



CODI DE VERIFICACIÓ	332Y6D1A5O334E4K07JQ		
PROCEDIMENT	X112 Expedients dels béns inventariats		
EXPEDIENT NÚM.	AJT/57827/2022	DOCUMENT NÚM.	817629/2022
ÀREA	Planificació, Territori i Economia		
UNITAT	Agència de Desenvolupament Urbà		

INFORME- VALORACIÓ

CONCESSIÓ DEMANIAL DE LA FINCA ANOMENADA "GODÓ I TRIES", SITUADA A PLAÇA D'EUROPA 58 (L'AV. GRANVIA, 86-90) DE L'HOSPITALET, PER A LA CREACIÓ D'UN CENTRE DE CARÀCTER CULTURAL INNOVADOR EN L'ÀMBIT DE LES ARTS VISUALS I ELS *MEDIA ART*, ENFOCAT EN ELS NOUS FORMATS ARTÍSTICS

1.- Descripció de la finca :

URBANA.- EQUIPAMENT.- Situada al terme municipal de L'Hospitalet de Llobregat, Sector 2 del Pla de Millora Urbana de la Plaça Europa, de forma trapezoidal, destinada a equipaments.

Superfície: QUINZE MIL CENT ONCE metres quadrats, NORANTA decímetres quadrats (15.111,90 m2).

Els seus límits són: Al front, amb la Gran Via, en una façana recta de 77,52 metres aproximadament. Esquerra entrant, amb el carrer de Can Tries en una façana recta de 218,15 metres aproximadament. Dreta entrant, amb el carrer A en una façana recta de 193,29 metres aproximadament. Al fons, respecte a la Gran Via, amb la finca adjudicada EIO-3 en una línia recta de 71,36 metres aproximadament.

Descripció actualitzada de les edificacions : A l'interior de la finca s'emplacen una sèrie d'edificacions de l'antiga fàbrica de filats i teixits Godó i Trias, que són objecte de catalogació pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de L'Hospitalet. Aquestes edificacions estan formades per tres naus modernistes (la situada a l'est amb una xemeneia adossada), la Casa del Director, i la Torreta d'aigua, separades per espais lliures de connexió. La superfície total de sòl ocupada per aquestes edificacions és de 6.683,35 m2 i la seva superfície construïda total (segons recent amidament) és de 7.730,60 m2

Superfícies de les edificacions actuals:

	Sup. construïda	Sup. d'ocupació
Nau 1-PB	1.913,10 m2	1.913,10 m2
Nau 1-P1	81,90 m2	
Nau 2-PB	4.250,80 m2	4.250,80 m2
Nau 2-P1	831,90 m2	
Nau 3	306,80 m2	306,80 m2
Casa del director- PB	177,15 m2	177,15 m2
Casa del director P1	133,45 m2	
Torreta d'aigua	35,50 m2	35,50 m2
Total	7.730,60 m2	6.683,35 m2

Referència cadastral: 6689801DF2768H0001YB



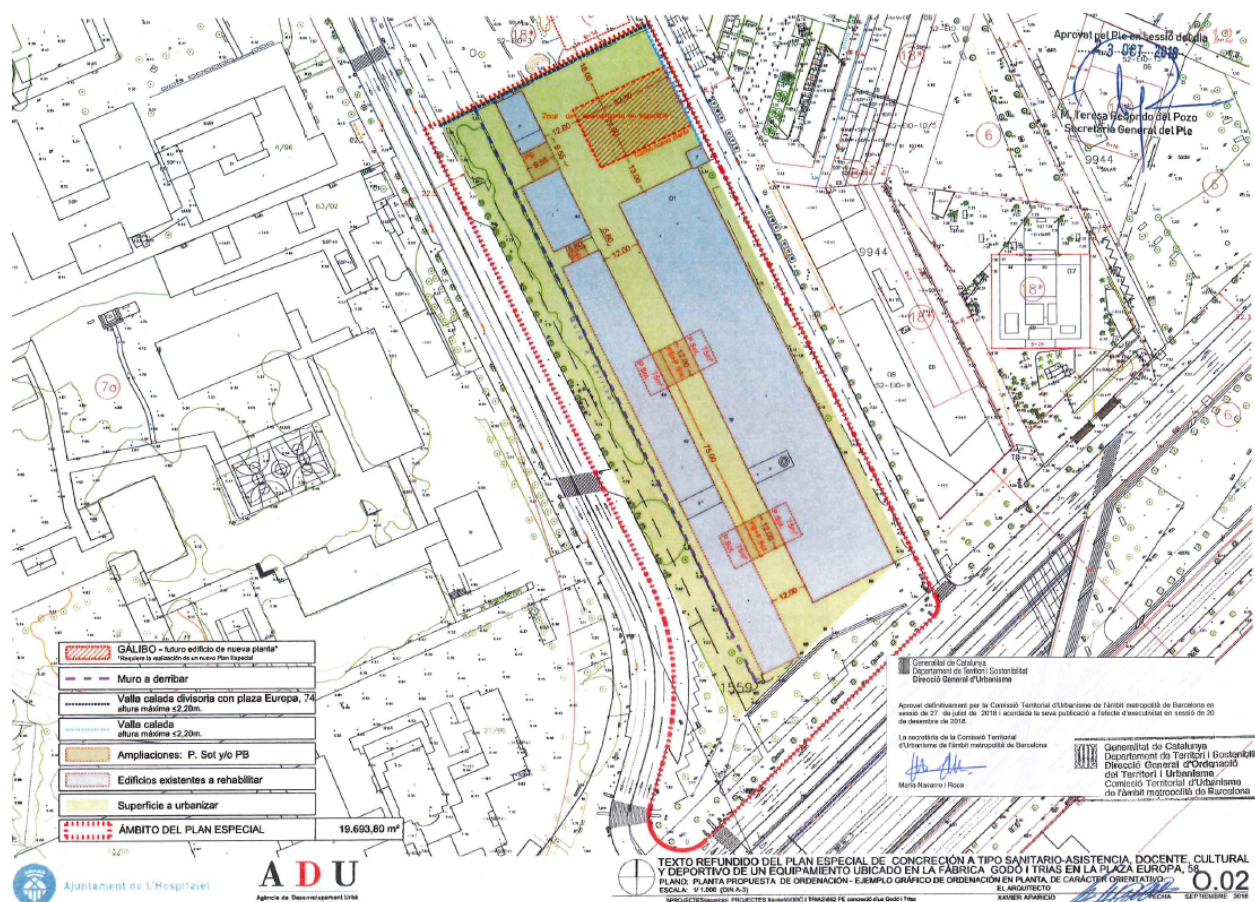
Valor del domini públic segons inventari municipal de béns i drets:

El valor del solar és de sis milions cent vint-i-sis mil dos-cents tretze euros amb catorze cèntims (6.126.213,14€). Aquest import, calculat en base a l'edificabilitat, inclou el valor del sòl per l'estat actual de 3.133.907,93 € i per les possibles ampliacions i dret de vol (altells-connexions i edifici nova planta) permeses pel planejament de 2.992.305,21 €.

Valoració sòl, a efectes d'inventari, calculat en funció de l'edificabilitat:

m2 sòl	Edificabilitat m2st	Valor sòl €
15.111,90 m2	Estat actual	7.730,60 m2st 3.133.907,93 €
	Ampliacions (altells i connexions)	2.381,30 m2st 965.355,21 €
	Edificabilitat nova planta	<u>5.000,00 m2st</u> <u>2.026.950,00 €</u>
		7.831,30 m2st 2.992.305,21 €
	Total	15.111,90 m2st 6.126.213,14 €

Valoració de l'edificació actual, a efectes de l'inventari: 1.078.548,10 €





2.- Valor de la concessió

Per aquesta valoració, s'han aplicat els imports obtinguts en l'informe- valoració emès per Duatis Arquitectes SLP de gener de 2023 que consta a l'expedient. Comprenen els conceptes del valor del sòl actual, de les edificacions, i les edificabilitats permeses pel planejament vigent.

Valor del sòl	4.093.633,92 €
Valor del dret de vol-subsòl (ampliació i nova planta)	3.278.174,38 €
Valor de l'edificació actual	608.436,88 €
Valor de la concessió	7.980.245,18 €

3.- Planejament vigent

Tex Refós del Pla especial urbanístic de desenvolupament de concreció d'ús a tipus sanitari-assistencial, docent, cultural i esportiu d'un equipament situat a l'antiga fàbrica de filats i teixits Godó i Trias, a la plaça Europa, 58 de L'Hospitalet de Llobregat, ratificat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona el 20 de desembre de 2018.

Pla Especial de Protecció del Patrimoni arquitectònic, de l'Hospitalet de Llobregat (PEPPA) . Text refós 2001: Fitxa 28, amb la modificació aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 17 de març de 2004.

El concessionari podrà redactar i sotmetre a aprovació un nou pla especial urbanístic per regular les possibles ampliacions o modificacions de l'equipament, sense incrementar l'edificabilitat màxima sobre-rasant: de l'actual de 1,00 m² sostre / m² sòl.. Els paràmetres d'aquest nou planejament es defineixen en la clàusula 6 del corresponent Plec de condicions i són:

- Compliment amb la fitxa de catalogació del PEPPA vigent.
- Edificabilitat màxima sobre-rasant: 1,00 m² sostre / m² sòl
- Ocupació sota rasant: 100%
- Gàlib d'ocupació sobre rasant nova planta: article 264 del PGM
- Alçada màxima de les edificacions sobre rasant nova planta: article 264 del PGM
- Nombre de plantes les edificacions sobre rasant nova planta: article 264 del PGM
- Nombre de plantes sota rasant: 2 plantes
- Alçada de les petites connexions entre edificacions: 8,50 m.
- Usos sobre rasant: els del planejament vigent
- Usos sota-rasant: article 226 del PGM.



4. Objecte de la concessió

Les obres a executar pel concessionari objecte de la concessió fan referència a la rehabilitació de les edificacions existents amb el paràmetres determinats en el Pla Especial, i els possibles drets de vol i subsòl a executar en base al planejament vigent o a regular en un nou Pla Especial.

El concessionari efectuarà al seu càrrec les obres de rehabilitació dels edificis existents incloses les obres derivades d'actuacions de recuperació del patrimoni cultural i les obres d'urbanització dels espais lliures interior i de vialitat, d'acord amb els criteris definits en els plec, en el Pla especial urbanístic i les indicacions del Servei de Patrimoni Cultural de l'Ajuntament de L'Hospitalet; així com obres d'adequació i totes aquelles inversions necessàries per complir amb la finalitat de la concessió i el seu manteniment.

A efectes orientatius, i a resultes del cost definitiu dels projectes a redactar i de la seva execució, la inversió total pel que fa al cost de les obres de consolidació, rehabilitació de l'immoble i instal·lacions pròpies d'un equipament, i les obres d'urbanització segons els imports previstos en el Pla Especial amb un increment per actualització del 30%, resultant els següents imports :

Inversió cost obres a executar

Obres de rehabilitació edificació	17.569.545,45 €
Obres d'urbanització: Espai lliure entre edificacions	1.642.309,50 €
Vialitat i Vorera c. Sangoneres	111.540,00 €
Cost estimatiu de les obres	19.323.394,95 €
IVA (21%)	4.057.912,94 €
Cost estimatiu de les obres (IVA inclòs)	23.381.307,89 €

6.- Valoració del cànon

- Objecte de la valoració

Valoració del cànon de la concessió calculada d'acord amb l'estat actual de l'immoble, de manera que no es compensaran les obres de rehabilitació o edificació que executi el concessionari.

- Cànon, import i forma de pagament.

El concessionari abonarà anualment a l'Ajuntament de l'Hospitalet un cànon per a la utilització privativa del domini públic objecte de la concessió.

S'ha sol·licitat una valoració externa a DUATIS Arquitectes SLP: *"Determinació del valor de mercat de l'immoble qualificat d'equipament privat, antiga fàbrica Godó i Trias, a l'Hospitalet de Llobregat i determinació del valor de la concessió administrativa"* de gener de 2023, que s'incorpora a l'expedient. S'informa favorablement aquesta taxació, tant pels imports aplicats i resultants, com pels criteris i mètodes de valoració emprats: mètode de comparació i valor residual estàtic per la determinació del valor de l'immoble.



El cànon obtingut en aquesta valoració per la concessió a 50 anys, és de 2,90 €/m2 al mes, equivalent a un cànon total anual de:

$2,90 \text{ €/m}^2 \text{ mes} \times 12 \times 15.111,90 \text{ m}^2 = \mathbf{525.894,12 \text{ € anuals}}$

7.- Garanties

La garantia provisional de la concessió s'estableix en un 2% de valor del domini públic actual i de les obres a executar:

Garantia provisional

Valor del domini públic	7.980.245,18 €
Cost estimatiu de les obres (IVA inclòs)	<u>23.381.307,89 €</u>
	31.361.553,07 €
Garantía provisional 2%	627.231,06 €

La garantia definitiva de la concessió s'estableix en un 3% del domini públic més la inversió prevista, calculada a l'apartat 4 d'aquest informe, sense perjudici que es pugui reajustar en funció de l'edificabilitat a concretar en el possible nou Pla Especial i del valor de les obres efectuades constatat a la finalització de les mateixes.

Garantia definitiva

Valor del domini públic	7.980.245,18 €
Cost estimatiu de les obres (IVA inclòs)	<u>23.381.307,89 €</u>
	31.361.553,07 €
Garantia definitiva 3%	940.846,59 €