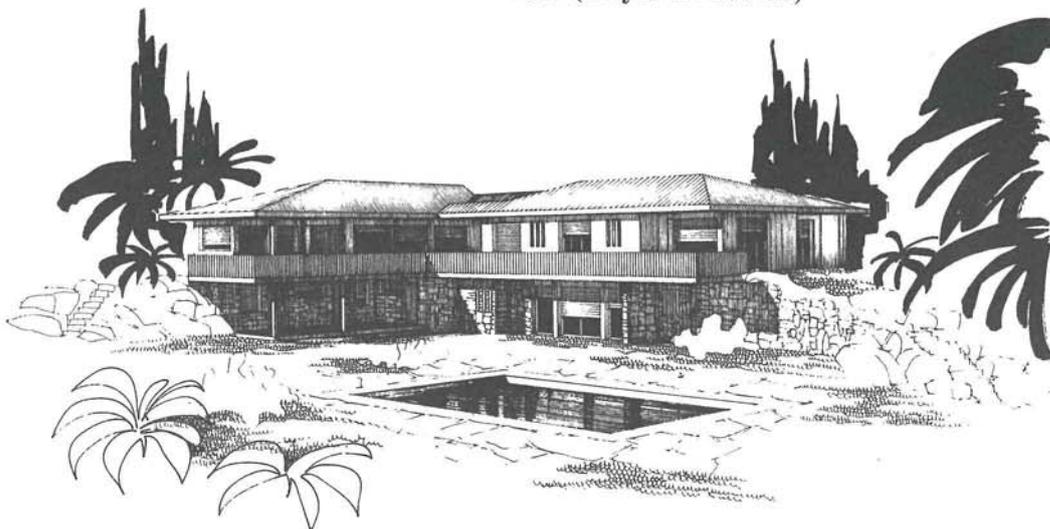
DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. - **Cimentación:** Hormigón armado. - **Estructura:** Pilares de hormigón y forjado reticular (luces 7 x 7). - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Paredes de cerramiento de 15 cm de espesor en fachada posterior, cámara con aislamiento térmico. Divisiones interiores: ladrillo hueco 1/4 y tabicón de tochana en aseos. Incluido aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Azotea invertida no transitable. - **Albañilería acabados de fachada:** Mármol o piedra artificial en fachada principal y estucado en frío en fachada posterior. - **Albañilería solados:** Mármol en vestíbulo y escalera, gres en servicios y terrazo en el resto. - **Albañilería acabados interiores:** Cerámica, colores lisos a toda altura y mármol nacional en vestíbulo general. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y cielorrasos en zona oficinas de fibra mineral y perfil visto. - **Cerrajería:** Hierro pintado. - **Carpintería exterior:** Muro cortina en aluminio anodizado en fachada principal y carpintería de aluminio lacado en blanco en fachada posterior. - **Carpintería interior:** En madera noble barnizada. - **Persianas:** De aluminio prelacado con tornos. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de cobre en grupos servicios concentrados en planta. - **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad. - **Electricidad:** Cuadros parciales por planta, electrificación elevada (8 circuitos). - **Calefacción:** Central, bitubular y radiadores de fundición. - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocina, microondas, campana extractora y 2 ml de muebles de cocina. - **Ascensores:** Dos, con dos velocidades y puertas automáticas. - **Vidriería:** Doble acristalamiento incoloro. - **Pintura y estucos:** Al plástico en paredes y estucos acrílicos o vinílicos en escaleras.

Caso de incluir aparatos de iluminación instalados, se deberá incrementar en 26,78 €/m².
 Caso de incluir aire acondicionado (frío y calor), se deberá incrementar en 104,80 €/m², eliminando la partida de calefacción.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45 % y el 55 % del valor construido sobre rasante.

CHALET DE LUJO (mayor de 300 m²)



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras (albañales y cimentación)	8,68	Fontanería	68,84
(caja sótano)	13,70	Renovación aire	12,63
Cimentación y muros	56,12	*Energía solar (A.C.S.)	31,55
Estructura (forjados y zunchos)	140,76	Material sanitario y grifería	41,40
Saneamiento (horizontal y vertical) .	31,82	Electricidad	84,98
Albañilería gruesa	267,84	Calefacción	48,45
» azoteas e impermeab. . .	188,47	Instalaciones especiales	22,39
» acabados de fachada ...	91,17	Fumistería y muebles de cocina ...	80,43
» solados	130,05	Vidriería	30,57
» acabados interiores	47,05	Pintura	44,75
» ayudas a industriales ...	42,02	Total	1.804,49
Yesería y cielorrasos	58,03	Seguridad y salud, 2 %	36,09
Cerrajería	40,84	Honorarios técnicos y permisos de obra, 12,2 %	220,15
Carpintería exterior	86,48	Total €/m²	2.060,73
» interior	91,33		
Persianas	44,14		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para un semi-sótano (a media ladera), cimentación y albañales. - **Cimentación:** Corrida, de hormigón en masa y muro semi-sótano. - **Estructura:** Fábrica de ladrillo, dinteles de hormigón armado, zunchos perimetral, forjado con semi-viga y casetones de hormigón. Algunos pilares y jácenas de hierro en situación fábrica de ladrillo. - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Fachada: fábrica de ladrillo macizo manual de 15 cm de espesor, cámara de aire con aislamiento térmico y tabicón tochana 10 cm. Divisiones interiores: tabicón en servicios y super-mahón de espesor 7 cm en el resto. Incluido aislamiento térmico y acústico de todo el edificio. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta con teja árabe cerámica con el aislamiento térmico correspondiente y aislamiento hidrófugo en terrazas. - **Albañilería acabados de fachada:** Piedra manual, mármol, fábrica de ladrillo manual visto y estuco. - **Albañilería solados:** Parquet clavado o losetas de gres de importación en zona noble; moqueta lana calidad en dormitorios; y gres en servicios. - **Albañilería acabados interiores:** Azulejo nacional calidad o importación tipo medio en baños y cocina. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos maestreados, y placas de yeso laminado en servicios y pasillos. - **Cerrajería:** Combinada hierro forjado, madera y aluminio, rejas de ballesta o fijas en todas las aberturas de fachada. - **Carpintería exterior:** Aluminio lacado color, con rotura de puente térmico y mecanismos correderas estancos. - **Carpintería interior:** En madera noble barnizada, incluye armarios empotrados y zócalo de roble. - **Persianas:** De aluminio pre-lacado con tornos, graduables en zona noble y aluminio con cinta en el resto. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente realizada con tubería de cobre, acumuladores de 300 litros e instalación de gas. - **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. - **Energía solar:** 2 acumuladores individuales de 150 l con placas solares incorporadas. - **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad. - **Electricidad:** Grado de electrificación elevada (8 circuitos). - **Calefacción:** Bitubular, radiadores de fundición y caldera. - **Instalaciones especiales:** Video-portero, red telefónica interior y antena parabólica. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción, horno eléctrico, campana extractora, muebles de cocina aplacados en fórmica y encimera de granito. - **Vidriería:** Vidrio 4-9-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-9-33,1. - **Pintura:** Al plástico de calidad.

Se han considerado los siguientes servicios en la vivienda: 4 Baños, 1 Aseo, Cocina, Oficio, Lavadero-Planchero y Despensa.

Valc

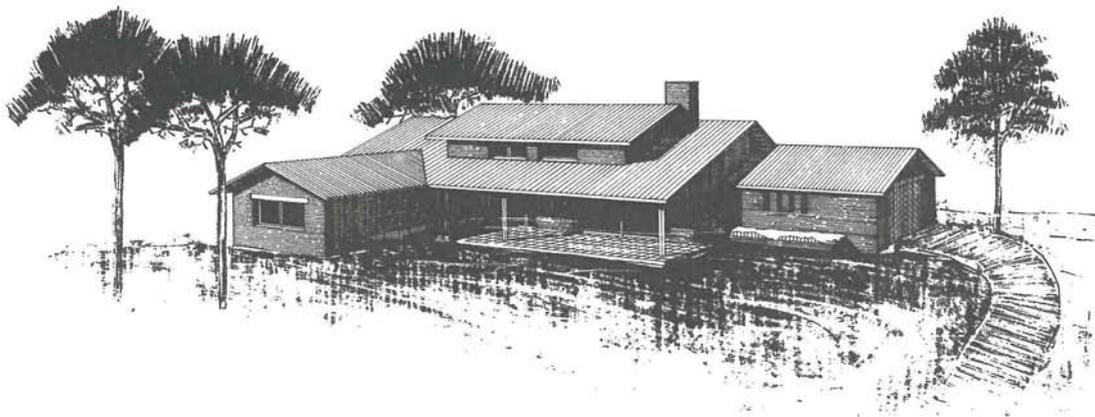
Movimiento de
Cimentación
Estructura
Saneamiento
Albañilería
»
»
»
»
»
»
Yesería y cielorrasos
Cerrajería
Carpintería
»
Persianas
Fontanería

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para un semi-sótano (a media ladera), cimentación y albañales. - **Cimentación:** Corrida, de hormigón en masa. - **Estructura:** Fábrica de ladrillo, dinteles de hormigón armado, zunchos perimetral, forjado con semi-viga y casetones de hormigón. Algunos pilares y jácenas de hierro en situación fábrica de ladrillo. - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Fachada: fábrica de ladrillo macizo manual de 15 cm de espesor, cámara de aire con aislamiento térmico y tabicón tochana 10 cm. Divisiones interiores: tabicón en servicios y super-mahón de espesor 7 cm en el resto. Incluido aislamiento térmico y acústico de todo el edificio. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta con teja árabe cerámica con el aislamiento térmico correspondiente y aislamiento hidrófugo en terrazas. - **Albañilería acabados de fachada:** Piedra manual, mármol, fábrica de ladrillo manual visto y estuco. - **Albañilería solados:** Parquet clavado o losetas de gres de importación en zona noble; moqueta lana calidad en dormitorios; y gres en servicios. - **Albañilería acabados interiores:** Azulejo nacional calidad o importación tipo medio en baños y cocina. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos maestreados, y placas de yeso laminado en servicios y pasillos. - **Cerrajería:** Combinada hierro forjado, madera y aluminio, rejas de ballesta o fijas en todas las aberturas de fachada. - **Carpintería exterior:** Aluminio lacado color, con rotura de puente térmico y mecanismos correderas estancos. - **Carpintería interior:** En madera noble barnizada, incluye armarios empotrados y zócalo de roble. - **Persianas:** De aluminio pre-lacado con tornos, graduables en zona noble y aluminio con cinta en el resto. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente realizada con tubería de cobre, acumuladores de 300 litros e instalación de gas. - **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. - **Energía solar:** 2 acumuladores individuales de 150 l con placas solares incorporadas. - **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad. - **Electricidad:** Grado de electrificación elevada (8 circuitos). - **Calefacción:** Bitubular, radiadores de fundición y caldera. - **Instalaciones especiales:** Video-portero, red telefónica interior y antena parabólica. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción, horno eléctrico, campana extractora, muebles de cocina aplacados en fórmica y encimera de granito. - **Vidriería:** Vidrio 4-9-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-9-33,1. - **Pintura:** Al plástico de calidad.

Se han considerado los siguientes servicios en la vivienda: 4 Baños, 1 Aseo, Cocina, Oficio, Lavadero-Planchero y Despensa.

CHALET NORMAL (150 a 300 m²)



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

68,84	Movimiento de tierras	11,20	Renovación aire	12,63
12,63	Cimentación	35,02	*Energía solar (A.C.S.)	26,75
31,55	Estructura (forjados y dinteles)	116,91	Material sanitario y grifería	31,79
41,40	Saneamiento (horizontal y vertical)	28,64	Electricidad	54,55
84,98	Albañilería gruesa	288,70	Calefacción	42,91
48,45	» azoteas e impermeab.	132,69	Instalaciones especiales	19,38
22,39	» acabados de fachada	53,84	Fumistería y muebles de cocina	43,10
80,43	» solados	85,70	Vidriería	27,28
30,57	» acabados interiores	32,02	Pintura	41,10
44,75	» ayudas a industriales	31,30	Total	1.400,56
1.804,49	Yesería y cielorrasos	47,01	Seguridad y salud, 2 %	28,01
36,09	Cerrajería	28,06	Honorarios técnicos y permisos de obra, 13,7 %	191,88
220,15	Carpintería exterior	72,53	Total €/m²	1.620,45
2.060,73	» interior	65,24		
	Persianas	21,06		
	Fontanería	51,15		

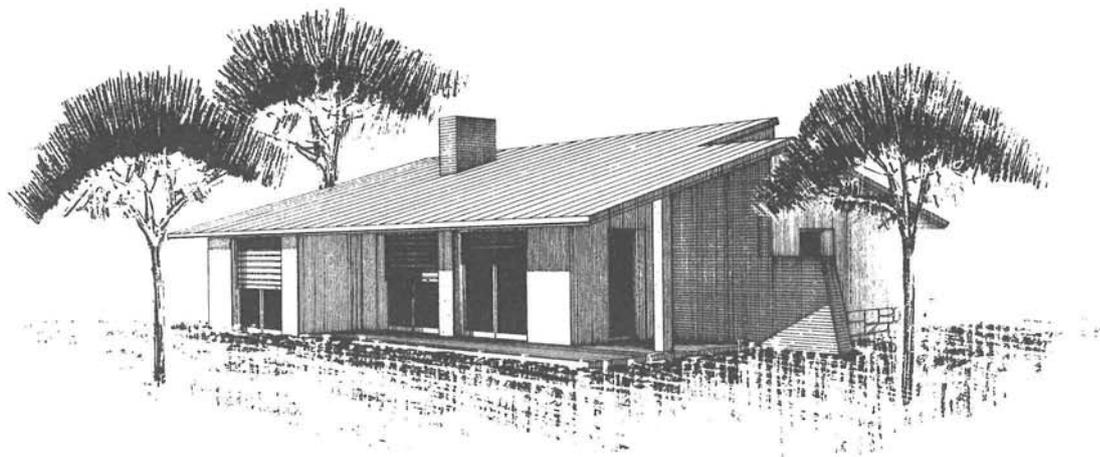
*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para semi-sótano, cimentación y red de albañales. - **Cimentación:** Corrida, de hormigón en masa. - **Estructura:** Fábrica de ladrillo, dinteles de hormigón armado, zuncho perimetral, forjado con semiviga y casetones de hormigón. - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Fachada: zócalo de piedra natural, fábrica de ladrillo visto, cámara de aire con aislamiento térmico y tabique mahón de 4 cm. Divisiones interiores: tabicón en servicios y ladrillo 1/4 en el resto. Incluido aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta con teja árabe cerámica y aislamiento hidrófugo en terrazas. - **Albañilería acabados de fachada:** Fábrica de ladrillo perforado gero visto de 5 cm y zonas estucado. - **Albañilería solados:** Terrazo de calidad pulido in situ en zona noble y gres en servicios. - **Albañilería acabados interiores:** Azulejo nacional de calidad en baños y cocina. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Maestreado en estar-comedor; habitaciones a buena vista, y techos con placas de yeso laminado en pasillos y servicios. - **Cerrajería:** De hierro para pintar. - **Carpintería exterior:** Aluminio lacado en blanco. - **Carpintería interior:** Puertas y tapetas marcos barnizados, y marco pintado, incluye armarios empotrados. - **Persianas:** Enrollables, de madera barnizada en todas las aberturas. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente realizada con tubería de cobre, caldera mixta e instalación de gas. - **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. - **Energía solar:** 1 acumulador de 250 l con placas solares incorporadas. - **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad. - **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). - **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta. - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior y antena TV-FM. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 4 fuegos, horno, campana extractora, muebles de cocina aplacados de melamina y encimera de mármol blanco nacional. - **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. - **Pintura:** Al plástico de calidad.

Se han considerado los siguientes servicios en la vivienda: 2 Baños, 1 Aseo, Cocina, Oficio, Lavadero y Despensa.

CHALET SENCILLO (80 a 150 m²)



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	7,77	Fontanería	50,64
Cimentación	31,90	Renovación aire	12,63
Estructura (forjados y zunchos)	144,54	*Energía solar (A.C.S.)	30,97
Saneamiento (horizontal y vertical) .	22,46	Material sanitario y grifería	22,02
Albañilería gruesa	230,08	Electricidad	45,14
» azoteas e impermeab. . .	68,07	Instalaciones especiales	14,73
» acabados de fachada ...	37,06	Fumistería y muebles de cocina ...	30,27
» solados	55,47	Vidriería	25,58
» acabados interiores	25,93	Pintura y estuco	22,24
» ayudas a industriales ...	20,82	Total	1.052,36
Yesería y cielorrasos	48,66	Seguridad y salud, 2 %	21,05
Cerrajería	13,95	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	34,61	obra, 13,7 %	144,17
» interior	39,91	Total €/m²	1.217,58
Persianas	16,91		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación y red de albañiles. - **Cimentación:** Corrida, de hormigón en masa. - **Estructura:** Fábrica de ladrillo, dinteles hormigón armado, zuncho perimetral, forjado con viga pretensada y casetones de hormigón. - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Fachada: fábrica de ladrillo hueco de 15 cm de espesor, cámara de aire y tabique ladrillo 1/4. Divisiones interiores: ladrillo 1/4. Incluido aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta con teja árabe cerámica directamente sobre forjado. - **Albañilería acabados de fachada:** Revoco a buena vista, aristado y acabado con pintura para exteriores. - **Albañilería solados:** Solera de hormigón. Gres en servicios y terrazo tipo sencillo de 30 x 30 cm en el resto. - **Albañilería acabados interiores:** Azulejo nacional de tipo sencillo en baños y cocina. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y techos con placas de yeso laminado en toda la vivienda. - **Cerrajería:** De hierro para pintar. - **Carpintería exterior:** Flandes para pintar. - **Carpintería interior:** Flandes para pintar, no incluye armarios empotrados. - **Persianas:** Enrollables de plástico en todas las aberturas. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente realizada con tubería de cobre, caldera de producción continua de agua caliente e instalación de gas. - **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. - **Energía solar:** 1 acumulador de 150 l con placas solares incorporadas. - **Material sanitario y grifería:** Nacional de tipo medio. - **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior y antena TV-FM. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora, armarios bajos calidad sencilla y encimera de melamina. - **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. - **Pintura:** A la cola en paredes y techos, y al esmalte en carpintería y cerrajería y estuco monocapa en fachada.

Se han considerado los siguientes servicios en la vivienda: Baño, Aseo, Cocina y Lavadero.

En el caso de impermeabilizar y aislar térmicamente la solera, se deberá incrementar la partida de albañilería solados en 32,52 €/m².

Valor

Movimiento de ti	
Cimentación	
Estructura ..	
Saneamiento	
Albañilería gr	
» cu	
» ac	
» so	
» ac	
» ay	
Yesería y cielo	
Cerrajería ..	
Carpintería e)	
» in	
Persianas ..	
Fontanería .	

DESCRIPCION

Movimiento de ti
Estructura: Portic
Saneamiento: Tul
 exterior registrable
 aislamiento PUR d
 les de fibra minera
zación: Cubierta n
 co, geotextil y 15 c
 piezas de gres ext
 colocado con c. cc
Albañilería acaba
industriales: Las r
 para zócalo, cielor
 y rejas sencillas en
 pintar, puerta princ
 llaves cierre en car
 Según indica el C.T
 cado en cubierta. -
 Grado electrificació
especiales: Porter
cocina: Armarios si
 cm, fregaderos de
 cerrajería (2 manos)
 Para obtener el cos
 y el 55% del valor c

Document 5. Informe de valoració de sòls en situació rural entorn de l'Autòdrom de Terramar, Sant Pere de Ribes.

**Informe de valoració per determinar el valor unitari d'uns sòls
ubicats a l'àmbit dels accessos per la banda nord a l'Autòdrom
de Terramar (Sant Pere de Ribes)**

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
OUA, Gestió del Territori i Urbanisme

Data: juny 2020
Referència interna VIA: V-20501

Índex

1. OBJECTE DE L'INFORME DE VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA	3
2. ANÀLISI.....	3
2.1 IDENTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT A VALORAR	3
2.2 PLANEJAMENT VIGENT	3
3. CRITERI DE VALORACIÓ	3
3.1 NORMATIVA D'APLICACIÓ	3
3.2 SITUACIÓ BÀSICA DE SÒL	4
3.3 CRITERIS DE VALORACIÓ EN SITUACIÓ BÀSICA DE SÒL RURAL.....	5
4. VALORACIÓ DEL SÒL EN SITUACIÓ BÀSICA DE SÒL RURAL.....	8
4.1. TIPUS DE SÒLS	8
4.2. TAXA DE CAPITALITZACIÓ	9
4.3. RENDA D'EXPLOTACIÓ	9
4.4. COEFICIENT CORRECTOR r2	9
4.5. CÀLCUL DEL FACTOR DE CORRECCIÓ PER LOCALITZACIÓ	9
4.6. CÀLCUL DEL VALOR DELS DIFERENTS USOS SEGONS DADES CADASTRALS	11
5. CONCLUSIONS.....	13

DOCUMENTS ANNEXOS:

Document 1.

Reproducció parcial del Boletín Estadístico 02/2019 (per als valors dels anys 2017 i 2018) i del Boletín Estadístico 05/2020 (per als valors de l'any 2019); ambdós publicats pel Banc d'Espanya.

Document 2.

Reproducció parcial del document "Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2020. Barcelona".

Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@via-urbanisme.com

Ha estat requerit OUA Gestió del Territori i Urbanisme SL amb domicili a Barcelona (08029), Carrer Viladomat, 317, entresòl; per tal de que dugui a terme un informe de valoració a efectes d'una possible adquisició d'uns sòls ubicats a l'àmbit dels accessos per la banda nord a l'Autòdrom de Terramar segons la Modificació Puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.

DECLARACIÓ DE TATXES (art. 343 LEC)

1. No ser cònjuge o parent per consanguinitat o afinitat, dins del quart grau civil d'una de les parts o dels seus advocats o procuradors.
2. No tenir cap interès directe o indirecte en l'assumpte o en altre semblant.
3. No estar o haver estat en situació de dependència o de comunitat o contraposició d'interessos amb alguna de les parts o amb els seus advocats o procuradors.
4. No tenir amistat íntima o enemistat amb qualsevol de les parts o els seus procuradors o advocats.
5. No creure que existeixi cap altra circumstància que li faci desmerèixer en el concepte professional.

JURAMENT

El perit declara sota jurament de dir la veritat, que ha actuat i, en el seu cas, actuarà amb la major objectivitat possible, prenent en consideració tant allò que pugui afavorir com el que sigui susceptible de causar perjudici a qualsevol de les parts, i que coneix les sancions penals en les quals podria incórrer si incomplís el seu deure com a perit.

El tècnic que subscriu, al seu lleial saber i entendre i amb els coneixements adquirits en la seva pràctica professional i cursos de formació, després de recollir les dades que han pogut estar del seu interès; té a bé emetre el següent:

INFORME DE VALORACIÓ

1. OBJECTE DE L'INFORME DE VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA

L'objecte del present informe de valoració és determinar el valor unitari a efectes d'una possible adquisició d'uns sòls ubicats a l'àmbit dels accessos per la banda nord a l'Autòdrom de Terramar; segons la Modificació Puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Els criteris de valoració són els que s'estableixen reglamentàriament a efectes del càlcul del valor a efectes expropiatoris. Per tant, els valors expressats a l'informe (així com la seva justificació i metodologia) també tenen validesa a efectes expropiatoris.

Data de referència de la valoració: 01/06/2020.

2. ANÀLISI

L'objecte de l'anàlisi és, prèviament a l'informe de valoració, determinar les dades de partida, normativa i conceptes urbanístics necessaris per donar resposta a la mateixa.

2.1 IDENTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT A VALORAR

Els sòls a valorar es troben situats a la zona d'accessos nord definits a la Modificació Puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.

2.2 PLANEJAMENT VIGENT

El Planejament vigent és el PGOU de Sant Pere de Ribes i, més concretament, la MP del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'autòdrom Terramar, aprovada definitivament el 08/05/2020.

El planejament vigent classifica els sòls a valorar com a Sòl No Urbanitzable (SNU). Així mateix, qualifica els sòls amb la clau S1. Sistema Viari.

3. CRITERI DE VALORACIÓ

3.1 NORMATIVA D'APLICACIÓ

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.
- Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i les modificacions posteriors que li son d'aplicació.
- Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

3.2 SITUACIÓ BÀSICA DE SÒL

La valoració es durà a terme d'acord amb les determinacions del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRURJ), i el reglament que la desenvolupa, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RLRURJ). En ambdues normes la valoració depèn fonamentalment de la situació bàsica del sòl.

Per tal de fer entenedor el criteri de valoració, s'han transcrit aquells articles o parts d'articles de la legislació aplicable que s'han considerat més rellevants.

L'article 21 del TRLRURJ determina les situacions bàsiques del sòl:

Artículo 21 Situaciones básicas del suelo

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

D'acord amb aquest article cal considerar els sòls objecte d'aquesta valoració en situació bàsica de sòl rural.

3.3 CRITERIS DE VALORACIÓ EN SITUACIÓ BÀSICA DE SÒL RURAL

Pel que fa al mètode de valoració a emprar en el cas de sòls en situació bàsica de sòl rural, l'article 36 del TRLS fixa els criteris per a la valoració del sòl rural.

Artículo 36 Valoración en el suelo rural

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados.

Així mateix, el RD 1492/2011 indica el mètode de valoració per a sòls en situació de sòl rural:

Artículo 7 Valoración en situación de suelo rural

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

Tal i com es pot apreciar, el RLS diferencia dues casuístiques per a la situació bàsica de sòl rural. Per una banda, aquells sòls que en el que hi ha una explotació (i per tant una renda) real o potencial i aquells sòls en els que no existeix explotació ni aquesta pot existir. En funció d'aquesta casuística, el sòl es valora segons articles del reglament diferents:

3.4.1. Valoració de sòls en situació rural que permeten una explotació:

Per aquests tipus de sòls, la valoració s'haurà de dur a terme segons els articles següents:

Artículo 9 Cálculo de la renta de la explotación

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

L'article 11 dels mateix Reglament determina el criteri de capitalització de les rendes. En el cas que ens ocupa, s'han considerat rendes d'explotació constants al llarg del temps:

Article 11, apartat b)

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

La determinació del tipus de capitalització resta explicada a l'article 12 del Reglament:

Artículo 12 Tipos de capitalización

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

En aquest mateix RD 1492/2011, RLS, l'article 17 estableix uns factors correctors per localització:

Artículo 17. Factor de corrección por localización

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

V_f = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

F_l = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

Els sòls objecte de la present valoració no entren dins de la casuística de l'apartat c) per ubicació d'entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, u_3 .

Finalment, la Sentència 141/2014, de 11 de setembre de 2014 del Tribunal Constitucional ha eliminat el topall màxim de 2 per al factor de localització.

3.4.2. Valoració de sòls en situació rural amb impossible explotació:

El RD 1492/2011 estableix el mètode de valoració per aquells terrenys en situació bàsica de sòl rural en els que sigui impossible l'explotació. Concretament queda regulat en l'article 16:

Artículo 16 Capitalización de la renta en caso de imposible explotación

Quando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R_0 , equivalente a la tercera parte de la renta real

mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

r1 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

D'altra banda, el RDL 7/2015 estableix, en la Disposició adicional setena, les regles per a la capitalització de rendes en sòl rural:

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

3.4.3. Premi d'afecció

En els casos d'expropiació, l'article 47 del Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa preveu un abonament addicional del 5% en concepte de premi d'afecció.

Per tant, i a mode de resum, els terrenys en situació bàsica de sòl rural es valoraran pel mètode de capitalització de rendes. Les rendes es determinen a partir dels usos del sòl determinats a Cadastre, on apareixen diferents tipus de cultius i zones sense producció. Les zones sense producció de rendes, se les considera un sòl amb impossible explotació, i la renda a capitalitzar serà una renda teòrica establerta en una tercera part (1/3) de la renda real mínima.

4. VALORACIÓ DEL SÒL EN SITUACIÓ BÀSICA DE SÒL RURAL

Atenent als antecedents descrits a l'apartat de la memòria i als criteris de valoració de l'apartat tercer, es du a terme la valoració del sòl rural.

Es calcularan els valors unitaris per Ha (hectàrea) i m² (metre quadrat) per posteriorment aplicar-los a les superfícies afectades.

4.1. TIPUS DE SÒLS

Per als tipus d'usos de sòls, s'han considerat aquells determinats a Cadastre, establint les següents casuístiques:

- Viña de secano

- Algarrobo de secano. Per aquest supòsit, al fer la corresponent comprovació amb l'ortofoto, s'ha apreciat que el cultiu real és el de vinya de secà. Per tant, s'ha considerat l'ús de vinya de secà.
- Vía de comunicació de dominio público
- Hidrografía natural (río,laguna,arroyo.)
- Improductivo: impossible explotació

Respecte als usos establerts per cadastre com a "Hidrografía natural (río,laguna,arroyo.)" i "Vía de comunicació de dominio público", i després de dur a terme les corresponents comprovacions amb l'ortofoto i la cartografia de l'ICGC, s'ha considerat que es tracta de cursos d'aigua o camins públics. Ambdues casuístiques no son susceptibles d'expropiació al tractar-se de sòls de domini públic.

4.2. TAXA DE CAPITALITZACIÓ

S'han usat els valors determinats pel Banc d'Espanya.

Atès el que diu la normativa vigent, s'han usat els tipus d'interès al Mercat Secundari de Valors dels Bons i Obligacions de l'Estat a 30 anys, fent la mitjana dels anys 2017, 2018 i 2019. El valor calculat és 2,37%.

El document 1 és una reproducció parcial del Boletín Estadístico 02/2019 (per als valors dels anys 2017 i 2018) i del Boletín Estadístico 05/2020 (per als valors de l'any 2019); ambdós publicats pel Banc d'Espanya.

4.3. RENDA D'EXPLOTACIÓ

A efectes de la present valoració, s'han considerat les rendes que preveu, per a la província de Barcelona, l'Agència Tributària de Catalunya per diferents supòsits d'usos rurals. Les dades han estat extretes de la publicació "*Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2020. Barcelona*".

Per a cadascun dels usos previstos pel Cadastre se li ha assignat el valor de rendiment agrari de la publicació de l'ATC que més s'ajusta, usant el valor mitjà entre els valors de primera i els valors de cinquena establerts a la publicació.

- Viña de secano: Assimilable a Vinya. Mitjana: 420,94 €/Ha/any

A efectes de la renda per a casos d'impossible explotació s'ha considerat, com a renda real mínima, la renda de vinya.

El document 2 és una reproducció parcial del document "Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2020. Barcelona".

4.4. COEFICIENT CORRECTOR r2

Aquest coeficient s'ha extret de la taula de l'Annex I del RD 1492/2011.

- Viña de secano: Viñedo: 0.59

4.5. Càlcul del factor de correcció per localització

4.5.1. Càlcul del factor per accessibilitat al nuclis de població, u1.

Per al càlcul de la població s'han usat les dades georeferenciades disponibles més recents a l'IDESCAT, corresponents a 1 de gener de 2016. S'ha comptabilitzat la població que es troba dins de l'àmbit de 4 i 40 km respecte als terrenys objecte de la present valoració.

Població a 4 km al voltant de les finques a valorar: 48.893 habitants.



Població en un radi de 40 km respecte les finques a valorar: 3.281.220 habitants. Per tant, la població compresa entre els 4 i els 40 km és de: 3.232.327 habitants.



CÀLCUL P1

núm. D'habitants a distància inferior a 4 km 48.893,00 hab

CÀLCUL P2

núm. D'habitants a distància entre 4 i 40 km 3.232.327,00 hab

formulació:

$$u1 = 1 + (P1 + (P2/3)) \times (1/1000000)$$

P1 48.893,00

P2 3.232.327,00

u1 2,13

4.5.2. Càlcul del factor per accessibilitat a centre d'activitat econòmica, u2.

S'ha usat la distància entre les finques a valorar i l'estació de Sitges de Renfe-Adif.

formulació:

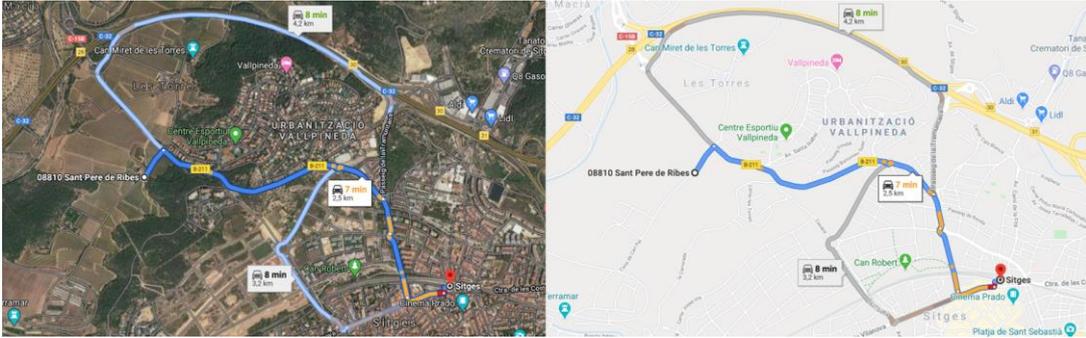
$$u2 = 1,6 - 0,01*d$$

d: distància en km (inferior a 60 km)

es considera la distància fins a l'estació de Sitges (Renfe-Adif).

Segons google maps en cotxe: 2,5 km.

u2 1,58



4.5.3. Càlcul del factor per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, u3.

No es considera atès que els sòls a valorar no son espais protegits ni estan inclosos dins de la Xarxa Natura 2000

Per tant, el **factor global de localització s'ha establert en: 3,349.**

4.6. CÀLCUL DEL VALOR DELS DIFERENTS USOS SEGONS DADES CADASTRALS

Valoració de "Viñas secano". Assimilable a Vinya segons l'ATC

Vinya de 1a	661,1 €/Ha/any
Vinya de 5a	180,78 €/Ha/any
Rendiment mitjà	420,94 €/Ha/any

Tipus de capitalització $r2=r*\text{coef annex I}$

coeficient Annex I. Viñedo	0,59
r (valor mitjà 30anys dels darrers 3 anys)	2,37%
r2	1,40%

Actualització rendes: $V=R/r2$	30.061,42 €/Ha
	3,006142 €/m2

Factor de localització: 3,349

Valor Vf = $V*F$	100.675,03 €/Ha
	10,067503 €/m2

Finalment, cal calcular la valoració de sòl amb impossible explotació. S'ha considerat com renda real mínima el corresponent a Vinya segons l'ATC. Per tal d'obtenir la renda a capitalitzar, cal aplicar, com a valor R0, el corresponent a 1/3 del rendiment mínim.

Valoració de sòl improductiu

Es considera com a Renda teòrica (R0), la renda de l'entorn: Vinya de secà

Vinya de 1a	661,1	€/Ha/any
Vinya de 5a	180,78	€/Ha/any
Rendiment mitjà Vinya de secà	420,94	€/Ha/any
R0 (1/3 de la vinya de secà)	140,31	€/Ha/any

Tipus de capitalització $r2=r*\text{coef annex I}$

r (valor mitjà 30anys dels darrers 3 anys)	2,37%
r1	2,37%

Actualització rendes: $V=R/r1$	5.912,08	€/Ha
	0,591208	€/m2

Factor de localització: 3,349

Valor Vf = $V*F1$	19.799,42	€/Ha
	1,979942	€/m2

Sobre aquest valor, atenent a l'article 47 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, cal afegir-hi un abonament addicional del 5% en concepte de premi d'afecció.

Per tant, i a mode resum s'han obtingut dos valors diferenciats.

Valoració de "Viñas secano". Assimilable a Vinya segons l'ATC

Valor unitari en Ha: 100.675,03 €/Ha

Premi d'afecció (5%): 5.033,75 €/Ha

Valor unitari (Ha), incloent el 5% de premi d'afecció: 105.708,78 €/Ha

Valor unitari (m2), incloent el 5% de premi d'afecció: 10,570878 €/m2

Valoració de sòl improductiu

Valor unitari en Ha: 19.799,42 €/Ha

Premi d'afecció (5%): 989,97 €/Ha

Valor unitari (Ha), incloent el 5% de premi d'afecció: 20.789,39 €/Ha

Valor unitari (m2), incloent el 5% de premi d'afecció: 2,078939 €/m2

5. CONCLUSIONS

El present informe versa sobre l'obtenció del valor unitari a efectes d'una possible adquisició d'uns sòls ubicats a l'àmbit dels accessos per la banda nord a l'Autòdrom de Terramar; segons la Modificació Puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar. Els criteris de valoració són els que s'estableixen reglamentàriament a efectes del càlcul del valor a efectes expropiatoris. Per tant, els valors expressats a l'informe (així com la seva justificació i metodologia) també tenen validesa a efectes expropiatoris.

El planejament vigent classifica els sòls a valorar com a Sòl No Urbanitzable (SNU). Així mateix, qualifica els sòls amb la clau S1. Sistema Viari.

Segons el RDL 7/2015 i el reglament que el desenvolupa (RD 1492/2011), la situació bàsica dels sòls expropiar és de sòl rural.

Actualment part dels sòls a valorar disposen d'explotació agropecuària (segons fonts cadastrals) i d'altres no disposen de cap explotació agropecuària. Finalment, i també segons cadastre, hi ha sòls que es consideren de domini públic.

Per tant, i pel que fa als sòls que no es consideren de domini públic, la valoració es durà a terme atenent als següents criteris:

Els terrenys es valoraran pel mètode de capitalització de rendes.

Per al cas dels sòls que disposen d'explotació agropecuària segons cadastre, aquests es valoraran atenent al tipus d'explotació agropecuària que s'ha determinat. D'altra banda, per a aquells sòls improductius segons cadastre, els sòls es valoraran per mitjà de la capitalització de la renda en cas d'impossible explotació.

El valor unitari a efectes expropiatoris (inclòs el 5% en concepte de premi d'afecció) atenent a la casuística dels sòls a valorar és de:

Valoració de "Viñas secano". Assimilable a Vinya segons l'ATC

Valor unitari (Ha), incloent el 5% de premi d'afecció: 105.708,78 €/Ha

Valor unitari (m2), incloent el 5% de premi d'afecció: 10,570878 €/m2

Valoració de sòl improductiu

Valor unitari (Ha), incloent el 5% de premi d'afecció: 20.789,39 €/Ha

Valor unitari (m2), incloent el 5% de premi d'afecció: 2,078939 €/m2

Per que consti als efectes oportuns, es signa el present informe de valoració, que consta de 13 pàgines i 2 documents annexos.

Barcelona, juny de 2020



Enric González Duran, arquitecte

VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

Document Annex 1.

Reproducció parcial del Boletín Estadístico 02/2019 (per als valors dels anys 2017 i 2018) i del Boletín Estadístico 05/2020 (per als valors de l'any 2019); ambdós publicats pel Banc d'Espanya.

BOLETÍN ESTADÍSTICO

02/2019

BANCO DE ESPAÑA
Eurosistema



22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES
A) Mercado de deuda en anotaciones en cuenta

22.13 Bonos y Obligaciones del Estado no segregados
Importes negociados

Millones de euros

	Conjunto del mercado						Entre titulares de cuentas					
	Total	Operaciones simples al contado	Operaciones simples a plazo	Operaciones con pacto de recompra	Operaciones simultáneas al contado	Operaciones simultáneas a plazo	Total	Operaciones simples al contado	Operaciones simples a plazo	Operaciones con pacto de recompra	Operaciones simultáneas al contado	Operaciones simultáneas a plazo
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
13	11 868 507	4 165 781	220 156	1 888 763	5 466 871	126 935	6 455 611	1 041 976	29 375	-	5 258 831	125 429
14	14 754 949	5 547 876	347 250	2 496 342	6 270 703	92 779	7 117 491	1 099 931	51 462	-	5 873 964	92 134
15	10 354 214	5 332 652	273 951	1 140 849	3 501 217	105 546	4 151 200	893 284	30 643	-	3 123 151	104 122
16	8 286 855	4 826 097	167 515	963 904	2 278 942	50 397	3 117 179	977 503	10 419	-	2 079 496	49 761
17	5 151 885	3 720 901	182 672	614 745	1 091 431	19 312	2 802 412	1 599 470	177 096	-	1 007 615	18 232
18	...	...	...	-	...	...	5 249 443	4 949 678	299 765	-	...	...
17 Jun	673 609	427 269	17 793	111 342	116 326	879	215 156	103 929	1 077	-	109 272	879
Jul	633 727	416 398	14 124	70 457	130 356	2 392	207 521	80 278	1 093	-	124 207	1 943
Ago	567 145	420 355	16 723	-	128 969	1 098	173 454	43 342	6 914	-	122 100	1 098
Sep	...	391 451	31 582	-	53 047	1 096	241 077	158 434	31 409	-	50 314	919
Oct	...	...	...	-	...	...	337 527	293 231	44 296	-	...	...
Nov	...	...	...	-	...	...	327 783	282 426	45 358	-	...	...
Dic	...	...	...	-	...	...	264 905	225 742	39 162	-	...	...
18 Ene	...	...	...	-	...	...	385 255	364 184	21 071	-	...	...
Feb	...	...	...	-	...	...	334 348	307 784	26 563	-	...	...
Mar	...	...	...	-	...	...	361 295	313 593	47 702	-	...	...
Abr	...	...	...	-	...	...	353 380	317 781	35 598	-	...	...
May	...	...	...	-	...	...	377 400	351 651	25 750	-	...	...
Jun	...	...	...	-	...	...	331 285	305 974	25 311	-	...	...
Jul	...	...	...	-	...	...	314 605	290 952	23 653	-	...	...
Ago	...	...	...	-	...	...	270 436	247 749	22 686	-	...	...
Sep	...	...	...	-	...	...	455 337	435 017	20 320	-	...	...
Oct	...	...	...	-	...	...	796 433	778 395	18 038	-	...	...
Nov	...	...	...	-	...	...	686 057	668 724	17 333	-	...	...
Dic	...	...	...	-	...	...	583 613	567 875	15 739	-	...	...
19 Ene	...	...	...	-	...	...	912 076	891 867	20 209	-	...	...

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES
A) Mercado de deuda en anotaciones en cuenta

22.14 Bonos y obligaciones del Estado no segregados
Operaciones simples al contado
Importes negociados y tipos de interés

Millones de euros y porcentajes

	Importes negociados								Tipos de interés									
	Conjunto del mercado								Conjunto del mercado					Entre titulares de cuentas				
	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	De veinte a treinta años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
13	256 578	474 631	657 055	368 477	626 722	1 066 195	534 067	182 056	2,74	3,56	4,74	5,10	5,18	2,53	3,30	4,56	4,95	5,23
14	340 971	472 954	649 003	407 872	1 222 065	1 258 163	983 141	213 707	0,99	1,57	2,90	3,25	4,07	0,92	1,46	2,72	3,31	3,92
15	300 100	389 061	590 207	337 738	1 050 321	1 523 368	891 007	250 849	0,40	0,91	1,75	1,46	2,82	0,36	0,81	1,74	2,25	2,80
16	255 142	291 970	534 606	587 436	776 081	1 488 080	517 344	375 439	0,23	0,52	1,55	1,36	2,58	0,07	0,40	1,39	1,79	2,54
17	181 187	229 706	337 550	256 630	550 810	978 947	549 946	244 676	0,13	0,45	1,54	2,07	2,90	-0,07	0,36	1,56	2,04	2,84
18	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,03	0,41	1,42	1,93	2,56
17 Jun	21 033	27 610	32 383	38 500	70 350	137 587	59 159	40 647	0,13	0,34	1,43	2,08	2,81	-0,15	0,22	1,45	1,96	2,78
Jul	19 071	29 190	34 858	35 158	58 654	118 805	79 705	40 957	0,10	0,33	1,52	2,01	2,87	-0,13	0,31	1,60	2,04	2,86
Ago	25 357	19 511	51 382	39 020	38 008	126 034	90 843	30 199	0,16	0,43	1,49	1,94	2,76	-0,13	0,24	1,48	1,91	2,76
Sep	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,07	0,31	1,54	2,01	2,84
Oct	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,03	0,42	1,61	2,06	2,87
Nov	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,09	0,37	1,49	1,93	2,76
Dic	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,10	0,31	1,44	1,90	2,68
18 Ene	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,06	0,36	1,47	1,91	2,70
Feb	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	0,01	0,40	1,52	2,04	2,57
Mar	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,06	0,31	1,35	1,88	2,39
Abr	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,15	0,20	1,22	1,74	2,22
May	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,05	0,41	1,39	1,89	2,59
Jun	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,06	0,41	1,37	1,91	2,53
Jul	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,13	0,33	1,32	1,84	2,48
Ago	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,06	0,40	1,37	1,90	2,53
Sep	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	0,01	0,49	1,44	1,97	2,60
Oct	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	0,11	0,62	1,57	2,09	2,72
Nov	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	0,09	0,60	1,58	2,10	2,74
Dic	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,03	0,42	1,43	1,95	2,62
19 Ene	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,05	0,37	1,38	1,91	2,57

BOLETÍN ESTADÍSTICO

5/2020

BANCO DE **ESPAÑA**
Eurosistema



22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES

A) Deuda pública

22.7 Bonos y obligaciones del Estado no segregados

Operaciones simples al contado. Conjunto del mercado
Importes negociados y tipos de interés

Millones de euros y porcentajes

	Importes negociados									Tipos de interés				
	Total	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	De veinte a treinta años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
19	2 023 069	98 233	141 832	189 242	146 613	375 473	625 706	310 724	138 606	-0,27	-0,00	0,67	1,04	1,72
19 Ene	291 534	17 279	20 838	39 095	18 741	44 115	88 861	47 283	15 322	-0,03	0,39	1,41	1,91	2,58
Feb	120 305	5 082	9 707	13 901	8 723	16 806	32 867	24 231	9 006	-0,07	0,33	1,31	1,78	2,44
Mar	130 847	6 073	7 434	14 350	14 973	18 020	34 001	26 329	9 683	-0,13	0,24	1,15	1,64	2,32
Abr	118 187	5 172	12 811	11 536	8 351	21 904	34 604	16 402	7 496	-0,19	0,17	1,06	1,53	2,24
May	134 269	5 205	6 247	13 814	5 233	32 595	48 146	13 718	9 455	-0,23	0,08	0,90	1,36	2,09
Jun	154 516	4 170	6 820	15 533	6 939	26 709	55 777	28 954	9 615	-0,31	-0,09	0,53	0,89	1,77
Jul	137 321	5 985	5 770	13 499	8 607	26 304	40 772	26 266	10 215	-0,42	-0,20	0,37	0,71	1,38
Ago	97 292	5 859	5 423	6 982	9 871	19 963	26 032	15 319	8 083	-0,46	-0,30	0,15	0,43	1,06
Sep	95 414	5 003	5 630	6 535	6 558	18 820	24 942	19 477	8 533	-0,44	-0,27	0,18	0,48	1,10
Oct	244 822	11 676	19 283	19 718	17 755	47 052	68 021	42 853	18 464	-0,40	-0,24	0,20	0,48	1,11
Nov	267 950	14 832	23 628	17 594	23 025	50 560	93 375	27 328	17 609	-0,30	-0,09	0,38	0,65	1,26
Dic	230 611	11 898	18 241	16 687	17 837	52 625	78 309	22 564	15 124	-0,29	-0,05	0,44	0,71	1,31
20 Ene	324 323	18 088	26 054	16 210	25 754	64 619	93 125	56 971	23 502	-0,28	-0,09	0,42	0,70	1,30
Feb	276 321	15 884	21 467	15 511	32 732	43 220	74 745	53 052	19 711	-0,34	-0,17	0,27	0,64	1,11
Mar	173 100	5 686	11 979	7 284	13 851	28 098	57 503	27 888	20 812	-0,11	0,11	0,51	0,86	1,26
Abr	141 842	3 767	7 710	10 576	15 925	22 138	47 395	24 817	9 514	0,17	0,37	0,82	1,16	1,59

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES

A) Deuda pública

22.8 Principales y cupones de deuda segregada del Estado

Operaciones simples al contado. Conjunto del mercado
Importes negociados y tipos de interés

Millones de euros y porcentajes

	Importes negociados									Tipos de interés				
	Total	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	De veinte a treinta años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
19	14 291	1 452	2 018	1 347	365	3 467	3 575	1 199	1 549	-0,21	0,04	0,70	1,20	2,19
19 Ene	1 187	110	91	108	37	240	471	57	74	0,03	0,49	1,47	1,99	2,61
Feb	604	31	61	133	7	93	232	106	60	0,01	0,37	1,37	2,00	-
Mar	980	127	107	53	10	151	493	40	100	-0,03	0,29	1,21	1,83	-
Abr	374	37	11	53	29	120	107	53	25	-0,13	0,19	1,01	1,67	2,40
May	686	141	53	22	26	123	256	149	87	-0,14	0,11	1,01	1,56	2,25
Jun	2 076	91	151	319	66	606	792	82	87	-0,26	-0,07	0,59	1,06	-
Jul	1 107	122	57	231	13	126	299	172	136	-0,38	-0,14	0,40	0,84	-
Ago	456	39	50	8	13	110	110	133	24	-0,38	-0,25	0,15	0,56	-
Sep	346	86	38	4	6	133	60	13	39	-0,42	-0,21	0,09	0,58	-
Oct	1 333	218	110	108	45	477	143	24	207	-0,30	-0,20	0,23	0,71	-
Nov	1 957	238	178	62	49	547	235	306	342	-0,24	-0,05	0,44	0,83	1,49
Dic	3 186	211	1 113	246	64	741	378	63	369	-0,23	-0,04	0,46	0,84	-
20 Ene	1 391	237	589	22	7	126	183	147	80	-0,22	-0,04	0,44	0,86	-
Feb	510	78	80	29	12	106	59	108	38	-0,30	-0,12	0,23	0,70	-
Mar	783	186	43	65	61	206	17	23	182	-0,17	0,04	0,60	0,95	1,29
Abr	541	42	32	10	11	98	86	170	91	0,18	0,39	0,86	1,15	1,77

Document Annex 2.

Reproducció parcial del document "Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2020. Barcelona".

2.2 DESPESES PER HECTÀREA I PERIODE D'APROFITAMENT

2.2.1 Preparació del terreny

	<u>màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Moviment de terres				
	Excavadora	5	42,90	214,50 €
	Anivelladora	5	18,15	90,75 €
	Subsolat creuat	5	18,15	90,75 €
Refinatge	Grada de discs	5	18,15	90,75 €
			TOTAL	486,75 €

2.2.2 Plantació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>		
peus empeltats i garantits	1.300	0,60	780,00 €	
forats	1.300	0,25	325,00 €	
jornals de plantació	3	56,93	170,79 €	
			TOTAL	1.275,79 €

2.2.3 Manteniment

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Conreus: passades de grada de disc , amb tractor i estris corresponents	4	18,15	25	1.815,00 €
Poda de formació: personal especialitzat	4	54,60	6	1.310,40 €
Poda de manteniment: personal especialitzat				
hivern (sec)	4	54,60	19	4.149,60 €
estiu (verd)	4	54,60	19	4.149,60 €
Tractaments: fungicides, insecticides, acaricides	4	94,15	25	9.415,00 €
Cavades interceps: tractor i estris corresponents	6	18,15	22	2.395,80 €
Adobat (matèries i escampat): tractor i estris corresponents	3	18,15	25	1.361,25 €
			TOTAL	24.596,65 €

2.2.4 Recol·lecció

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Recol·lecció i transport: jornals	8	56,93	22	10.019,68 €
			SUMEN LES DESPESES	36.378,87 €

2.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

1.818,94 €

2.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

1.091,37 €

COST TOTAL

39.289,18 €

2.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos

61.710,00 €

. Despeses

39.289,18 €

. Benefici d'explotació

22.420,82 €

. Benefici empresarial (15% de despeses totals)

5.893,38 €

BENEFICI COMPUTABLE

16.527,44 €/ha

2.6 BENEFICI ANUAL

16.527,44 €/ha : 25 anys =

661,10 €/ha/any

3.2 DESPESES PER HECTÀREA I PERIODE D'APROFITAMENT

3.2.1 Preparació del terreny

	<u>màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Moviment de terres				
	Excavadora	6	42,90	257,40 €
	Anivelladora	6	18,15	108,90 €
	Subsolat creuat	6	18,15	108,90 €
Refinatge	Grada de discs	6	18,15	108,90 €
			TOTAL	584,10 €

3.2.2 Plantació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>		
peus empeltats i garantits	950	0,60	570,00 €	
forats	950	0,25	237,50 €	
jornals de plantació	3	56,93	170,79 €	
			TOTAL	978,29 €

3.2.3 Manteniment

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Conreus: passades de grada de disc , amb tractor i estris corresponents	4	18,15	25	1.815,00 €
Poda de formació: personal especialitzat	5	54,60	6	1.638,00 €
Poda de manteniment: personal especialitzat				
hivern (sec)	4	54,60	19	4.149,60 €
estiu (verd)	4	54,60	19	4.149,60 €
Tractaments: fungicides, insecticides, acaricides	3	94,15	25	7.061,25 €
Cavades interceps: tractor i estris corresponents	4	18,15	22	1.597,20 €
Adobat (matèries i escampat): tractor i estris corresponents	3	18,15	25	1.361,25 €
			TOTAL	21.771,90 €

3.2.4 Recol·lecció

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Recol·lecció i transport: jornals	6	56,93	22	7.514,76 €
			SUMEN LES DESPESES	30.849,05 €

3.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

1.542,45 €

3.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

925,47 €

COST TOTAL

33.316,97 €

3.5 BENEFICI PER HECTÀREA I PERIODE D'APROFITAMENT

. Ingressos

42.834,00 €

. Despeses

33.316,97 €

. Benefici d'explotació

9.517,03 €

. Benefici empresarial (15% de despeses totals)

4.997,55 €

BENEFICI COMPUTABLE

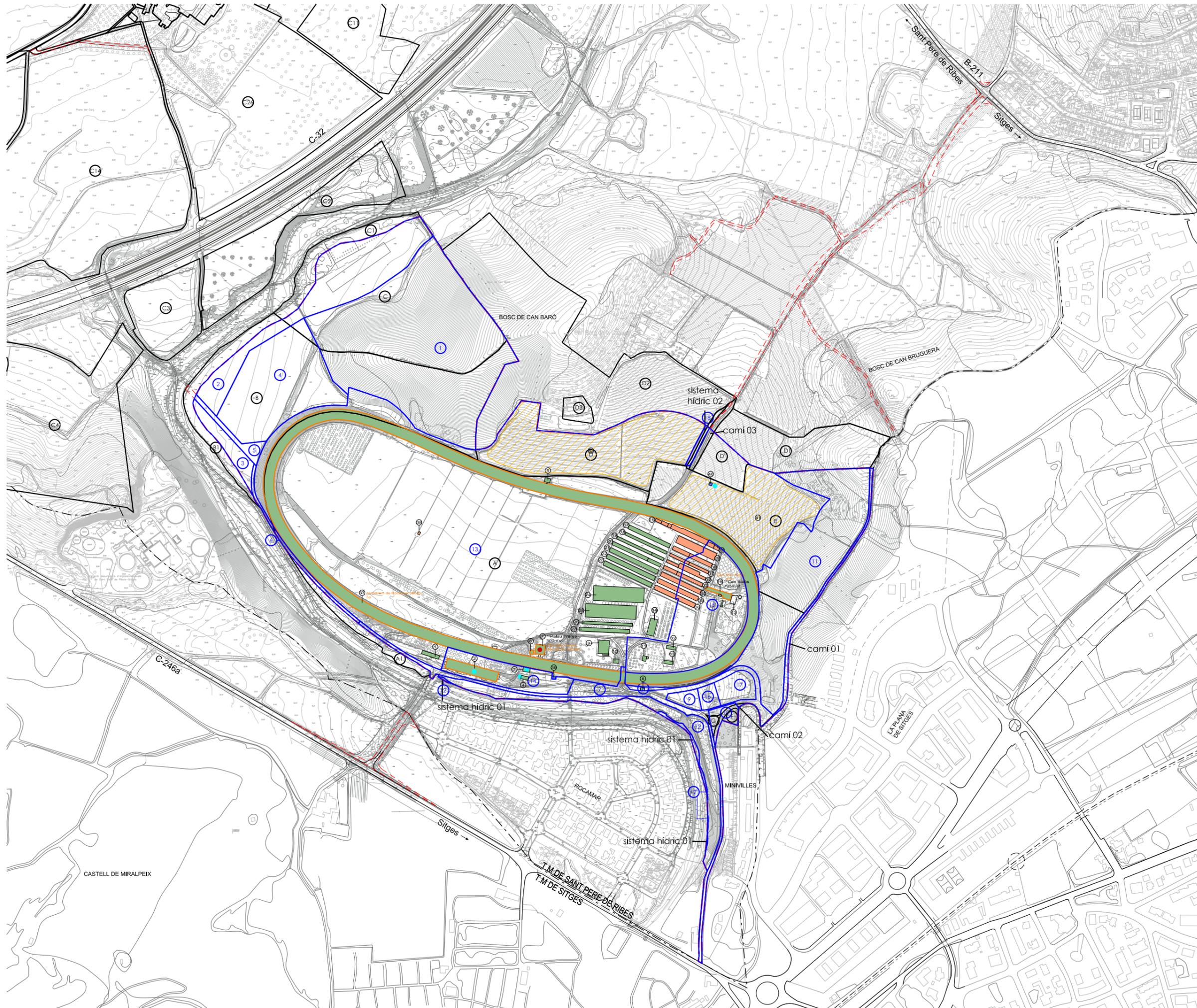
4.519,48 €/ha

3.6 BENEFICI ANUAL

4.519,48 €/ha : 25 anys =

180,78 €/ha/any

Document 6. Documentació gràfica Identificació de drets.



ÀMBIT DEL POLÍGON

SÒL CÀRREGUES EXTERNES

- EDIFICACIONS COMPATIBLES ■
- EDIFICACIONS INCOMPATIBLES ■
- ALTRES ELEMENTS CONSTRUÏTS ●
- PLANTACIONS**
- OCUPANTS I ACTIVITATS ●
- ELEMENTS CATALOGATS ▬
- EDIFICACIONS A INDEMNITZAR ●

- FINQUES APORTADES ▬
- PARCEL·LES RESULTANTS ▬

LÍMIT TERME MUNICIPAL

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ PP
17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

Annex III

nº **IDENTIFICACIÓ DRETS**

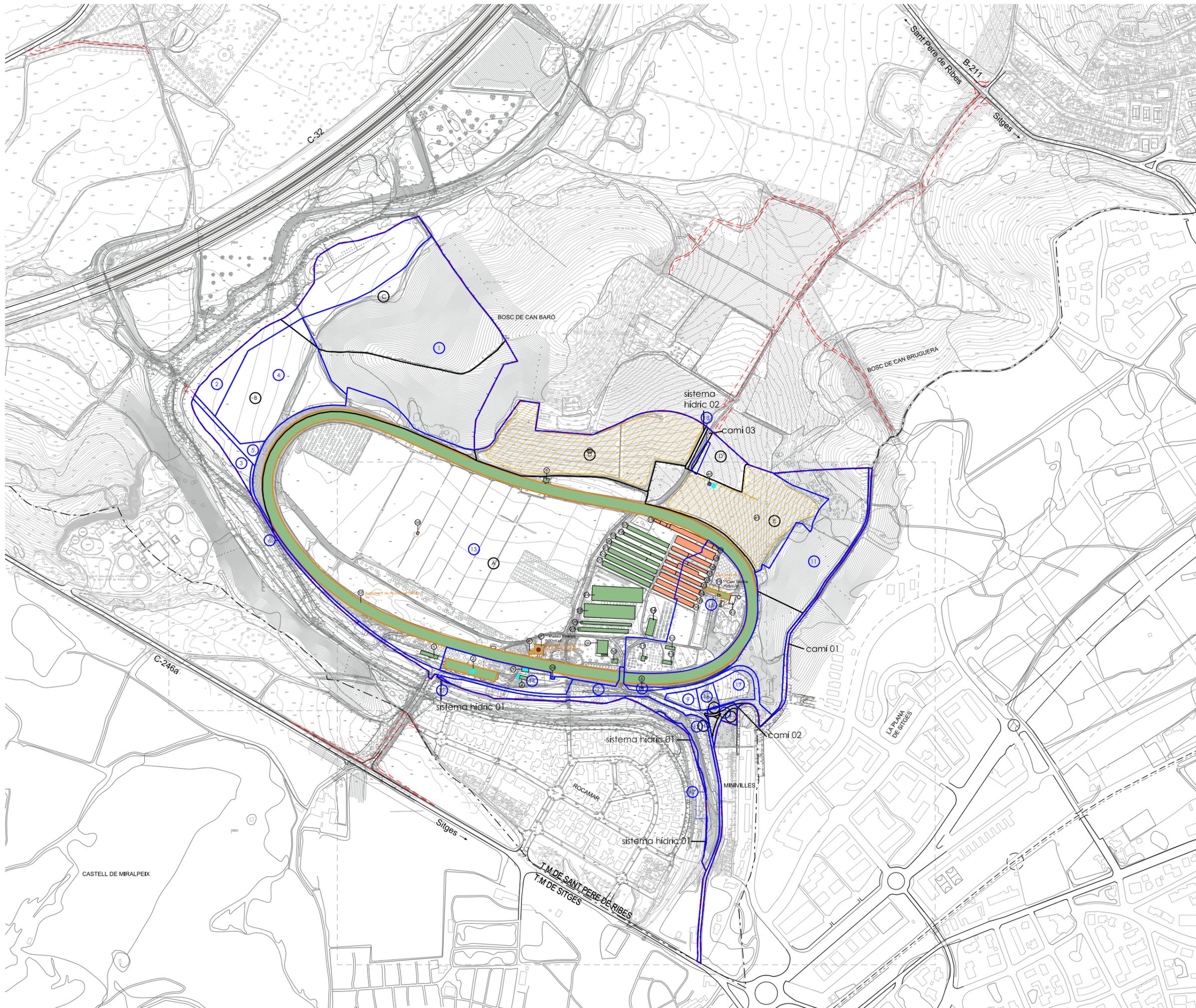
escala a3: 1/6.000 N

fase

data June 2021

equip redactor **OJA**

col·laboradors



ÀMBIT DEL POLÍGON

SÒL CÀRREGUES EXTERNES

- EDIFICACIONS COMPATIBLES ■
- EDIFICACIONS INCOMPATIBLES ■
- ALTRES ELEMENTS CONSTRUÏTS ●
- PLANTACIONS**
- OCUPANTS I ACTIVITATS ●
- ELEMENTS CATALOGATS ▬
- EDIFICACIONS A INDEMNITZAR ●

- FINQUES APORTADES ▬
- PARCEL·LES RESULTANTS ▬

LÍMIT TERME MUNICIPAL

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ PP
17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

Annex III.a

nº **IDENTIFICACIÓ DRETS**

plànol escala a3: 1/6.000

fase

data June 2021

equip redactor **OJA**

col·laboradors

nternes

ID Finca	Núm	Descripció	Sostre existent	Ús actual
----------	-----	------------	-----------------	-----------

COMPATIBLES

Edificacions				
A	16	Granja	292,00 m2st	Runa
A	28	Granja	580,00 m2st	Runa
A	29	Granja	926,00 m2st	Runa
A	30	Granja	494,00 m2st	Runa
A	31	Granja	321,00 m2st	Runa
A	32	Granja	471,00 m2st	Runa
A	33	Granja	425,00 m2st	Runa
A	34	Granja	558,00 m2st	Runa
A	35	Granja	574,00 m2st	Runa
A	36	Granja	573,00 m2st	Runa

Plantacions i cultius en curs

E	41	Pèrdua cultius en curs	20.555,90 m²s	Corneu actiu
D	42	Perdua cultius en curs	28.412,00 m²s	Conreu actiu

Ocupants i activitats

A	4	Habitatge		
A	7	Habitatge		
A	15	Habitatge		
A		Activitat. Terramar 1923.		
C		Activitat. Club Aeroledístic els Cards.		

Internes

ID Finca	Núm	Descripció	Sostre existent	Ús actual
----------	-----	------------	-----------------	-----------

COMPATIBLES

Edificacions				
A	1	Edifici gardes 1	188,00 m2st	Sense ús
A	5	Torre Nord	68,00 m2st	Sense ús
A	6	Torre de Guaita. Oficina Gran Prix	90,00 m2st	Sense ús
A	7	Palau dels Frares*. (69c)Oficina Gran Prix	500,00 m2st	Habitatge (empadronat)
A	9	Edifici hivernacle	421,00 m2st	Runa
A	10	Casa Colons	175,00 m2st	Sense ús
A	11	Cantina	58,00 m2st	Sense ús
A	12	Boxes 1	93,00 m2st	Magatzem
A	13	Boxes 2	96,00 m2st	Magatzem
A	14	Edifici Champion. Fabrica Champions	350,00 m2st	Magatzem
A	15	Clot d'en Sidós* (97c)	795,00 m2st	2 Habitatges
A	17	Granja	538,00 m2st	Runa
A	18	Granja	362,00 m2st	Runa
A	19	Granja	394,00 m2st	Runa
A	20	Granja	528,00 m2st	Runa
A	21	Granja	666,00 m2st	Runa
A	22	Granja	687,00 m2st	Runa
A	23	Granja	685,00 m2st	Runa
A	24	Nau 24	2160,00 m2st	Runa
A	25	Nau descoberta	1953,00 m2st	Runa
A	26	Granja	388,00 m2st	Runa
A	27	Granja	543,00 m2st	Runa
A	37	Pista	36.542,85 m²st	Sense ús/Runa
A	38	Cobert	18,12 m2st	Sense ús
A	39	Cobert	25,57 m2st	Sense ús
E	40	Cobert	25,57 m2st	Sense ús

Altres elements construïts

A	39	Pou (règim d'explotació teòrica de 1.152 r	25,57 m2st	
A	43	Basses-Murs	156,00 m²s	Runa

Altres. Usdefruit temporal

A	15	Clot d'en Sidós* (97c)	795,00 m2st	2 Habitatges
A	12.4B	Sòl improductiu	25.597,87 m²s	

COMPATIBLES AMB CANVI DE PROPIETAT

Edificacions				
A	2	Edifici gardes 2	1479,00 m2st	Magatzem
A	3	Edificació menor 1	93,00 m2st	Sense ús
A	4	Edifici de l'Holandés	73,00 m2st	Magatzem. Adm
A	8	ET	26,00 m2st	Serveis tècnics

Altres elements construïts

E	40	Pou (règim d'explotació teòrica de 864 m3/cia)	25,57 m2st	
---	----	--	------------	--

ÀMBIT DEL POLÍGON

SÒL CÀRREGUES EXTERNES

EDIFICACIONS COMPATIBLES	
EDIFICACIONS INCOMPATIBLES	
ALTRES ELEMENTS CONSTRUÏTS	
PLANTACIONS	
OCUPANTS I ACTIVITATS	
ELEMENTS CATALOGATS	
EDIFICACIONS A INDEMNITZAR	

FINQUES APORTADES

PARCEL·LES RESULTANTS

LÍMIT TERME MUNICIPAL

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ PP
17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

nº **Annex III.a**

plànol IDENTIFICACIÓ DRETS. DESCRIPCIÓ

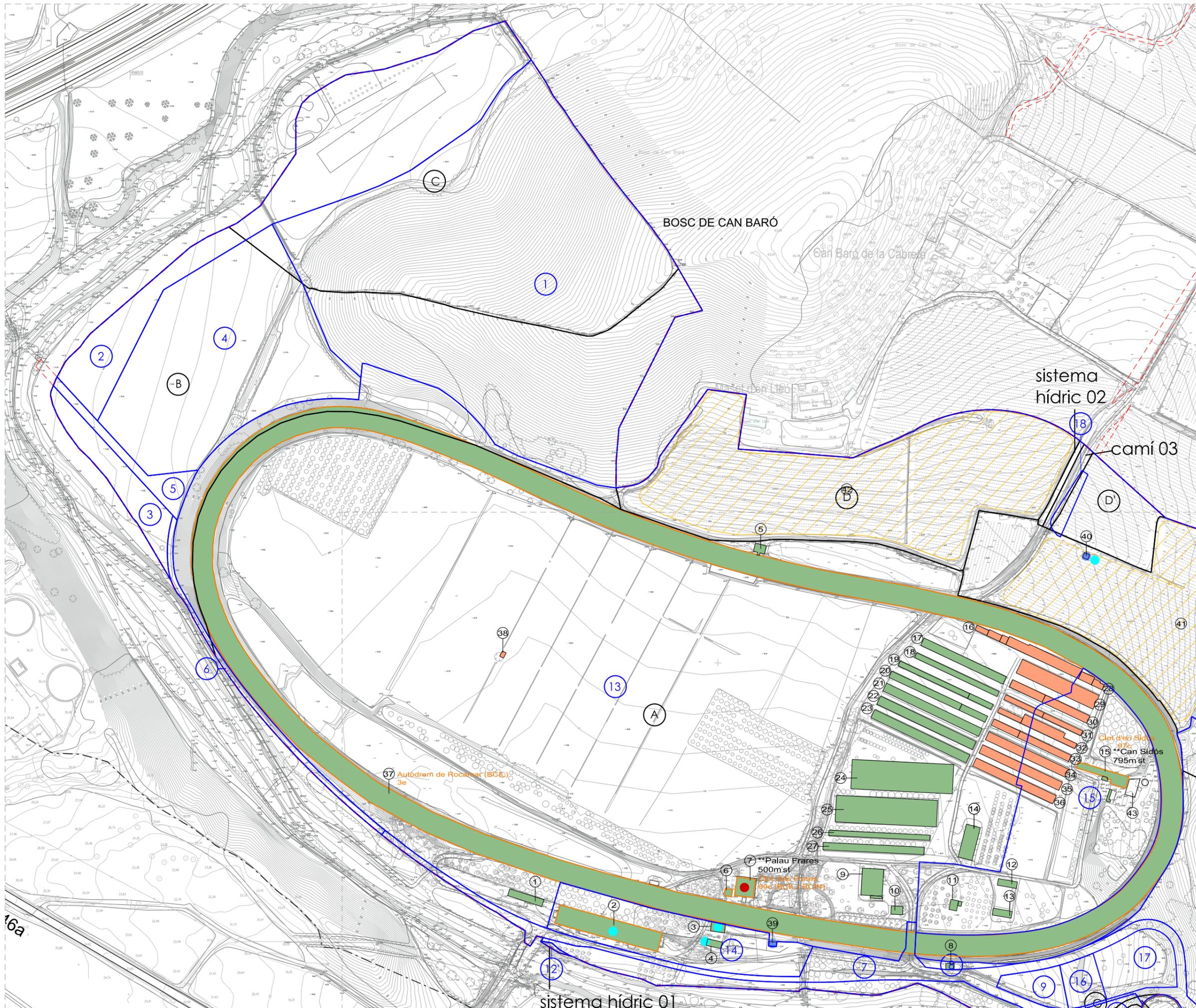
escala a3: 1/6.000

fase

data Juny 2021

equip redactor

col·laboradors



ÀMBIT DEL POLÍGON

SÒL CÀRREGUES EXTERNES

- EDIFICACIONS COMPATIBLES ■
- EDIFICACIONS INCOMPATIBLES ■
- ALTRES ELEMENTS CONSTRUÏTS ●
- PLANTACIONS**
- OCUPANTS I ACTIVITATS ●
- ELEMENTS CATALOGATS ▬
- EDIFICACIONS A INDEMNITZAR ●

- FINQUES APORTADES ▬
- PARCEL·LES RESULTANTS ▬

LÍMIT TERME MUNICIPAL

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ PP
17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

Annex III.d1

nº **IDENTIFICACIÓ DRETS**

escala a3: 1/3.000 N

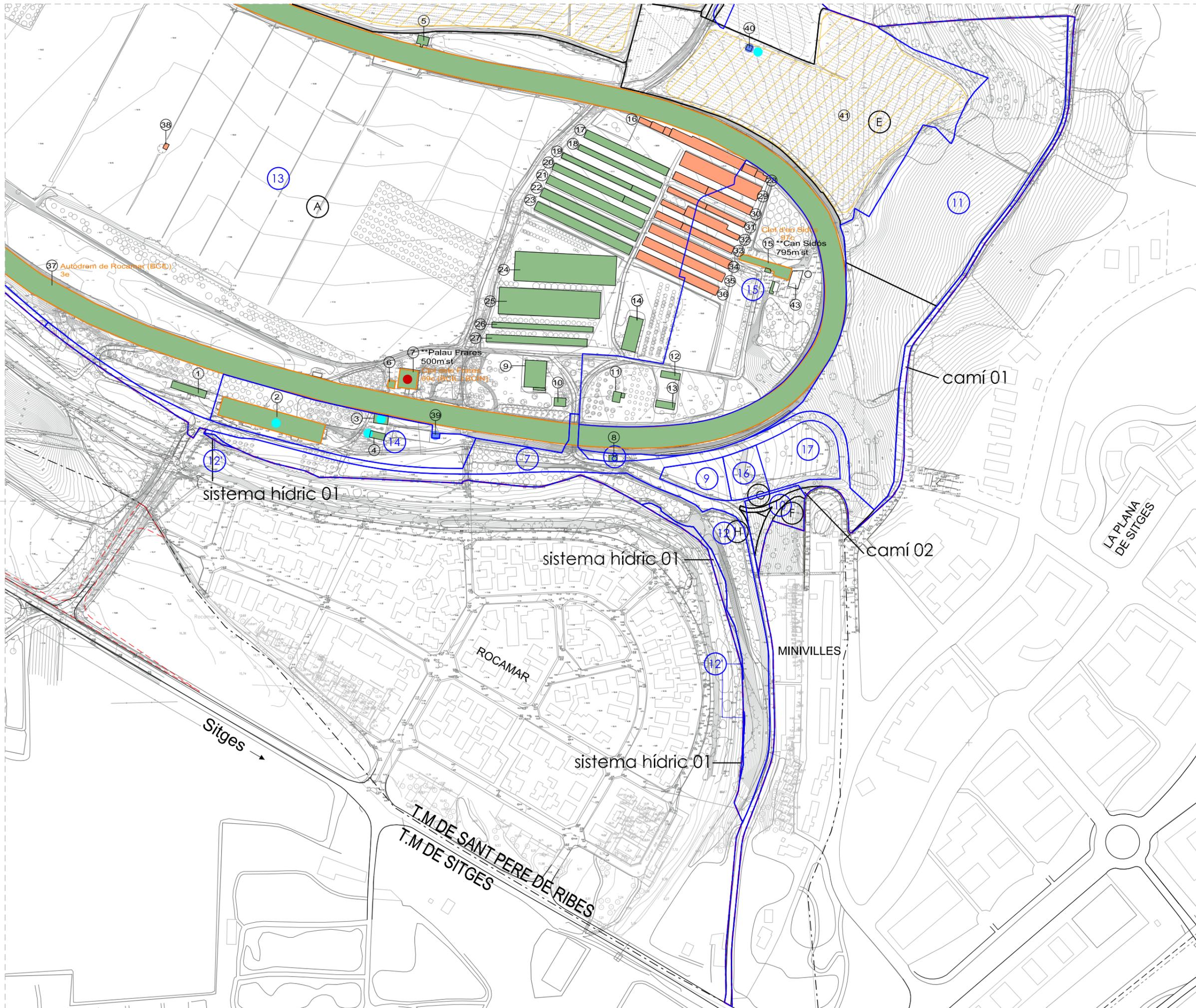
fase

data June 2021

equip redactor **OJA**

col·laboradors

16a



ÀMBIT DEL POLÍGON

SÒL CÀRREGUES EXTERNES

- EDIFICACIONS COMPATIBLES
- EDIFICACIONS INCOMPATIBLES
- ALTRES ELEMENTS CONSTRUITS
- PLANTACIONS
- OCUPANTS I ACTIVITATS
- ELEMENTS CATALOGATS
- EDIFICACIONS A INDEMNITZAR

- FINQUES APORTADES
- PARCEL·LES RESULTANTS

LÍMIT TERME MUNICIPAL

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ PP
17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

nº Annex III.d2

plànol IDENTIFICACIÓ DRETS

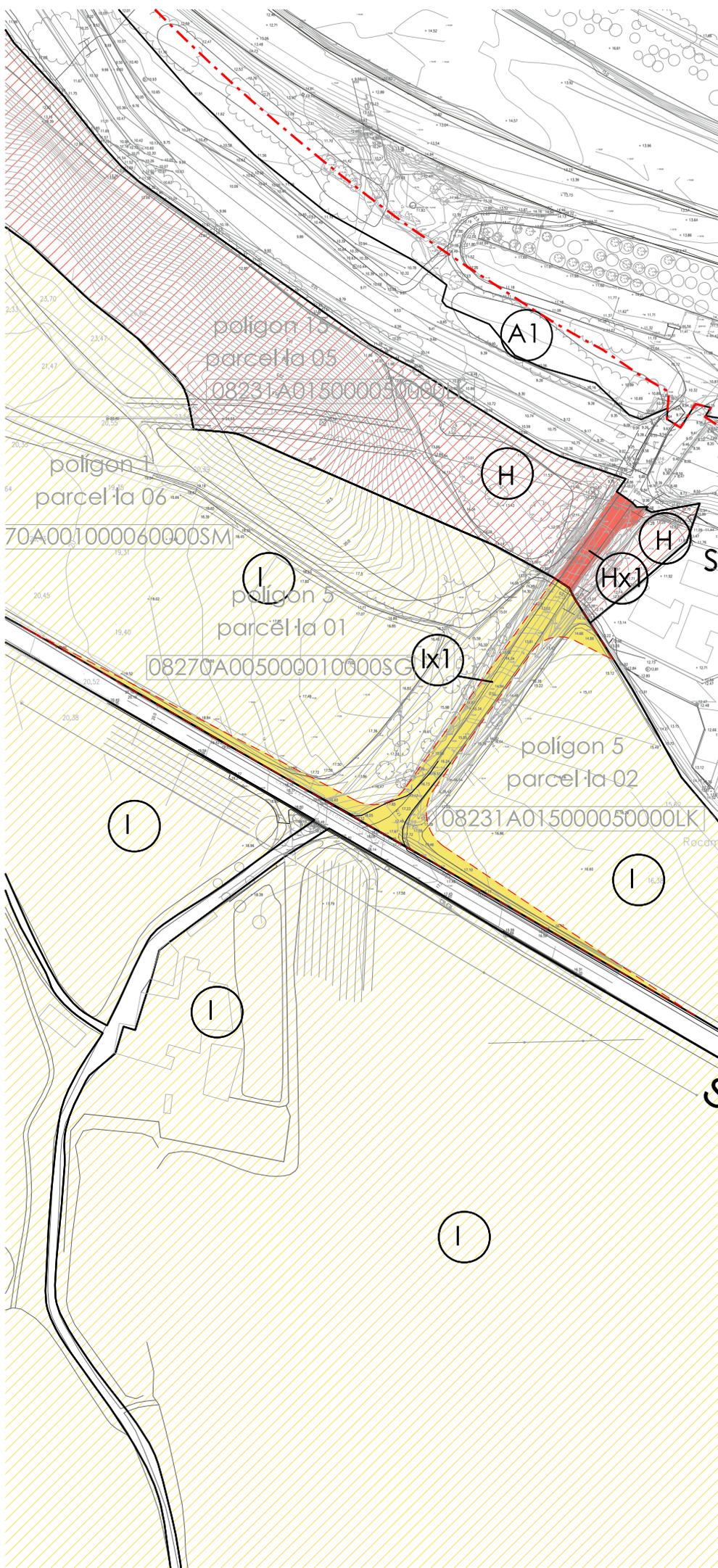
escala a3: 1/3.000

fase

data Juny 2021

equip redactor OUA

col·laboradors



ÀMBIT DEL POLÍGON

SÒL CÀRREGUES EXTERNES

EXTERNES SUD

FINCA H Hx1= 359,41m²

FINCA I Ix1= 2.246,82m² (T. M. SITGES)

Camins i vials públics

Sistema hidric

LÍMIT TERME MUNICIPAL

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PP
17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

nº **Annex III**
IDENTIFICACIÓ DE DRETS
plànol SÒLS CÀRREGUES EXTERNES. 01. SUD

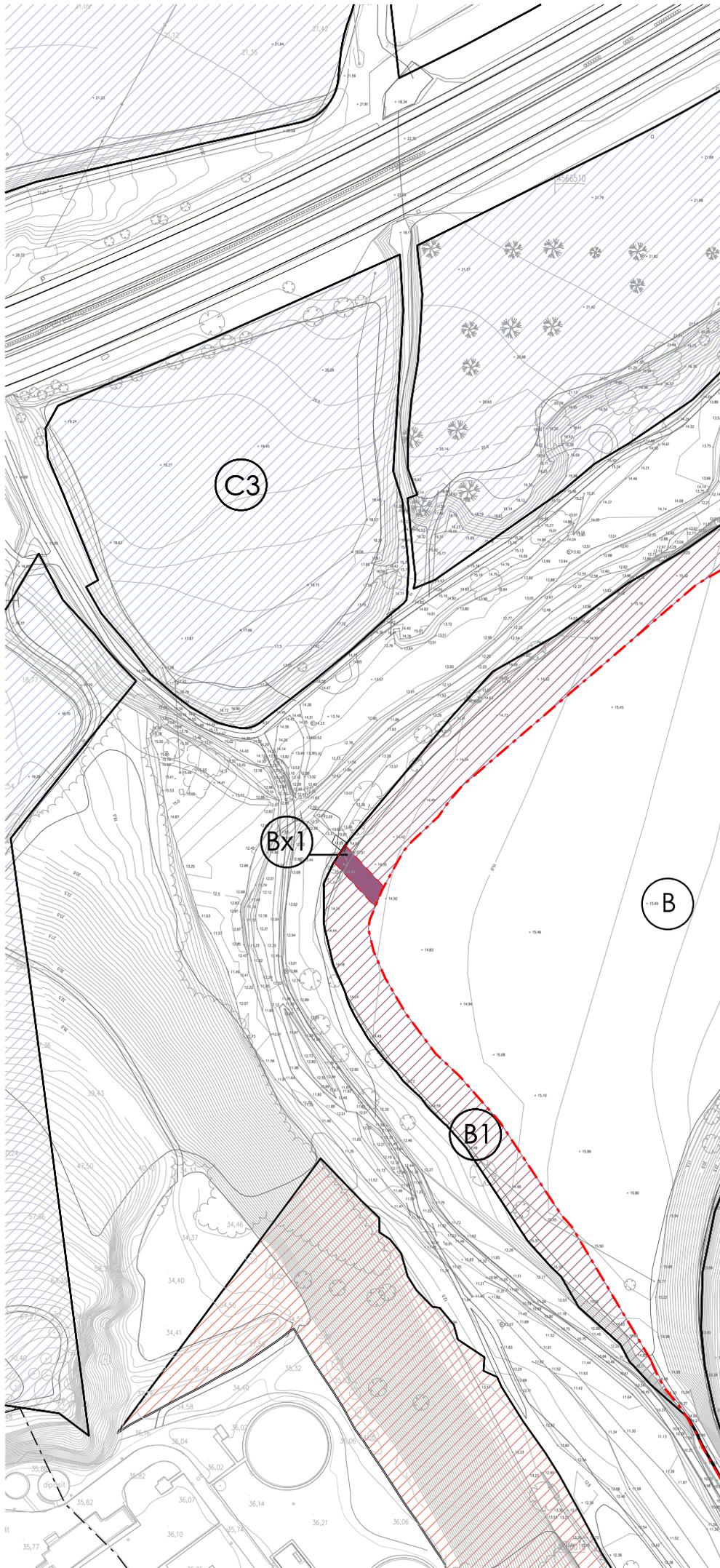
escala a4:1/2.000 

fase

data Juny 2021

equip redactor **O U A**

col·laboradors



ÀMBIT DEL POLÍGON
 SÒL CÀRREGUES EXTERNES

EXTERNES OEST

FINCA B Bx1= 155,92m²

LÍMIT TERME MUNICIPAL

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PP
 17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

nº **Annex III**
 IDENTIFICACIÓ DE DRETS
 plànol SÒLS CÀRREGUES EXTERNES. 02. OEST

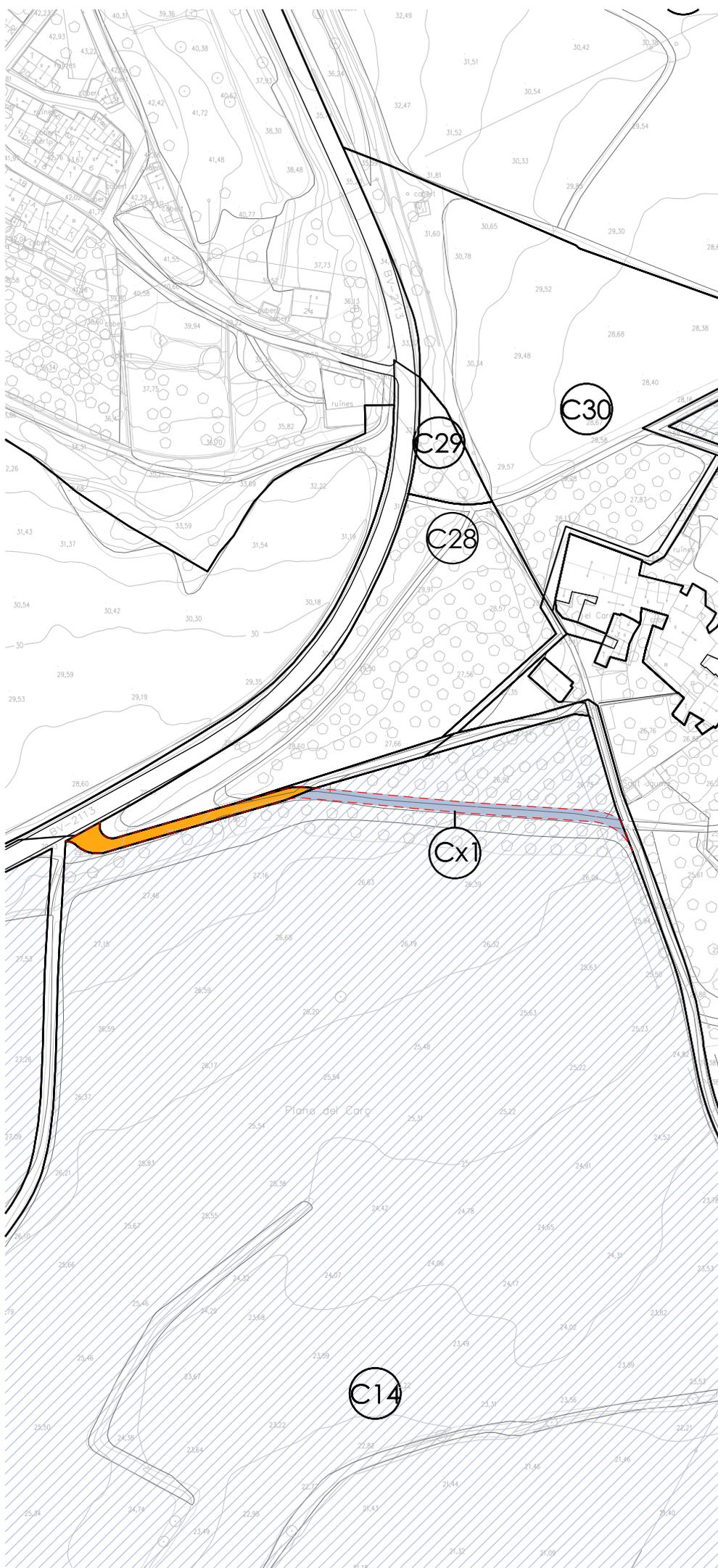
escala a4:1/2.000 

fase _____

data June 2021

equip redactor 

col·laboradors _____



ÀMBIT DEL POLÍGON
SÒL CÀRREGUES EXTERNES

EXTERNES OEST

FINCA C Cx1=475,24m²

LÍMIT TERME MUNICIPAL

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PP
 17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR**

SANT PERE DE RIBES

nº **Annex III**
IDENTIFICACIÓ DE DRETS
 plànol **SÒLS CÀRREGUES EXTERNES. 03. OEST**

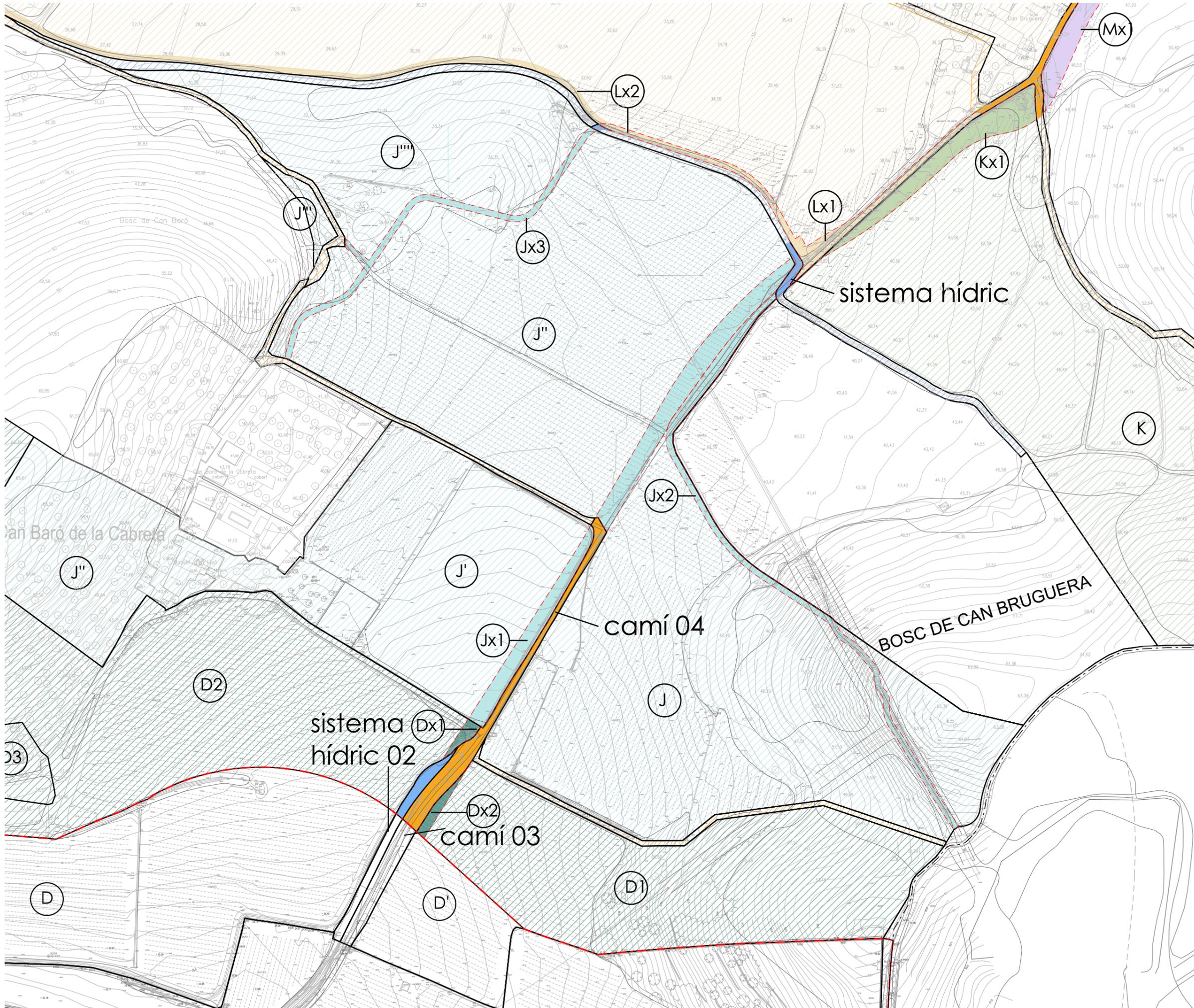
escala **a4:1/2.000**

fase

data **Juny 2021**

equip redactor **OUA**

col·laboradors



ÀMBIT DEL POLÍGON

SÒL CÀRREGUES EXTERNES

EXTERNES NORD

FINCA D	Dx1= 136,38m ² Dx2= 174,02m ²
FINCA J	Jx1= 1025,23m ² Jx2= 3.208,31m ² Jx3= 922,28m ²
FINCA K	Kx1= 1.455,51m ²

LÍMIT TERME MUNICIPAL

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PP
17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

nº **Annex III**
IDENTIFICACIÓ DE DRETS
plànol SÒLS CÀRREGUES EXTERNES. 04. NORD

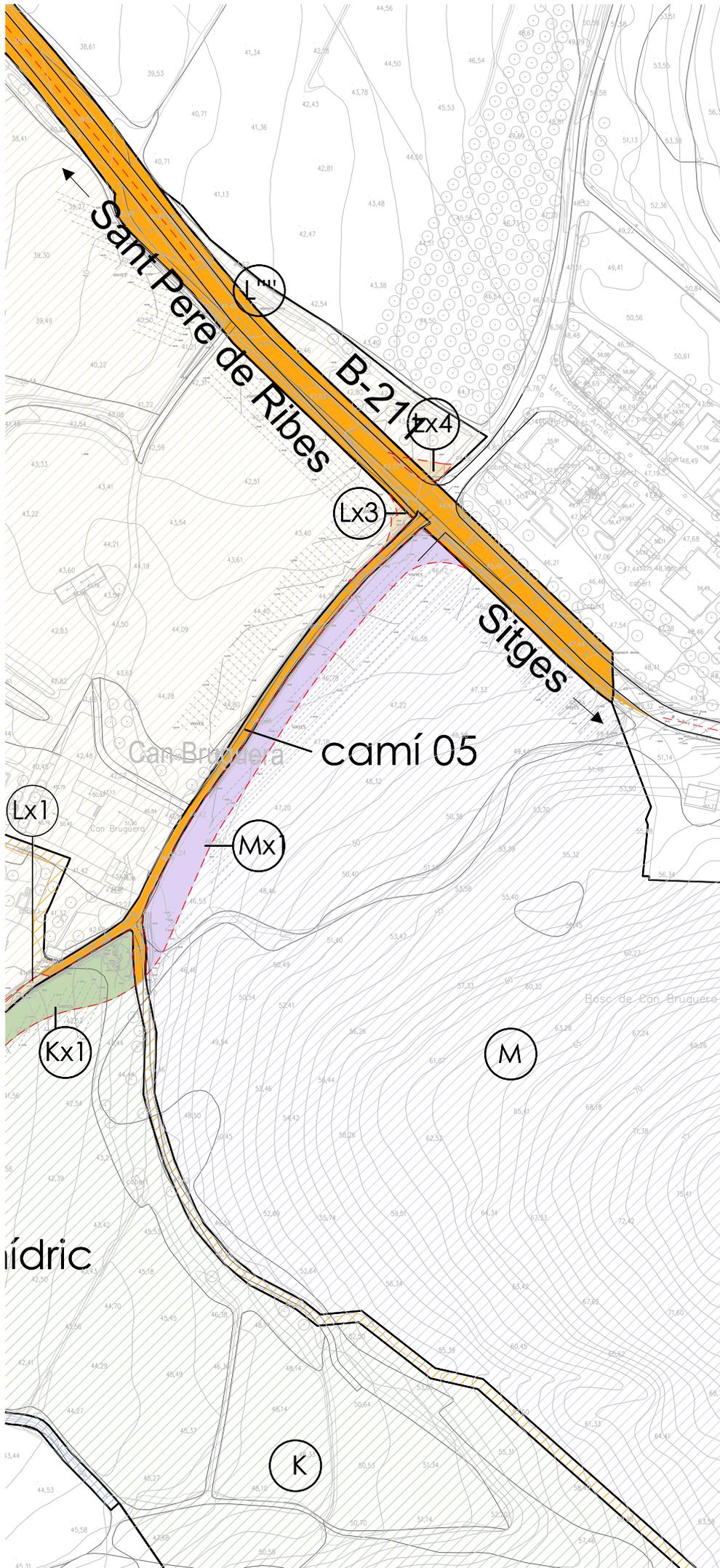
escala a3:1/2.000

fase

data June 2021

equip redactor **OJA**

col·laboradors



ÀMBIT DEL POLÍGON

SÒL CÀRREGUES EXTERNES

EXTERNES NORD

FINCA L Lx1= 703,38m²
Lx3= 67,94m²
Lx4= 57,53m²

FINCA M Mx1= 1.887,51m²

LÍMIT TERME MUNICIPAL

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PP
17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

nº **Annex III**
IDENTIFICACIÓ DE DRETS
plànol SÒLS CÀRREGUES EXTERNES. 05. NORD

escala α4:1/2.000 

fase _____

data _____ Juny 2021

equip redactor _____ 

col·laboradors _____