

## ***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/ Tacó, nº 5.** La descripció de la finca és la següent:

URBANA. Immoble situat a Sitges, c/Tacó, nº 5, que te façana alineada al c/Tacó, amb us residencial.

QUOTA: 100%

SUPERFICIE: 388 m2.

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE Sitges: tom 96, llibre 20 de la Vila, foli 171, finca nº 1342, inscripció 4ª.

CÀRREGUES: no n'hi ha

REFERENCIA CADASTRAL: 0458522DF0605N0001EH.

TITULARITAT La entitat HOSPITAL SANT JOAN BAPTISTA DE SITGES en quant a la TOTALITAT DEL PLE DOMINI adquirit per donació mitjançant escriptura atorgada a VILANOVA I LA GELTRÚ el 28 de juny de 1984 davant del Notari JESÚS MARTÍNEZ CORT.- Inscripció 4 en el Tom:96 Llibre 20 Foli:171 amb data 23/09/1986.

---

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 **422.400 €**, exclosos els impostos. L'import de la garantia inicial serà del 5% de l'esmentat preu, **21.120 €**, 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 confirmatories, 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:



Fundació Privada  
HOSPITAL SANT JOAN BAPTISTA  
SITGES

- ✓ 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

La documentació s'haurà de presentar de forma clara i suficient per a ser tinguda en compte. Cas contrari, podrà no acceptar-se o, si s'estima oportú, es podrà concedir un termini de 3 dies per a sol·licitar aclariments que en cap cas tindran a veure amb el preu ofertat.

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](http://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 interessats 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/ Tacó , nº 5, de Sitges.

#### **5- OBERTURA D'OFERTES I ADJUDICACIÓ:**

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. 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.



Fundació Privada  
HOSPITAL SANT JOAN BAPTISTA  
SITGES

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](mailto: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/Tacó, nº 5** 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

SITGES, març de 2019

**Expte CEIAM 4332**

**Client:** Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

**Immoble:** Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

**Ref. Inmoble (Cadastral)**

**0458522DF0605N0001EH**

## INFORME FASE 1



**Edifici finca a c/ Tacó nº 5 (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

Immoble: Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

0458522DF0605N0001EH

## INDEX

<b>INSPECCIÓ</b>	<b>3</b>
Fitxa Urbanística .....	3
Plànols .....	4
Fitxa estat actual.....	5
<b>INFORME: DUE DILIGENCE TÈCNICA</b>	<b>6</b>
Anàlisi de l'edificació.....	6
<i>Estructura:</i> .....	6
<i>Coberta:</i> .....	10
<i>Façana:</i> .....	10
<i>Instal·lacions:</i> .....	12
<i>Conclusions i propostes de millora:</i> .....	14
Conclusió inicials .....	15
<i>Respecte de l'aprofitament urbanístic</i> .....	15
<i>Respecte de l'estat de l'edificació</i> .....	15
<i>Valor raonable de mercat actual:</i> .....	15
<b>ANÀLISI D'ALTERNATIVES</b>	<b>16</b>
<i>Possibilitats edificatòries:</i> .....	16
Alternativa 1: Rehabilitació edifici existent (planta baixa només reparar).....	17
Alternativa 2: Enderroc i ampliació parcial amb rehabilitació global .....	19
Recomanació.....	21

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

0458522DF0605N0001EH

## INSPECCIÓ

### Fitxa Urbanística

Paràmetres	Font d'informació	Ut.	Referències / Observacions
<b>Planejament General (vigent):</b>	Plà d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges (A.D. 30.03.2006)		
	Plà Especial del Patrimoni Arquitectònic Catàleg (A.D. 30.03.2006)		
<b>Qualificació Urbanística:</b>	9a* Casc antlc, alineació a vial		Segons plànols d'ordenació. Edificació catalogada (fitxa 315)
<b>Alçada reguladora:</b>		PB+2	Segons fitxa catalogació 315 i Art. 29
	Definida per ràfeg existent coberta	m	
<b>Ample mínim de façana:</b>		- m	Art 28, núm. 1d
<b>Profunditat edificable en planta Pis</b>	Segons grafiat en plànol	m	Art 28, núm. 1a
<b>Profunditat edificable en planta B</b>	Segons grafiat en plànol. PIM lliure	m	Art 28, núm. 1a
<b>Nº Habitatges:</b>		4 ut.	-
<b>Nº Places d'aparcament:</b>		-	Art 28, núm. 1k
<b>Altells:</b>	No s'admet		Art 28, núm. 1b
<b>Vols:</b>	Parcel·les d' amplada >4m s'admeten en carrers amb A<5m vols de 30 cm i de longitud en una mateixa planta la suma de la qual sigui inferior o igual a L Façana/2		Art 28, núm. 1e
<b>Súp. Patis:</b>	Ventilació: 1/6 de la seva altura ( mínim 2m )		Art 28, núm. 1j

Tacó. 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 <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> const	m <sup>2</sup>
PARCEL·LA		181,00		sd	<b>181,00</b>	
HABITATGE	166,45	170,00		138,00	<b>138,00</b>	166,45
HABITATGE	138,95	139,00		138,00	<b>138,00</b>	138,95
HABITATGE	111,45	62,00		112,00	<b>112,00</b>	111,45
<b>TOTAL:</b>	416,85	<b>371,00</b>		388,00	<b>388,00</b>	<b>416,85</b>

Notes al quadre / Referències:

(0) Superfícies comprovades (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

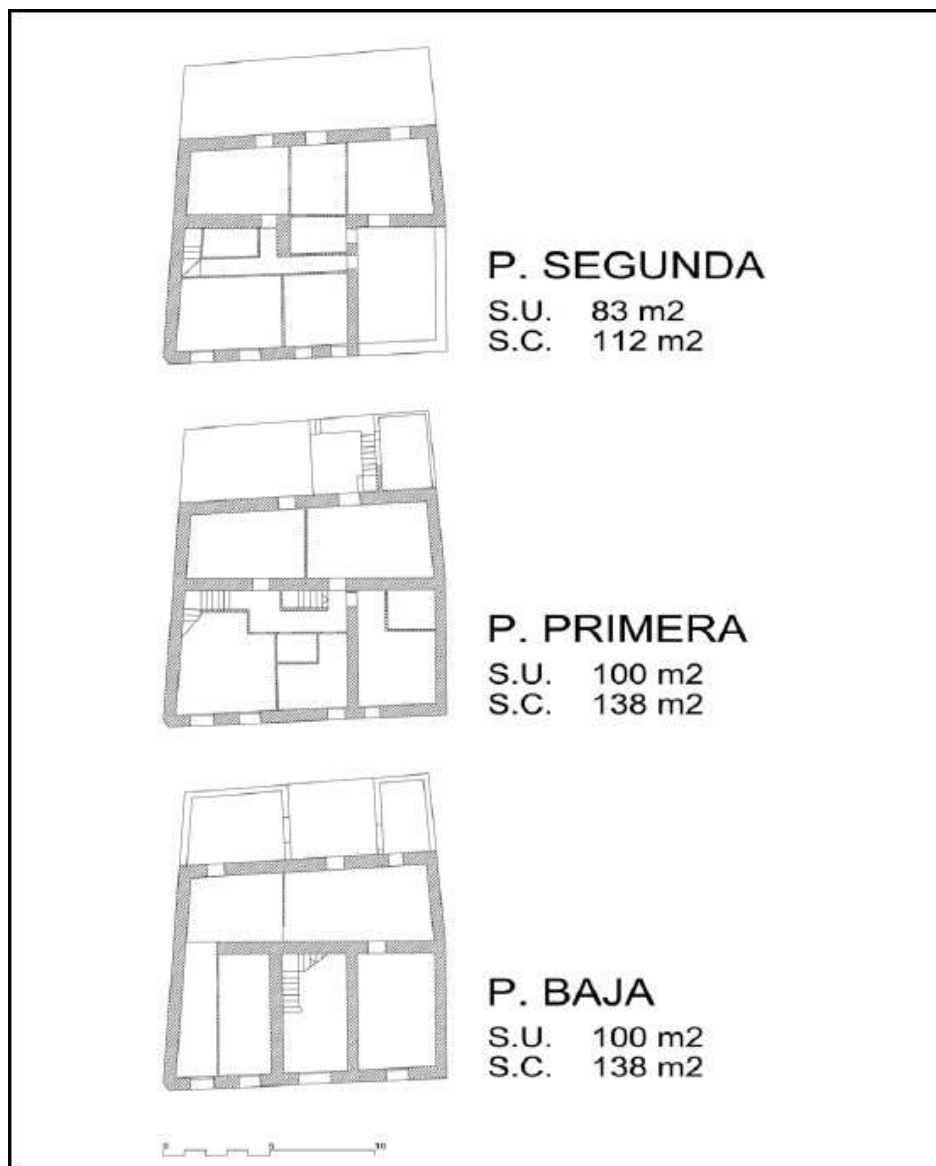
Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Immoble: Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

0458522DF0605N0001EH

## Plànols



Calle TACO, Nº 5 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/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

0458522DF0605N0001EH

### Fitxa estat actual

SITUACIÓ DE LA FINCA		Carer Taco nº 5, Sitges (08870)		Us actual: <b>Habitatge</b>	Data	Tècnic:
<input type="radio"/> Obra Nova	<input type="radio"/> Obra de Rehabilitació/Ampliació	<input type="radio"/> Oficines	<input type="radio"/> Hotels		<b>3/4/2019</b>	
<input checked="" type="radio"/> Edifici Plurifamiliar	<input type="radio"/> Aïllat	<input type="radio"/> Adosat				
<input type="radio"/> Habitatge Unifamiliar	<input checked="" type="radio"/> Entre Mitgeres	<input type="radio"/> En Testera				
Número de Plantes Sota Rasant:	<b>0</b>	Número de Plantes Sobre Rasant:	<b>3</b>			
Superfície Construïda Sota Rasant:	<b>0</b>	Superfície Construïda Sobre Rasant:	<b>371 m2</b>			
<b>Observacions:</b>						
<p>Edifici situat al carer Taco número 5, de Sitges (08870), edifici construït segon cadastre amb una superfície de parcel·la de 181 m2. El edifici se estructura actualment en tres habitatges i un local comercial en planta baixa, desocupat per complet a excepció de la planta baixa que en aquest moment es troba llogat. Edifici de planta rectangular amb un pati posterior. L'edifici consta d'un núcli d'escalles que comunica les tres plantes entre elles, existeix una segona escala situada en el pati posterior de l'habitatge que comunica l'habitatge de la planta baixa con l'habitatge de la planta 01.</p> <p>Se ha podido observar varias afectaciones en la estructura, muros y forjados a causa del deterioramiento del edificio y de la aparición de grietas y fisuras.</p>						

### DATOS EDIFICIO

<b>Tipo de Estructura</b> <input type="radio"/> Metálica <input type="radio"/> Hormigón <input checked="" type="radio"/> Madera Maciza <input type="radio"/> Madera Laminada <input checked="" type="radio"/> Forjado Unidireccional <input type="radio"/> Forjado Bidireccional (reticular)		<b>Tipo de Cubierta</b> <input checked="" type="radio"/> Plana Transitible <input checked="" type="radio"/> Inclínada <input type="radio"/> Presencia fibrocemento <input type="radio"/> Plana No Transitible <input type="radio"/> Invertida <input type="radio"/> O A la catalana	
<b>Estado:</b> Estructura afectada principalmente en las planta baja y planta 02. Apuntalamiento en el forjado de la planta baja (Zona de la tienda que da a la calle Tacó) y apuntalamiento en prácticamente todo el forjado de la planta 02 (cubierta inclinada).		<b>Estado:</b> No se ha podido acceder a la cubierta debido al estado tan deteriorado que se ha podido observar en la estructura del forjado de la cubierta. El edificio de cubierta inclinada de teja árabe y con cubiertas planas transitibles con los aterrazamientos en las plantas 02 y planta 01 en la parte trasera.	
<b>Tipo de Cerramiento de Fachadas</b> <input type="radio"/> Ladrillo <input type="radio"/> Mono capa <input type="radio"/> Bloques Hormigón <input type="radio"/> Paneles <input type="radio"/> Muro cortina <input checked="" type="radio"/> Otros a especificar		<b>Tipo de Cerramiento de Patios</b> <input type="radio"/> Ladrillo <input checked="" type="radio"/> Monocapa <input type="radio"/> Bloques Hormigón <input type="radio"/> Paneles <input type="radio"/> Muro cortina <input type="radio"/> Otros especificar	
<b>Estado:</b> Los cerramientos de fachada del edificio consisten en paredes de piedra encontradas, rebozadas y encoladas. La planta baja se encuentra en buen estado mientras que se ha podido observar grietas y fisuras en las plantas superiores.		<b>Estado:</b> Los muros de la fachada posterior que dan al patio interior de la vivienda, tienen un grosor de 60cm. En la planta baja del patio se encuentra, una escalera que comunica la planta baja y planta primera. El patio se encuentra ocupado por sus laterales por el baño y un dormitorio, dejando una superficie más reducida del patio en planta baja.	
<b>Instalaciones</b> <b>Ascensores</b>		<b>Agua</b>	
Fabricante <b>NO</b> Estado B R		Suministro de agua por aforo (depósitos de fibrocemento) <input type="radio"/> Bateria contadores Estado B R M <input type="radio"/> Montantes <input type="radio"/> Cobre <input type="radio"/> Plomo <input checked="" type="radio"/> PV C	
<b>Gas</b> <input type="radio"/> Centralización <input checked="" type="radio"/> Individual ( <b>GAS</b> )		<b>Electricidad</b> <input checked="" type="radio"/> Bateria contadores <input type="radio"/> Contadores individuales <input type="radio"/> ET/CT <input type="radio"/> CGP 400 <input checked="" type="radio"/> CGP 220/125 V <b>Situado en</b>	

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

**Client:** Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

**Ref. Inmoble (Cadastral)**

**Inmoble:** Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

**0458522DF0605N0001EH**

BUTANO				V/400 A			fachada		
Estado	B	R	M	Estado	B	R	M	M	
Telecomunicaciones	NO	Estado	B	R	M	Saneamiento	O Fibrocemento	X PVC	O Hierro
O Interfonía nueva	O Centralización de antenas					Estado	B	<b>R</b>	M

## INFORME: Due Diligence Tècnica

### Anàlisi de l'edificació:

L'edifici se situa a la ciutat de Sitges, comarca del Garraf a 36 km de Barcelona amb una extensió de 43,67 km<sup>2</sup>. Es tracta d'un poble marítim amb grans platges i una excel·lent infraestructura turística. És un municipi petit amb un gran nombre de barris dotats d'identitat amb processos de creixement urbà esglaonats en el temps.

L'habitatge estigué situat al nucli antic urbà de Sitges, més específicament al carrer Tacó nº5 (08870) amb una referència Cadastral: 0458822DF0605N0001EH.

L'edifici es tracta d'un habitatge unifamiliar adossat entre mitgeres, està formada per planta baixa, planta primera i planta segona, comunicades totes elles per una escala al seu interior. L'immoible presenta estats de conservació diversos en la seva gran part precaris o obsolets. Donat el seu estat de conservació i la falta de funcionalitat en la distribució e interdependències de les seves entitats. La distribució de l'immoible es compon de tres plantes; la planta baixa consta del portal de l'accés, un local i diverses estances. Comunica amb la planta superior a través del portal d'accés i a través de l'escala situada en el pati posterior. La planta primera es compon de diverses estances sense programa funcional clar d'habitatges. Per últim la segona planta igual que la primera es compon de diferents estances sense un programa clar d'habitatge.

Les parets mitgeres tenen una orientació nord- est i sud-oest respectivament. La paret mitgera nord-est queda adossada a la finca de Tacó nº5 i la paret mitgera sur -oest és vista en la planta segona, ja que hi ha una terrassa entre aquesta paret i la finca del carrer Tacó nº7.

Per la realització de l'informe s'ha elaborat una inspecció visual dels elements constructius i s'ha investigat els antecedents de l'edifici.

### Estructura:

L'estudi de l'estructura de l'edifici, s'ha realitzat a partir de la inspecció visual de la passada visita realitzada el 22/03/2019.

S'ha iniciat l'anàlisi de l'estructura a partir de la inspecció de la façana de l'edifici. La façana es troba principalment afectada a partir de la planta primera donat que aquesta zona actualment es troba sense ús. S'han observat petites esquerres i fissures en la façana, que ens anticipa que l'estructura de l'edifici es troba danyada.

SITGES, març de 2019

**Expte CEIAM 4332**

**Client:** Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

**Ref. Inmoble (Cadastral)**

**Immoble:** Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

**0458522DF0605N0001EH**

L'estructura dels murs de tancaments i crugies estructurals formades per pedres preses amb una barreja d'arena i cal donant lloc a un gruix de 60 cm sense aïllament i forjats de bigues de fusta massissa amb entrebigat ceràmic malfets com a conseqüència de l'incorrecte

manteniment dels elements. S'ha pogut observar que les parets de la planta baixa son més gruixudes que les de les plantes superiors que estan construïdes a partir d'obra de fàbrica de maó tradicional massís.

Els dintells de les portes i les finestres són una barreja entre el material de la pedra i el maó.

Per altra banda, s'ha pogut observar que els forjats de l'edifici estan compostos per bigues i jàsseres de fusta massissa de diferents seccions, sobre les quals se suporten els elements de l'entrebigat que estan realitzats mitjançant rajoles quadrades tradicionals de ceràmica massissa com a suport previ al paviment.

La planta baixa de l'edifici, com s'ha anomenat anteriorment, es troba ocupada en l'actualitat. Per això és la que es troba en millor estat actualment. La distribució interior d'aquesta planta es compon per un petit comerç, l'habitatge en planta baixa que s'accedeix directament des del carrer Tacó i el nucli d'escaleres que comunica amb la resta de plantes.

L'estructura d'aquesta planta és la que es troba en millor estat, donat el manteniment dels inquilins de l'habitatge. El forjat de la planta baixa està construït majoritàriament amb bigues de fusta massissa i entrebigat (contralaminades) ceràmic. Únicament s'ha pogut observar l'apuntament del forjat de la zona del comerç a causa de l'estat dels forjats superiors. L'estructura de la zona de la botiga està construïda a partir d'un forjat de bigues rastrelades de fusta massissa de 22x10cm amb entrebigat ceràmic, on posteriorment s'ha construït un forjat inferior a 40cm aproximadament de bigues de formigó de 16x8cm amb un entre-eix de 40cm.



**Imatges del estat actual de la zona de comerç**

A l'analitzar la zona d'accés a l'habitatge podem veure que el forjat està construït a partir d'una volta de peces ceràmiques col·locades entrelligades en espiga de peix.

SITGES, març de 2019

**Expte CEIAM 4332**

**Client:** Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

**Ref. Inmoble (Cadastral)**

**Immoble:** Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

**0458522DF0605N0001EH**



**Estat actual nucli d'escaleres**

La planta primera de l'habitatge es compon de diverses estances sense programa funcional clar d' habitatge. A la inspecció s'ha pogut analitzar els forjats d'aquesta planta construïts tots ells amb bigues de fusta massissa.

El forjat de l'habitació situada just a sobre del comerç de planta baixa, està construït amb un forjat de bigues de fusta massissa de 18x10cm i un entrebigat de 40-15cm aproximadament. S'ha pogut observar humitat en la zona del forjat pel que serà necessari la realització de cates en la estructura per poder conèixer l'estat específic dels elements. A la planta primera també s'ha estudiat el forjat de l'habitació contigua a la explicada amb anterioritat, composta per un entrellamat de bigues de fusta amb un cantell quadrat de 14x14cm aproximadament amb un entramat ceràmic de 60cm aproximadament.



**Imatges del estat actual del forjat de planta primera.**

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

0458522DF0605N0001EH

Posteriorment, a l'estructura de la planta segona aquesta composta per forjats inclinats amb una altura de 3,90m en el punt més baix, com estructura de bigues de fusta massissa de cantell circular de 16cm de diàmetre aproximadament i amb entrebigats ceràmics. S'ha pogut observar apuntalaments en pràcticament totes les estances d'aquesta planta a causa del mal estat de l'estructura. (humitats i podridura).



Imatges de l'estat actual del forjat de planta segona.

Finalment , les cimentacions no s'han pogut investigar.

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

**Client:** Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

**Ref. Inmoble (Cadastral)**

**Immoble:** Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

**0458522DF0605N0001EH**

### Coberta:

Per la realització del informe s'ha elaborat una inspecció visual dels elements constructius i s'ha investigat els documents anteriors de l'edifici.

El edifici es tracta d' un habitatge unifamiliar adossat entre mitgeres amb coberta inclinada, composta per planta baixa, planta primera i planta segona, comunicades totes a partir d'una escala interior. L'edifici esta construït per una coberta inclinada de teula arab recolzada per llistons de fusta afectats per la humitat a causa de les filtracions.

La coberta consta de tres zones, segons s'ha pogut observar a la vista àrea de la propietat. Una coberta plana central amb acabat ceràmic a partir del qual s'inicien dues bastants inclinades acabades amb teules àrabs, una amb inclinació cap al carrer Tacó i l'altre cap a l'interior de la parcel·la.

Els acabats de les façanes i les cobertes es troben degradats, especialment la zona de les cobertes a conseqüència de seva antiguitat major a 100 anys, que presenten diferents punts de filtracions.



**Imatge de la coberta presa des de la terrassa de la planta segona.**

### Façana:

La façana principal es troba alineada al carrer Tacó, orientada al Nord-oest, mentre que la façana posterior es troba orientada al sur-est, en el pati situat a la part interior de la parcel·la. A la part interior de la parcel·la hi ha un pati que ha sigut ocupat als dos extrems d'aquest.

SITGES, març de 2019

**Expte CEIAM 4332**

**Client:** Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

**Ref. Inmoble (Cadastral)**

**Immoble:** Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

**0458522DF0605N0001EH**

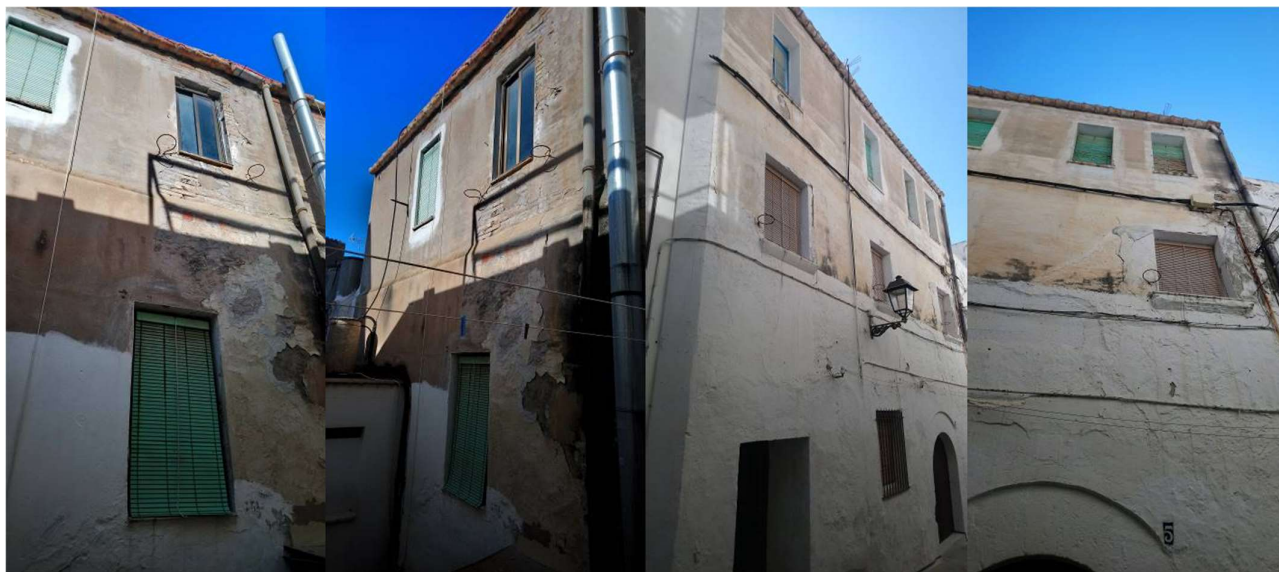
La façana principal de l'edifici que dona al carrer Tacó te uns acabats enlluïts de diferents materials i textures irregulars, amb fragments reparats parcialment que ponen de manifest desnivells importants i falta d'adherència al suport base. Únicament la part de la planta és la que es troba en bon estat donat el manteniment que han realitzat els inquilins de l'habitatge. En la planta primera existeix una zona amb despreniments al voltant dels baixants pluvials de microcement que es troben en un estat obsolet i com a conseqüència es filtra la humitat a la façana. La façana està recorreguda per diverses instal·lacions, que són les que presenten major deteriorament i risc per a les persones, ja que hi ha cables antics que el seu recorregut passa per la zona d'accés de l'habitatge de la planta baixa, que dificulta les operacions de manteniment de la façana.

D'altra banda, la barana de la terrassa de la segona planta que dona amb el carrer Tacó, es troba bastant degradada com a conseqüència a què els maons ceràmics s'estan desgastant a causa de la humitat i del pas del temps.

Les fusteries actuals són de fusta en la seva gran majoria a excepció de la planta baixa que són d'alumini (les fusteries es troben obsoletes sense cap mena d'aïllament tèrmic i de so) Les fusteries no disposen de goterons.

El canal de recollida d'aigües és ceràmic i presenta un estat degradat que provoca la filtració de la humitat en la façana, en la qual s'observa que l'enlluït de guix s'ha caigut.

S'ha pogut observar en la façana posterior que dona al pati interior, esquerrer i fissures, zona sense pintura i maons sense morter d'unió a la zona de la façana a partir de la planta primera. Aquesta façana presenta un estat de degradació avançat que ha arribat fins a tal punt que es preveu que haguí pogut afectar al suport base de l'edifici. Aquest tram de façana com s'ha comentat amb anterioritat únicament disposa de 15cm.



**Imatges de l'estat actual de la façana**



SITGES, març de 2019

**Expte CEIAM 4332**

**Client:** Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

**Ref. Inmoble (Cadastral)**

**Immoble:** Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

**0458522DF0605N0001EH**



**Imatges de la façana principal del carrer Tacó**

### **Instal·lacions:**

Instal·lació elèctrica: L'instal·lació entra a l'edifici des d'una caixa de derivació situada a la façana principal de l'edifici, mitjançant una línia general d'alimentació obsolet que discorre per la façana. A l'interior de l'edifici la instal·lació disposa d'una caixa de fusibles antics situats a la paret del vestíbul on es distribueix cap als diferents comptadors que posteriorment derivant cap als quadres generals. Les caixes de derivació no compleixen amb les normatives actuals d'instal·lacions per enllaços de baixa tensió. La cometa de planta baixa entra a través de la façana mitjançant dos cables subjectats per brides obsoletes que representen un risc per la realització d'operacions de manteniment a la façana.

El comptador de l'habitatge de la planta baixa no es troba centralitzat amb la resta, aquest es troba a l'interior del vestíbul del mateix habitatge, a un petit armari de fusta. Aquest habitatge disposa d'un nou comptador electrònic i un quadre general amb un interruptor (ICP) i un diferencial que dona servei a una sola línia de l'habitatge.

Els altres comptadors de l'edifici es troben dins d'un gran armari de fusta, fora de normativa, situat al nucli de les escales de l'edifici. Els comptadors centralitzats, anteriorment disposaven d'un quadre general amb un diferencial i un interruptor general per una sola línia d'habitatge. Actualment alguns comptadors han desaparegut i els quadres generals dels altres comptadors estan precintats.

Els cablejats de les línies individuals de derivació discorren parcialment vistos per les parets i sostres en moltes parts dels seus recorreguts pels diferents pisos de l'edifici i estan formats per diferents tipologies de cables, principalment a les dues plantes superiors.

SITGES, març de 2019

**Expte CEIAM 4332**

**Client:** Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

**Ref. Inmoble (Cadastral)**

**Inmoble:** Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

**0458522DF0605N0001EH**



**Imatges de l'estat actual del quadre elèctric.**

Instal·lació d'aigua: El subministrament d'aigua es realitza mitjançant dipòsits de fibrociment que queden exposats a la intempèrie i al terra de la coberta. Els dipòsits que donen servei a la planta baixa i planta primera estan situats sobre el sostre del volum dreta del pati interior de parcel·la. Els dipòsits que donaven servei a la planta segona estan situats a la part alta de l'edifici i són accessibles des de la terrassa de la segona planta, que es troba en sense ús i obsolets.

L'aigua de la red omple els depòsits i posteriorment s'impulsa mitjançant una bomba en els punts de consum de la planta baixa i planta primera. Les derivacions de l'instal·lació de l'aigua estan realitzades mitjançant manegues de plàstic transparent a l'interior dels habitatges, que recorren vistes i exposades a la llum en planta primera. A la plana baixa les manegues de distribució d'aigua estan parcialment encastades en els paraments. Les instal·lacions de la segona planta son mixtes i es troben obsoletes.



**Imatges dels dipòsits d'aigua de fibrociment**

SITGES, març de 2019

**Expte CEIAM 4332**

**Client:** Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

**Ref. Inmoble (Cadastral)**

**Immoble:** Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

**0458522DF0605N0001EH**

### **Conclusions i propostes de millora:**

La vida útil dels edificis s'estima a un període de 100 anys, en el que l'edifici es va deteriorant proporcionalment amb el transcurs dels anys i va perdent el seu valor si no es van realitzant modificacions per el seu manteniment periòdicament i de adequació funcional dels espais. (Adequació dels requisits d'habitabilitat de l'interior) dels elements constructius (canals, baixants, façana, forjats i cobertes) i la renovació de les instal·lacions necessàries. (Canals, quadre elèctric, baixants residuals...)

Les distribucions de l'edifici s'han anat modificant sense cap mena d'ordre ni criteri, sense cap mena d'intervenció per al manteniment, amb el qual s'ha produït una carència de funcionalitat de les següents plantes de l'edifici, que no permeteix que actualment es pugui residir a les plantes primera i segona. La planta segona és la que es troba en pitjor l'estat donat a l'apuntament dels forjats de la coberta.

L'estructura de l'edifici s'ha fletxat i deformant, com a conseqüència al moviment de l'entrebegati el moviment de les teules que s'han anat desgastant a causa de les filtracions en coberta. Com a conseqüència al mal estat de l'estructura, aquesta no podrà ser aprofitada en el cas de reformar o rehabilitar la propietat.

L'edifici haurà d'afrontar una reforma integral per poder recuperar la seva funcionalitat i mantindrà el caràcter de l'edifici plurifamiliar actual, adaptant-lo als requisits tècnics del codi tècnic de l'edificació i els requisits mínims d'habitabilitat i funcionalitat que estableixen la legislació.

Amb el fi de reformar i rehabilitar l'edifici, seria necessari construir una caixa d'escaleres de comunicació vertical independent respecte a les zones habitables, re fer les cobertes, redistribuir els espais per tal de complir amb el decret d'habitabilitat, reforçar tots els forjats, anivellar tots els forjats, nous equipaments de banys i cuines, substitució de les fusteries de façana, adequació de tota la façana amb els reforços necessaris i finalment la nova instal·lació de tot el sistema d'instal·lacions (aigua, electricitat, gas, calefacció i telecomunicacions).

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

**Client:** Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

**Immoble:** Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

**Ref. Inmoble (Cadastral)**

**0458522DF0605N0001EH**

## **Conclusió inicials**

### **Respecte de l'aprofitament urbanístic**

Finca sobre-edificada, en el que el major i millor ús és la seva conservació com a immoble per a rehabilitar

### **Respecte de l'estat de l'edificació**

L'actual edificació pateix greus deficiències funcionals per deficient manteniment. L'optimització del valor exigeix inversions per la seva posta en valor com actiu en lloguer/venda.

### **Valor raonable de mercat actual**

D'acord al principi del major i millor ús, el valor de l'aprofitament com a solar o com a immoble per a rehabilitació 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 o com a edifici per a rehabilitar 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/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

**0458522DF0605N0001EH**

## ANÀLISI D'ALTERNATIVES

### Possibilitats edificatòries:

Un cop realitzat l'anàlisi de l'edifici, de tots els elements que el componen i d'haver tingut una reunió amb l'arquitecte municipal de l'ajuntament, s'han obtingut les possibilitats edificatòries d'aquesta parcel·la.

- L'edifici catalogat per l'entorn (protecció de façana, paviments, sistemes estructurals...) Veure fitxa adjunta.
- L'edifici situat al carrer Tacó nº5, te una possibilitat edificatòria de planta baixa + 2 plantes.
- Profunditat edificable de 10.80m respectant el límit de l'estat actual de l'edifici.
- S'haurà de construir coberta inclinada en la totalitat de tota la planta segona (Incloent la zona de la terrassa actual) si s'elimina les construccions actuals de la zona posterior de l'edifici en planta baixa.
- No s'admet la construcció de planta àtic.
- No s'ha considerat la construcció de planta soterrani per la proximitat amb el nivell freàtic.

SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Immoble: Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

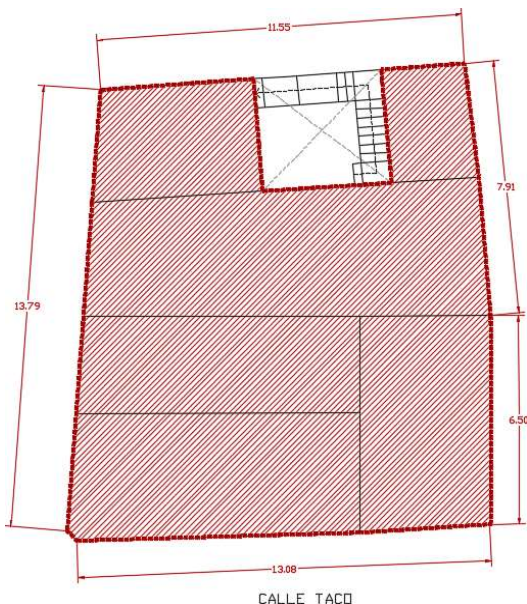
Ref. Inmoble (Cadastral)

0458522DF0605N0001EH

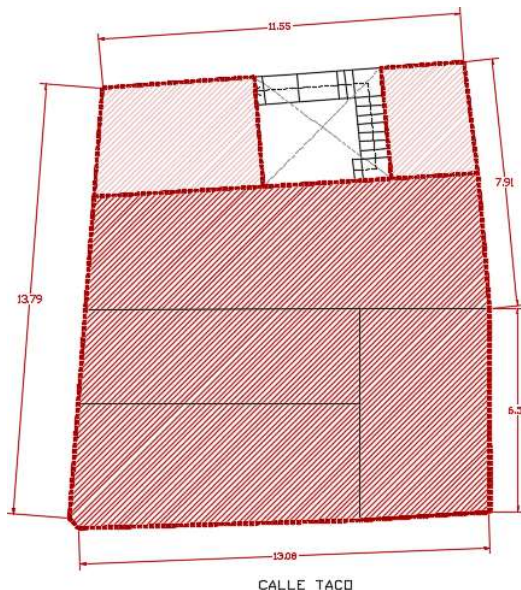
### **Alternativa 1: Rehabilitació edifici existent (planta baixa només reparar)**

Aquest escenari planteja deixar l'habitatge en planta baixa tal i com esta actualment amb petites reformes i realitzant únicament la intervenció en les plantes 1 y 2 i l'accés en planta baixa. Per implantar un màxim de tres habitatges en la planta primera i segona (degut a que en planta baixa ja es troba actualment un habitatge).

**OCUPACIÓ**  
P. Baixa



**OCUPACIÓ**  
P. Primera



SITGES, març de 2019

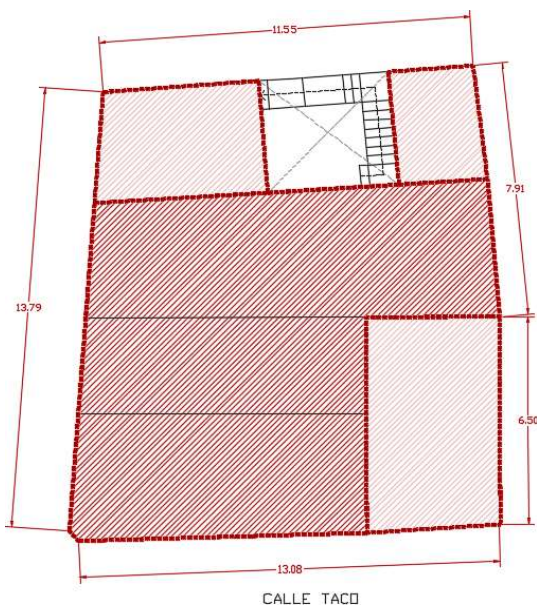
Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

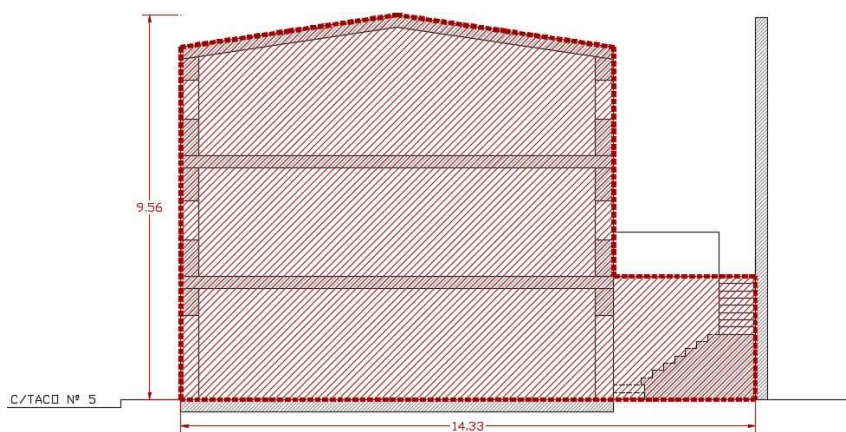
Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

0458522DF0605N0001EH



<b>OCUPACIÓ</b>
P. Segunda



SITGES, març de 2019

Expte CEIAM 4332

Client: Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

Ref. Inmoble (Cadastral)

Immoble: Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

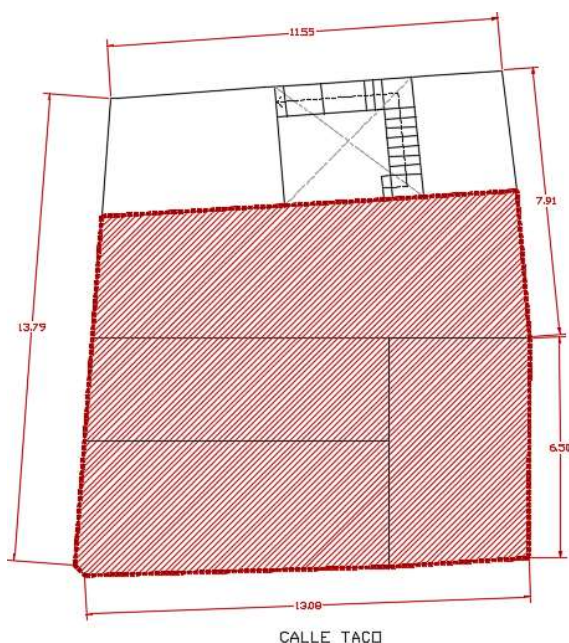
0458522DF0605N0001EH

## **Alternativa 2: Enderroc i ampliació parcial amb rehabilitació global**

Rehabilitació de l'edifici existent amb enderroc dels cossos de la planta baixa situats a la zona del pati interior i construcció de la terrassa a la planta segona.

Intervenció global en l'edifici per la recuperació del caràcter patrimonial i construcció de la superfície de la terrassa de la planta segona. Implantació d'un màxim de 4 habitatges a l'edifici.

OCUPACIÓ
P. Baixa
P.primera
P. Segona





SITGES, març de 2019

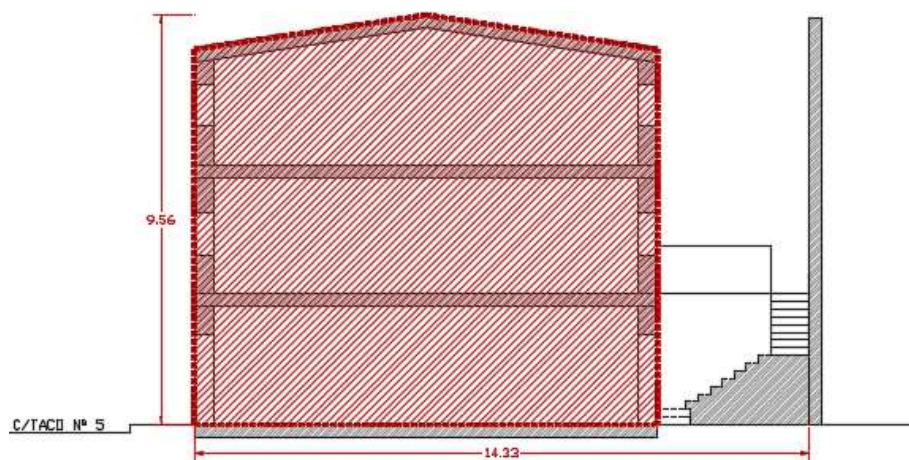
Expte CEIAM 4332

**Client:** Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

**Ref. Inmoble (Cadastral)**

**Immoble:** Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

**0458522DF0605N0001EH**



SITGES, març de 2019

**Expte CEIAM 4332**

**Client:** Hospital Sant Joan Baptista, Fundació Privada SITGES

**Immoble:** Finca al C/ D'EN TACÓ, 5 SITGES

**Ref. Inmoble (Cadastral)**

**0458522DF0605N0001EH**

## **Recomanació**

Per la anàlisi d'aquest edifici s'ha de tindre en consideració els contractes de lloguer que hi ha dels quals no s'ha pogut disposar. Obviant en part aquest fet, s'ha analitzat dues possibles transformacions desenvolupades prèviament.

Aquest edifici es pot transforma sense afectar l'habitatge de planta baixa. Al tindre l'accés a les plantes superiors sense passar per l'habitatge de la planta baixa es pot realitzar la intervenció situant dos o tres habitatges a les plantes primera i segona. Seria l'escenari 1. En aquest escenari l'habitatge de planta baixa es queda sense actualitzar, només amb la realització d'unes millores.

En el transcurs del temps aquest habitatge de planta baixa hi haurà un moment en que quedarà disponible. En aquest moment es quan es podrà realitzar l'escenari 2. Aquest escenari serà el que té un major i millor us, al poder rentabilitzar a preus actualitzats l'habitatge de planta baixa.