

BASES PER A L'ALIENACIO DE BENS DE PROPIETAT DE LA FUNDACIÓ HOSPITAL SANT JOAN BAPTISTA DE SITGES

1- OBJECTE:

La Fundació Hospital Sant Joan Baptista de Sitges, acorda treure a concurs públic amb presentació d'ofertes en sobre tancat, els béns que a continuació es descriuen, propietat d'aquesta entitat privada:

I. Immoble situat a Sitges (Barcelona), al C/ Sant Benet , nº 6. La descripció de la finca és la següent:

URBANA. Immoble situat a Sitges, c/Sant Benet , nº 6, i accés secundari per Carrer Sant Crispí, amb us residencial.

QUOTA: 100%

SUPERFICIE: 209,03 m2.

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE Sitges: tom 100, llibre 22 de la Vila, foli 161, finca nº 1490, inscripció 6ª i tom 132, llibre 31, foli 119, finca nº 2132 , inscripció 2ª.

CÀRREGUES: SERVITUD de llums: Dret de llums obrint el mur septentrional dels predis dominants, sense limitació de temps, quantes finestres interessin als propietaris dels dits predis dominants i de les dimensions i alçades que siguin oportunes sempre que estiguin dotades amb ambdues reixes de ferro que impedeixin el pas des de o fins els predis sirvents. A favor de MARIA HERNANDEZ VALLS , com a propietària de les finques registrals 2297 i 2298 com predis dominants. Formalitzada en escriptura otorgada en data 2 de novembre de 1964, autoritzada pel notari RAFAEL NICOLAS ISASA de Barcelona – constituïda a la inscripció 8ª , amb data 05/03/1966

REFERENCIA CADASTRAL: 9860105CF9696S0001FA

TITULARITAT La entitat HOSPITAL SANT JOAN BAPTISTA DE SITGES en quant a la TOTALITAT DEL PLE DOMINI adquirint per donació segons consta a l'escriptura de donació atorgada a BARCELONA el 5 de juliol de 1958 davant del Notari RAFAEL NICOLAS ISASA.- Inscripció 6ª en el Tom:100 Llibre 22 Foli: 161 finca nº 1490, i inscripció 2ª , tom 132, llibre 31, foli 119, finca nº 2132 amb data 02/07/1959.

S'annexa a aquestes Bases el informe realitzat pel despatx d'arquitectes Balcells Arquitectes-CEIAM sobre el immoble (inclou plànols de l'immoble i fitxa urbanística).

L'immoble objecte del concurs es ven en les condicions físiques i jurídiques que consten inscrites al Registre de la Propietat.

L'acte de disposició de la venda va ser aprovat pel Patronat celebrat en data **18/05/2023**.

2- PREU DE REFERENCIA i GARANTIA:

El preu de referència és **214.300 €**, exclosos els impostos. L'import de la garantia inicial serà del 5% de l'esmentat preu, **10.715 €** i es podrà presentar en efectiu o mitjançant aval bancari.

La garantia dipositada per aquells que no hagin resultat adjudicatari els serà retornada en un termini màxim de 15 dies des de l'acte d'obertura.

Per aquell que resulti adjudicatari del concurs, la garantia inicial entregada esdevindrà definitiva, passant a tenir la consideració d'arres confirmatòries, per tant a compte del preu d'adjudicació. La garantia inicial entregada mitjançant xec, transferència o similar es compensarà de l'import total del preu d'adjudicació. En el cas de garanties mitjançant aval bancari o similar, aquest es retornarà un cop pagat el total preu. Un cop adjudicat el concurs, si l'adjudicatari renunciés al mateix, la quantitat entregada en concepte de garantia tindrà consideració d'indemnització pels danys i perjudicis produïts per l'incompliment, fent-la seva la fundació en concepte de clàusula penal.

3- PRESENTACIO D'OFERTES:

Els interessats podran ser persona física o jurídica, i hauran de presentar en sobre tancat la seva oferta a les dependències de la Fundació Hospital Sant Joan Baptista de Sitges, adreça c/Cardenal Vidal i Barraquer, 2, de Stiges (08870).

El sobre haurà de contenir:

- ✓ en cas de ser persona física: còpia del NIF
- ✓ en cas de ser persona jurídica: còpia del CIF, i còpia del NIF del representant així com dels poders que ostenta.
- ✓ oferta econòmica, en números i lletres, sense impostos (segons model Annex II)
- ✓ resguard d'haver constituït un dipòsit per import del 5% del preu de referència, en concepte de fiança

El termini per presentar l'oferta serà a partir dels 7 dies fins al 30 dies des de la publicació al diari Eco de Sitges.

També es publicarà a la Web de la Fundació www.hospitaldesitges.cat i es donarà difusió a tots els agremiats de AICAT Garraf i a les principals agències immobiliàries de Sitges.

Quan la documentació s'envii per correu els interessants hauran de justificar la data d'imposició de l'enviament a l'oficina de correus i anunciar a la Direcció de la Fundació, la remissió de l'oferta mitjançant e-mail en el mateix dia, el qual, en cap cas, pot ser posterior al dia que clou el termini de presentació d'ofertes. En aquest supòsit, la documentació per a participar només serà admesa si es rep a les dependències de la Fundació com a data límit, el dia **08/07/2023**.

4 – ESCRIT DE PRESENTACIÓ DE DOCUMENTACIÓ EN SOBRE TANCAT:

Juntament amb la documentació presentada els interessats adjuntaran escrit en el que, necessàriament, ha de figurar:

I.- Nom i cognoms de la persona interessada, telèfon de contacte, adreça electrònica, si en té, fax, domicili complet a efectes d'aquest concurs, qualsevol altra adreça o número per poder comunicar de forma ràpida si fos necessari.

II.- Que es presenta la documentació relativa al concurs per a la venda de l'immoble de propietat de la Fundació Hospital Sant Joan Baptista de Sitges, situat al c/ Sant Benet nº 6, de Sitges.

5- OBERTURA D'OFERTES I ADJUDICACIO:

L'acte d'obertura dels sobres amb les ofertes es durà a terme per l'Administrador i almenys un dels directors del centre, i es realitzarà davant notari.

L'obertura d'ofertes tindrà lloc en un **termini màxim de 15 dies després de la finalització del termini de presentació de les ofertes, amb data límit 21/07/2023**, davant la presència del Notari de Sitges Sr. Oscar Marcos Sánchez Ferreiro/ Sra. Maria del Pilar Cabanas Trejo, a la notaria de Sitges, Centre Comercial Oasis – Local 45, 08870 Sitges.

Resultarà adjudicatari aquell que presenti la millor oferta econòmica. En cas que l'oferta fos inferior al preu de referència, l'Administrador es reserva el dret a deixar vacant el concurs o podrà iniciar un procediment de subhasta informant als interessats de l'oferta més altra rebuda i permetent que presentin nova oferta de superior import a la inicial en un termini de 7 dies, la qual serà oberta novament davant notari.

Quan l'oferta sigui inferior al preu de referència en més d'un 20%, el concurs quedarà desert en qualsevol cas i l'Administrador haurà de plantejar al patronat si resulta convenient o no la venda per un preu menor.



Fundació Privada
HOSPITAL SANT JOAN BAPTISTA
SITGES

El Patronat podrà aprovar directament l'adjudicació, obrir un procediment de subhasta o deixar definitivament desert el procediment.

En cas d'empat en les ofertes rebudes, l'Administrador convidarà als interessats a que millorin el preu en un termini màxim de 7 dies. Transcorreguts aquests, s'obriran les noves ofertes davant notari. En cas de no haver-se rebut cap nova oferta i en cas de nou empat, en aquell mateix acte es procedirà a adjudicar el bé per sorteig.

La condició d'adjudicatari és personal i intransferible, de manera que no es pot cedir el dret de l'adjudicació de l'immoble ni tan sols a persones de la seva família.

6- FORMALITZACIO DEL CONTRACTE DE COMPRA-VENDA:

El contracte de compravenda es formalitzarà dins del termini màxim 60 dies des de la comunicació del resultat a l'adjudicatari, davant del notari designat per la Fundació.

Un cop adjudicat el bé, si l'adjudicatari renunciés al mateix, la quantitat entregada en concepte de garantia tindrà consideració d'indemnització pels danys i perjudicis produïts per l'incompliment, fent-la seva la fundació en concepte de clàusula penal. El Patronat podrà oferir l'adjudicació a qui hagi formulat la segona millor oferta, sempre que la seva oferta no sigui inferior al preu de referència en més d'un 20%.

7- DESPESES

Totes les despeses i els impostos que es generin com a conseqüència de la compravenda seran a càrrec de l'adquirent, a excepció de l'impost sobre l'increment de valor dels béns de naturalesa urbana (plusvàlua), que va a càrrec de la part venedora.

8- ALTRES CONDICIONS

No s'estableixen

9- CONSULTA DE L'EXPEDIENT I VISITA DE L'IMMOBLE

Les persones interessades podran examinar tots els antecedents i documents referents al bé objecte del concurs a la pàgina web de la Fundació. Igualment podran visitar l'immoble adreçant-se al telèfon 93 894 00 03 o sol·licitant-ho al correu electrònic info@hospitaldesitges.cat

10- INTERPRETACIO DE LES BASES

En tot allò no regulat aquestes bases, s'estarà al que disposa el Protocol 03 de la Fundació, regulador del procediment d'alienació de bens immobles i altres bens de propietat de la Fundació, que es troba publicat al web de l'entitat.



Fundació Privada
HOSPITAL SANT JOAN BAPTISTA
SITGES

ANNEX I

INFORME IMMOBLE PER DESPATX ARQUITECTES (INCLOU PLANOLS I FITXA URBANÍSTICA)



Fundació Privada
HOSPITAL SANT JOAN BAPTISTA
SITGES

ANNEX II

MODEL D'OFERTA ECONOMICA

Nom i cognoms:

CIF/DNI:

Adreça Població:

Càrrec (si s'actua en representació):

Empresa:

CIF:

Domicili social Telèfon:

Notari/ària que ha atorgat els poders:

Data d'atorgament dels poders:

He llegit l'anunci inserit a _____ i conec les condicions i els requisits per concórrer al concurs públic per la venda de l'immoble situat al **C/ Sant Benet , nº 6** de Sitges, propietat de la Fundació Hospital Sant Joan Baptista de Sitges; conec i accepto la seva situació física, urbanística i registral, i considero que estic capacitat i en condicions de presentar oferta.

Faig constar que conec les Bases que regeixen la convocatòria i que n'accepto incondicionalment les clàusules, i realitzo la següent oferta econòmica:

(preu amb xifres i lletres) euros.

Aquesta xifra no inclou els impostos corresponents, ni les despeses esmentades a la clàusula 7 de les Bases.

Lloc i data

Signatura



CEIAM cabré alegret s.l.
centre d'estudis immobiliàris i anàlisis de mercats



Fundació Privada
HOSPITAL SANT JOAN BAPTISTA
SITGES

75balcells
Arquitectes
1943 - 2018

EMANCIPACIÓ 28, 1^o 1^a
08022 BARCELONA
tel: 93 211 21 21 fax: 93 211 22 04
www.balcellsarquitectes.com
Estudi Balcells Arquitectes s.l.p

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA

INFORME FASE 1



Edifici finca a c/ St. Benet nº 6 (t.m. SITGES, Barcelona)

Data de valor: Sitges, març de 2019
Data de Redacció de l'Informe: Barcelona, abril de 2.019



SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA

INDEX

INSPECCIÓ.....	3
Fitxa Urbanística.....	3
Plànols (aportat en la taxació en data 10 de Juliol de 2017).....	4
Fitxa estat actual.....	5
INFORME: DUE DILIGENCE TÈCNICA	6
Anàlisis del edifici:	6
Identificació del Sòl.....	6
Identificació de l'Edificació Actual.....	9
Conclusions inicials	13
Respecte de l'aprofitament urbanístic	13
3	
ANÀLISI D'ALTERNATIVES.....	14
Possibilitats edificatòries.....	14
Alternativa 01: Enderrocar i fer Obra nova (solar).....	15
Recomanació.....	17

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA

INSPECCIÓ

Fitxa Urbanística

Fitxa URBANÍSTICA		Finca al C/ ST. BENET, 6 SITGES	
Paràmetres	Font d'informació	Ut.	Referències / Observacions
Planejament General (vigent):	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges (A.D. 30.03.2006)		
Qualificació Urbanística:	9 Casc antic, alineació a vial		Segons plànols d'ordenació.
Alçada reguladora:		PB+2 + àtic	
		12,5 m	Art 155, núm. 2
Ample mínim de façana:		- m	Art 155, núm. 2
Profunditat edificable en p. Pis:		15 i 10 m	Art 155, núm. 2
Profunditat edificable en p. Baixa:	màxim 25 mts mantenint en tot cas la previsió d'un pati de ventilació del 10% de la Superfície del solar i les determinacions sobre " Edificació en pati de maçana"	m	Art 155, núm. 2
Nº Habitatges:		3 ut.	Art 155, núm 3
Nº Places d'aparcament:		-	Art 155, núm 4
Altells:	No s'admet la construcció d'entressolat en p. baixa Parcel·les d' amplada >4m s'admeten en carrers amb A>5m		Art 155, núm. 2
Vols:	vols de 45 cm i de longitud en una mateixa planta la suma de la qual sigui inferior o igual a L Façana/2		Art 155, núm. 2
Súp. Patis:	Ventilació: 1/6 de la seva altura (mínim 2m)		Art 155, núm. 2

St. Benet. Superfícies					Actuals	Potencials
	(0)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Im moble	Sup. Sostre actual	Sup. Cadastre	Sup. Registral	Sup. Tasacion	Sup. Adptada	Sup. Sostre Potencial
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ² const	m ²
PARCEL·LA		185,00	192,33	sd	192,33	
HABITATGE P.B	111,95	109,00	nc	sd	109,00	83,40
HABITATGE P.P						233,90
TOTAL:	111,95	109,00			109,00	317,30

Notes al quadre / Referències:

(0) Superfícies comprobades (Balcells arq)

(3) Superfícies s-Taxació ECO

(1) Superfícies segons Cadastre

(4) Superfícies adoptades d'acord a les C.Contratació

(2) Superfícies segons Registre

(5) Superfícies estimades pel SOSTRE potencial

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

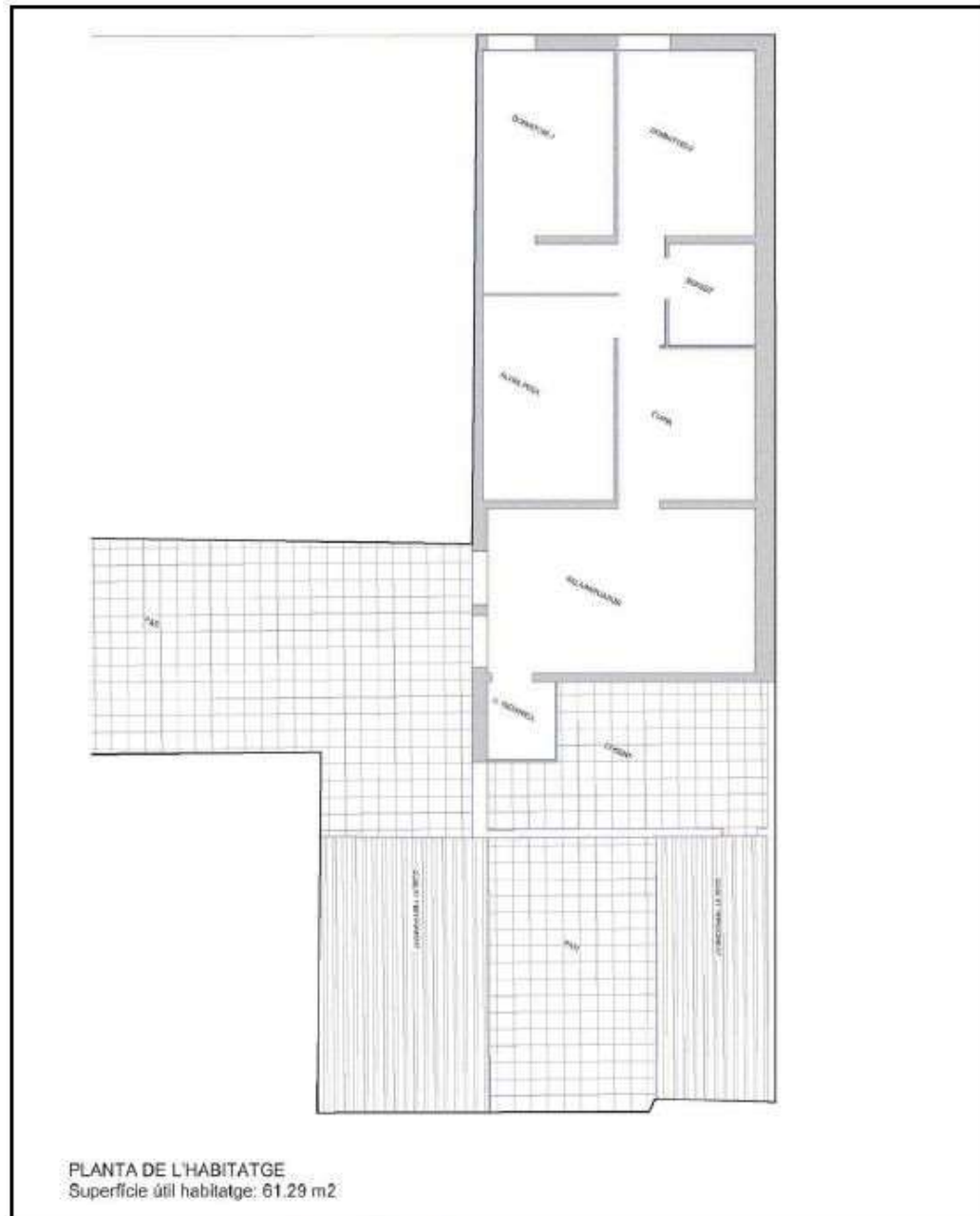
Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA

Plànols (aportat en la taxació en data 10 de Juliol de 2017)



Calle SANT BENET, Nº 6 de Sitges (Barcelona)

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Inmoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA

Fitxa estat actual

SITUACION DE LA FINCA	Calle Sant Benet 6, Sitges (08870)	Uso actual: Vivienda+ comercio	Fecha: 3/4/2019	Técnico: BALCELLS ARQUITECTES S.L.P.	ESTUDIO
<input type="radio"/> Obra Nueva <input checked="" type="radio"/> Edificio Plurifamiliar <input type="radio"/> Vivienda Unifamiliar	<input type="radio"/> Obra de Rehabilitación/Ampliación Aislada <input checked="" type="radio"/> Entre Medianeras	<input type="radio"/> Oficinas <input type="radio"/> Adosado <input type="radio"/> En Testera	<input type="radio"/> Hoteles		
Número de Plantas Bajo Rasante: 0	Número de Plantas Sobre Rasante: 1				
Superficie Construida Bajo Rasante: 0	Superficie Construida Sobre Rasante: 109 m2				
Observaciones:					

DATOS EDIFICIO

Tipo de Estructura <input type="radio"/> Metálica <input type="radio"/> Madera Maciza <input checked="" type="radio"/> Forjado Unidireccional <input type="radio"/> Hormigón <input type="radio"/> Madera Laminada <input type="radio"/> Forjado Bidireccional (reticular)		Tipo de Cubierta <input type="radio"/> Plana Transitible <input checked="" type="radio"/> Plana No Transitible <input type="radio"/> Inclínada <input type="radio"/> Invertida <input type="radio"/> Presencia fibrocemento <input type="radio"/> A la catalana	
Estado:		Estado:	
Tipo de Cerramiento de Fachadas <input checked="" type="radio"/> Ladrillo <input type="radio"/> Paneles <input type="radio"/> Mono capa <input type="radio"/> Muro cortina <input type="radio"/> Bloques Hormigón <input type="radio"/> Otros a especificar		Tipo de Cerramiento de Patios <input checked="" type="radio"/> Ladrillo <input type="radio"/> Paneles <input type="radio"/> Monocapa <input type="radio"/> Muro cortina <input type="radio"/> Bloques Hormigón <input type="radio"/> Otros especificar	
Estado:		Estado:	
Instalaciones Ascensores Fabricante: NO Estado: B R M		Suministro de agua por aforo (depósitos de fibrocemento) Agua SIN ACCESO O Batería contadores O Montantes Estado: B R M O Cobre O Plomo O PVC	
Gas O Centralización O Individual Estado: B R M		Electricidad SIN ACCESO O Batería contadores O ET/CT O CGP 400 V/400 A O CGP 220/125 V Estado: B R M	
Telecomunicaciones Estado: B R M		Saneamiento O Fibrocemento O PVC O Hierro Estado: B R M	
<input type="radio"/> Interfonía nueva O Centralización de antenas		SIN ACCESO	

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Inmoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA

SIN ACCESO

INFORME: Due Diligence Técnica

Anàlisis del edifici:

Identificació del Sòl

Finca en carrer St. Benet, 6 amb una superfície de sòl adoptada de 192,33m²s (segons Registre de la propietat)

Superfície de SÒL comprovada del immoble

	(1.1)	(2.1)	(3.2)	(4)
Imoble	Sup. Cadastre	Sup. Registral	Sup. Comprobada	Sup. Adptada
	m ²	m ²	m ²	m ² const
PARCEL·LA	185,00	192.33	sd	192.33

Notas al cuadro / Referencias:

- (1) Superficies según Catast Superficies. comprobadas por el profesional
- (2) Superficies según Regist Superficies. adoptadas por el profesional, atendiendo a la base de valor



SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Inmoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA

		GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9860105CF9696S0001FA			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN			
CL SANT BENET 6			
08870 SITGES [BARCELONA]			
USO PRINCIPAL		AÑO CONSTRUCCIÓN	
Residencial		1910	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	
100,000000		109	
PARCELA CATASTRAL			
SITUACIÓN			
CL SANT BENET 6			
SITGES [BARCELONA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA	
109	185	Parcela construida sin división horizontal	

SITGES, març de 2019

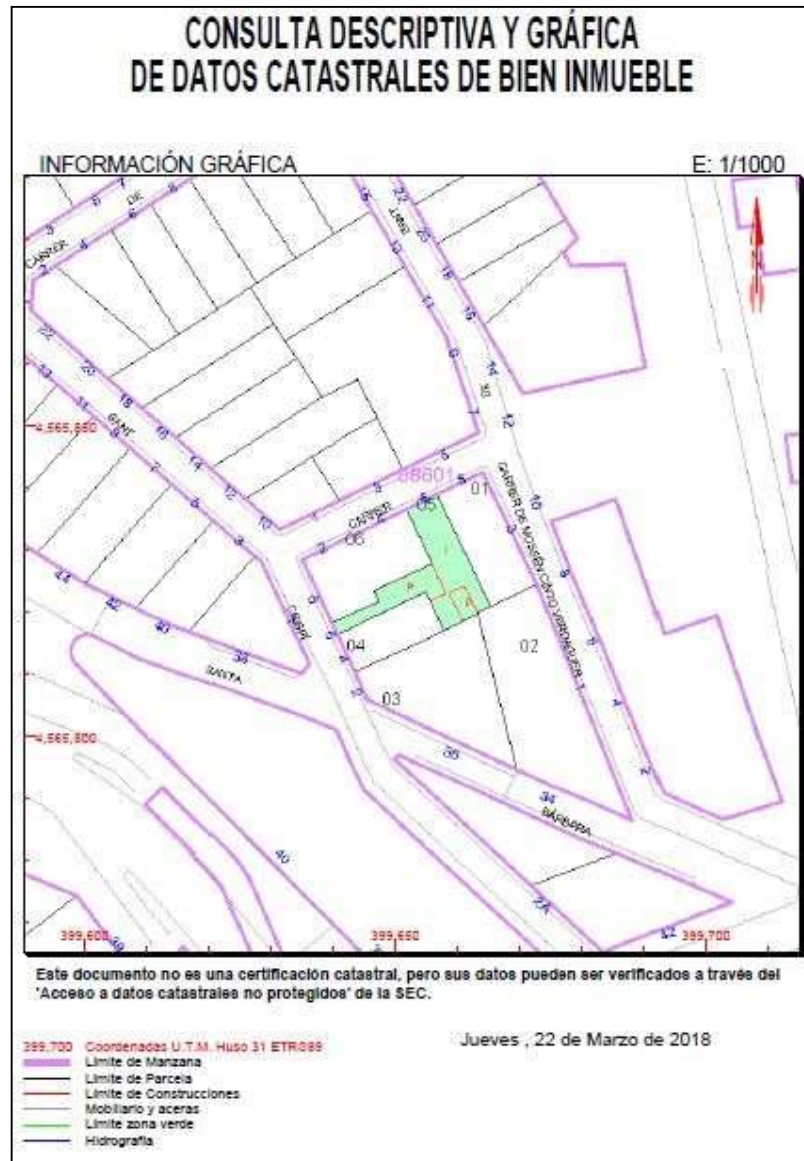
Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Inmoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA



SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA

Identificació de l'Edificació Actual

Habitatge unifamiliar en planta baixa entre mitgeres, situada al carrer Sant Benet nº6 i accés secundari per Carrer Sant Crispí, al t.m. de Sitges (B), segons inspecció realitzada amb data de 22 de març de 2019, en la qual sols s'ha pogut tenir accés al pati interior d'illa.

Descripció

Edificació d' una planta, amb una alçada aproximada de 3,30 m. No s'ha pogut realitzar l'accés a l'habitatge però si al pati interior d'illa. Segons la documentació aportada de la taxació en data 10 de Juliol de 2017, l'immoble compta amb un estar-menjador, una cuina, un bany, dues habitacions, una sala, rebost i un pati amb zona porxada.

Acabats

Estar-Menjador, Habitacions i sala (Segons document fotogràfic de la taxació realitzada en data 10 de Juliol del 2017)

-] Estructura: Forjat unidireccional de murs portants de fàbrica ceràmica i biguetes de fusta. Cobertes amb maó ceràmic i tela asfàltica tractada en coberta.
-] Sostre: Fals sostre de plaques de cartró guix
-] Murs/Parets: Mur de fàbrica ceràmica, enguixat i pintat.
-] Paviment: Terratzo.
-] Instal·lacions: No s'ha pogut comprovar

Cuina i Bany (Segons document fotogràfic de la taxació realitzada en data 10 de Juliol del 2017)

-] Estructura: Ídem Estar-menjador i habitacions.
-] Sostre: Fals sostre de plaques de cartró guix
-] Murs/Parets: Mur de fàbrica ceràmica arrebossat i revestiment ceràmic fins h:2,2m i resta enguixat i pintat
-] Paviment: Terratzo

Pati

-] Sostre: coberta de fibrociment
-] Murs/Parets: Mur de fàbrica ceràmica
-] Paviment: Rajoles de terracota

Antiguitat i estat de conservació

Segons cadastre l'habitatge va ser construït a l'any 1910. i es troba en un estat de conservació **normal-deficient**, segons observacions realitzades en la visita "in situ" i fotografies de la taxació realitzada en data 10 de Juliol de 2017.

Reportatge fotogràfic

Es presenta a continuació el reportatge fotogràfic del pati interior de l'immoble on s'ha pogut tenir accés.

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA

	
<p>Façana St. Benet, 6 i accés secundari St. Crispí</p>	<p>Accés secundari St. Crispí</p>
	
<p>Pati Interior</p>	<p>Pati Interior</p>
	
<p>Porxada pati</p>	<p>Coberta</p>

Es presenta a continuació el reportatge fotogràfic de l'interior de l'immoble on no s'ha pogut tenir accés. Aquestes fotografies provenen de la taxació realitzada en data 10 de Juliol de 2017.

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA

	
<p>Cuina</p>	<p>Bany</p>
	
<p>Habitació</p>	<p>Humitats</p>
	
<p>Humitats</p>	<p>Rebot</p>

SITGES, març de 2019


Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Inmoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA

	
<p>Estar-Menjador</p>	

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA

Conclusions inicials

Respecte de l'aprofitament urbanístic

Finca sub-edificada, en el que el major i millor ús és la seva consideració com a SOLAR

Respecte de l'estat de l'edificació

L'actual edificació pateix greus deficiències per manca de manteniment i per humitats que exigeixen inversions per la seva posta en valor com actiu en lloguer

Valor raonable de mercat actual

D'acord al principi del major i millor ús, el valor de l'aprofitament com a solar és major que el valor actual.

No s'han trobat dades de solars a la venda comparables. Al valor raonable de mercat com a solar s'arribarà pel mètode residual estàtic.

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA

ANÀLISI D'ALTERNATIVES

Possibilitats edificatòries:

Un cop realitzat l'anàlisi de l'edifici i de tots els seus elements que ho componen i d'haver tingut una reunió amb l'arquitecte municipal de l'ajuntament de Sitges. S'ha obtingut les diferents possibilitats edificadores d'aquesta parcel·la.

- L'edifici situat al carrer Sant Benet, té una possibilitat edificatòria de planta baixa + 2 plantes tipus i planta àtic endarrerit 3 m respecte a la línia de façana.
- La profunditat edificable és de 15,00 m. S'haurà d'enderrocar tota la zona construïda dela planta baixa que excedeixi aquesta longitud.
- S'haurà de construir coberta plana.
- No es podrà ocupar la zona del pati interior d'illa.
- S'admet eix la construcció de la planta àtic, si aquesta està enrederida 3m respecte a la línia de façana.
- No s'ha considerat la construcció de la planta soterrani per la proximitat amb el nivell freàtic.

CARRER SANT BENET Nº 6 (08870) Sitges		
Sup. ESTAT ACTUAL(m2)		
Planta Baixa	111,95	m2
Planta 01	0,00	m2
Planta 02	0,00	m2
Àtic	0,00	m2
TOTAL	111,95	m2
COBERTA	Inclinada	
PROFUNDITAT EDIFICABLE	20,00m en planta baixa	

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

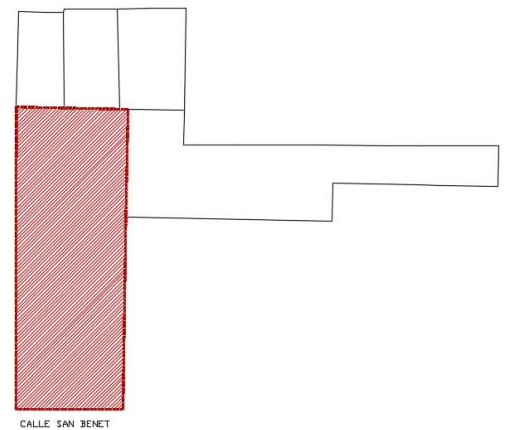
9860105CF9696S0001FA

Alternativa 01: Enderrocar i fer Obra nova (solar)

Intervenció global a l'edifici amb la finalitat d'implantar un màxim de 3 habitatges en l'edifici.



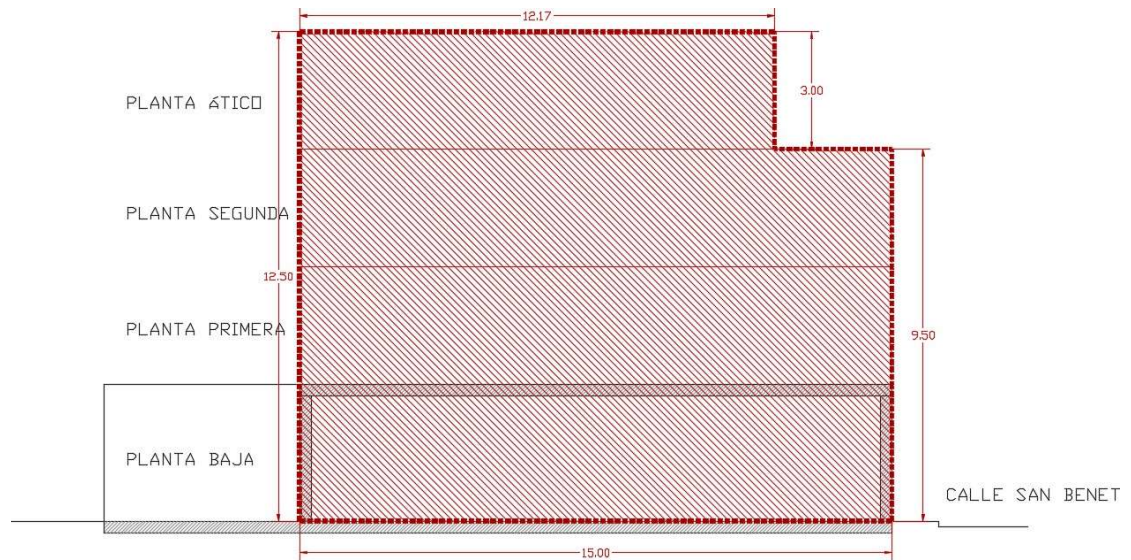
OCUPACIÓ
P. Baixa
P. Primera
P. Segona



OCUPACIÓ
P. Àtic

SITGES, març de 2019
Expte CEIAM 4332

Client:	Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES	Ref. Inmoble (Cadastral)
Inmoble:	Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES	9860105CF9696S0001FA



SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ ST.BENET, 6 SITGES

9860105CF9696S0001FA

Recomanació

En aquest emplaçament s'ha descartat l'opció d'aprofitar la construcció existent degut a que no aporta cap valor afegit com valor històric-artístic.

La millor i major valoració es com a solar i poder desenvolupar una construcció d'obra nova.

El solar te una reclamació de terreny que afecta a una part del solar que no es edificable al no tenir el solar el front de façana corresponent al mateix. Aquesta reclamació si s'executés no afecta al valor com a solar degut a que no redueix la edificabilitat.