



INFORME TÈCNIC – VALORACIÓ DE L'ADEQUACIÓ D'UN EDIFICI AUXILIAR DEL RECINTE DE TORRE MARIMÓN, SITUAT A CALDES DE MONTBUI, PER UBICAR-HI LES DEPENDÈNCIES DEL CENTRE DE LA PROPIETAT FORESTAL (CPF), DEL DEPARTAMENT D'ACCIÓ CLIMÀTICA I AGENDA RURAL (DACC).

1. Antecedents

Es redacta el present informe per valorar les obres necessàries per adequar un dels edificis auxiliars del conjunt històric de Torre Marimon, situat a Caldes de Montbui, com a oficina pels serveis del Centre de la Propietat Forestal (CPF), del DACC (Departament d'Acció Climàtica i Agenda Rural). Actualment les oficines del CPF estan ubicades a l'edifici 2 de la finca de Torreferrussa.

En la reubicació al Centre de la Propietat Forestal a l'edifici de Torre Marimon s'haurà de complir amb l'ORDRE VEH/49/2021, d'1 de març, per la qual s'aproven els criteris d'ocupació dels immobles d'ús administratiu de la Generalitat de Catalunya. Mitjançant aquesta Ordre s'estableixen uns criteris de compliment obligat en l'ocupació dels immobles d'ús administratiu, així com els principis que han de regir en el disseny i l'ocupació dels espais de treball dels edificis administratius de la Generalitat de Catalunya.

2. Descripció de l'immoble i documentació gràfica

L'edifici era una antiga nau d'ovelles, actualment en desús, i està situat al conjunt d'edificis auxiliars en filera al llarg de la carretera dins el recinte de Torre Marimon. Consta de planta baixa i planta pis (golfes), amb un cos principal i dues ales. La superfície construïda total és de 896,00m² segons plànols.

L'estructura de l'edifici és de murs de càrrega de pedra o maó, forjat de bigues de fusta i revoltons ceràmics, façanes de maçoneria amb brancals, pilastres i arcs de maó massís. La teulada és de teula àrab sobre entramat de encavallades, bigues i llates de fusta. Les golfes tenen l'alçada mínima per a l'ús administratiu de 2,5 m en només una tercera part de la seva superfície.

S'adjunta annex plànols de l'estat actual de l'edifici, amb identificació de les seves superfícies construïdes, la fitxa de l'immoble inclosa en el Pla Especial de Torrer Marimón, i reportatge fotogràfic de l'estat actual de l'immoble.

3. Compatibilitat urbanística

Cal tenir en compte l'informe que signa el Sr. Juan Luis Abián, Director gerent del Centre de la Propietat Forestal (CPF), s'adjunta annex, en que exposa que el Centre de la Propietat Forestal desenvoluparà en les seves dependències les següents activitats:

- 1) Activitats Bàsiques de tracció de la recerca i la innovació (AB): coordinació, encàrrec o execució d'estudis, desenvolupament d'innovacions i realització de proves pilot al territori.
- 2) Activitats de Divulgació i Transferència de coneixement (AD): Dirigida a la propietat forestal i silvicultors.
- 3) Activitats de Coordinació, capitalització i sensibilització (AC): Organització o participació en comitès d'experts, tallers i altres espais de participació i sensibilització amb diferents actors (sector, recerca, administració), així com coordinació amb altres organismes que treballin en l'extensionisme forestal.

El Pla especial de la finca Torre Marimón, de Caldes de Montbui, aprovat definitivament en data 17 de desembre de 2009, estableix en el punt "2. Usos admesos i prohibits" de la Normativa del Pla, que;

En l'Àrea A: Nucli històric entre els usos i activitats permesos hi ha;

- Educatiu: ús educatiu i de recerca vinculats a la utilització del complex.
- Ús Forestal, i de recerca i desenvolupament vinculat a l'ús forestal.

En la resta d'àrees de la finca entre els usos i activitats permesos hi ha;

- Ús Forestal, i de recerca i desenvolupament vinculat a l'ús forestal.

Amb tot l'exposat i vist que l'informe tècnic sobre la compatibilitat urbanística de l'activitat del Centre de la Propietat Forestal (CPF) en relació als usos permesos a la finca Torre Marimón, del municipi de Caldes de Montbui, que emet la DG d'Urbanisme, en data 23/05/2022, signat per l'arquitecte Josep Cullerell Maynou (s'adjunta annex),



considera que les activitats que desenvoluparà el CPF són assimilables als usos permesos urbanísticament pel Pla Especial vigent en aquesta Finca i en conseqüència, la ubicació de les dependències d'aquesta entitat en aquesta finca resultaria compatible amb les determinacions del planejament urbanístic vigent d'aplicació. Es considera que l'ús que proposa el CPF per aquest immoble és compatible en l'edifici objecte d'aquest informe.

4. Programa funcional

El nombre de persones treballadores al Centre de la Propietat Forestal (CPF) en l'actualitat és de 50, amb la possibilitat d'un creixement del 5% ens els propers anys, fins a arribar a 52 persones.

El programa funcional i les necessitats d'espai d'aquesta oficina, venen determinats pels requeriments i tipologies d'espais que estableix l'Ordre VEH/49/2021, d'1 de març, per la qual s'aproven els criteris d'ocupació dels immobles d'ús administratiu de la Generalitat de Catalunya, així com pels requeriments més específics que ens ha traslladat el Centre de la Propietat Forestal.

Seguint el que estableix l'Ordre, per edificis amb una superfície construïda superior als 500 m², hi pot haver un màxim de 70% de llocs de treball individual respecte del total de persones treballadores. En aquest cas, però, s'ha establert que hi haurà una previsió del 80% de llocs de treball individual respecte del total de persones treballadores, ja que s'està treballant amb més presència física a les oficines que el que permetria el teletreball, i per tant es comptabilitzen 42 llocs individuals amb taula no assignada i un despatx per un alt càrrec.

Es disposarà de 42 llocs de treball individual i 39 llocs de treball col·lectiu ($\pm 10\%$ llocs ind.).

Seguint el que estableix el punt 6 de l'article 7 de l'Ordre, la ràtio d'ocupació màxima de l'immoble seria de 17 m² construïts sobre rasant per cada lloc de treball individual, però donada la tipologia constructiva de l'edifici (amb murs de càrrega, i tenint en compte que l'espai de golfes no pot ser utilitzada per a ús administratiu en 2/3 parts de la seva superfície) podem estimar que la ràtio d'ocupació de l'immoble en aquest cas seria de 21 m² construïts sobre rasant per cada lloc de treball individual. Així doncs, per 42 llocs de treball individual, la superfície construïda sobre rasant s'estimaria en 882 m², i quedaria justificada l'ocupació de tot l'immoble sencer, de **896 m² de superfície construïda sobre rasant**.

5. Obres d'adequació i pressupost estimat

Per tal d'adequar l'immoble objecte d'estudi a l'ús administratiu, i complir amb tota la normativa tècnica d'edificació que li és d'aplicació, es fa un primer estudi de les actuacions a fer i el cost econòmic que tindrien.

Es fa l'estudi a partir d'una inspecció ocular, de manera que el pressupost d'adequació de l'immoble pot diferir en un 10 o 15 % aproximadament respecte el que aquí es presenta, per manca d'un estudi en detall de la situació real de l'estructura, coberta i tancaments de l'edifici.

Per calcular el cost de les obres d'adequació es fa una aproximació del cost de les obres d'adequació d'unes oficines, en base a la informació obtinguda del "Boletín Económico de la construcción" corresponent al 3er trimestre de 2022. La primera consideració a tenir en compte és que el "Boletín Económico de la construcción" diferencia dues categories d'intervenció, per un *Edificio público de categoría* o per un *Edificio administrativo corriente*. En aquest cas s'ha triat comptar la instal·lació d'aire condicionat i les instal·lacions especials com a obres d'un *Edificio público de categoría*; i la resta de conceptes per un *Edificio administrativo corriente*. La segona consideració és que s'aplica als preus de les partides seleccionades el 100% del cost degut a que l'immoble no està adequat per a l'ús d'oficines ni disposa dels acabats adequats.

La taula i la descripció següents mostren el càlcul del mòdul del cost de les obres (€/m²). Els conceptes d'obra que no apareixen en la taula són els que considerem que l'edifici ja en disposa (estructura, coberta i façanes).



JUSTIFICACIÓ PREU DE L'OBRA PER ADEQUAR UN LOCAL A OFICINA				
A.	Capítols d'obra extrets del BOLETÍN DE LA CONSTRUCCIÓ	€/m2 construït *		
A.1	EDIFICI PÚBLIC DE CATEGORIA			
	Aire condicionat	137,54		
	Instal·lacions especials	57,60		
	TOTAL	195,14		
	2% Seguretat i Salut	3,90		
	9,35 honoraris i permisos d'obra	18,25		
	TOTAL A.1 €/m2 construït	217,29		
A.2	EDIFICI ADMINISTRATIU CORRENT			
	Sanejament	22,26		
	Paviments	74,85		
	Acabats interiors	37,53		
	Ajudes de paleta	35,05		
	Enguixats i cel rasos	62,51		
	Serralleria	32,44		
	Fusteria exterior	82,33		
	Fusteria interior	80,38		
	Persianes	9,37		
	Fontaneria	30,64		
	Material sanitari i griferia	5,60		
	Electricitat	62,70		
	Aparells d'il·luminació instal·lats	28,71		
	Fumisteria i mobles d'office	4,90		
	Vidreria	16,04		
	Pintura i estucs	34,49		
	TOTAL	619,80		
	2% Seguretat i Salut	12,40		
	9,5% honoraris i permisos d'obra	58,88		
	TOTAL A.2 €/m2 construït	691,08		
	TOTAL A	908,37	€/m2	
	TOTAL A IVA INCLÒS	1099,12	€/m2, iva incl.	
<i>*els preus inclouen el 20% de benefici industrial i despeses generals</i>				

Per a una superfície construïda de 896,00m2, amb un cost per les **obres d'adequació** valorades en l'apartat anterior de 908,37 €/m2 sense IVA, s'estima un cost total de en 813.899,52 €, sense IVA, és a dir **948.818,42 IVA inclòs**.

Aquests costos no inclouen però, l'adequació de les escales interiors a normativa **d'accessibilitat** per a edificis administratius, ni una plataforma d'elevació per persones amb mobilitat reduïda (que tot i que es pugui justificar la no inclusió d'un ascensor, caldrà instal·lar algun mitjà elevador que permeti garantir l'ús de l'espai de sota coberta, de manera que cal afegir el cost de modificació de l'escala i instal·lació d'una plataforma elevadora, que s'estima en **40.000 € IVA inclòs**.



Per complir amb la normativa vigent, en tractar-se d'una rehabilitació integral caldrà preveure també la implantació **d'energies renovables** en aquest edifici. Així que caldrà comptar el cost addicional d'instal·lar plaques solars fotovoltaïques a coberta, que per la dimensió de l'edifici i possibilitats de la coberta, s'estima en 200 m² de plaques solars coplanars en coberta inclinada, amb una capacitat de producció estimada de 15 kWp, i un cost aproximat de **45.000 € IVA inclòs**.

A banda, tenint en compte que es tracta d'un edifici aïllat amb un entorn enjardinat, una tanca perimetral, i elements de l'antic corral d'ovelles exterior per enderrocar, cal comptar que l'**adequació d'aquest entorn** pot suposar un cost addicional aproximat de **20.000 € IVA inclòs**.

I en el cas de voler disposar d'un **espai d'aparcament** amb una mica de pèrgola de protecció solar, havent de fer un petit moviment de terres per fer-lo accessible al trànsit rodat, cal comptar un cost addicional d'un mínim de **30.000 € IVA inclòs**.

La **inversió total** s'estima doncs en **1.083.818,42 € IVA inclòs**.

6. termini d'execució

Tenint en compte que les obres a realitzar tenen un cost elevat i requereixen d'un projecte arquitectònic que supera el llindar d'import d'un contracte menor, el termini per l'execució d'aquestes obres ha de contemplar; 5 mesos de licitació del projecte (subjecte a concurs segons nova Llei d'arquitectura), 5 mesos de redacció del Projecte executiu, 5 mesos per a la licitació de les obres, i entre 5 i 8 mesos per a l'execució de les mateixes.

De manera que, tot i que s'avanci en la formalització de la cessió de l'immoble en paral·lel a la redacció del projecte executiu, des d'ara s'ha de comptar un termini de 20 a 23 mesos per poder disposar de l'edifici amb les obres acabades.

7. Conclusions

Cal valorar l'oportunitat que suposa poder ubicar aquestes dependències amb serveis comuns amb l'IRTA, amb terreny per poder fer investigació i Programes comuns del CPF amb l'IRTA. Així com el fet de poder disposar d'espai per aparcar, i estar situat en un emplaçament amb bones comunicacions amb la xarxa viària, que pel CPF representa una facilitat de treball i gestió molt gran.

A la vegada es valora econòmicament l'operació i el temps d'amortització de les obres. Cal tenir en compte que l'edifici seria objecte d'una cessió gratuïta, sense haver de pagar un lloguer d'oficines administratives. Així que per fer el càlcul d'amortització de les obres s'agafen els preus de lloguer d'una oficina administrativa al municipi de Caldes de Montbui, que estan entre 8-12 €/m², i al centre de Granollers, que estan entre 15-18 €/m² al mes, i es compara el preu del lloguer durant 10 anys, i la repercussió de les obres també en 10 anys.

La inversió inicial s'estima en aproximadament 1.100.000 €, que suposarien un cost de 9.166,66 €/mes durant 10 anys, és a dir que pels 896 m² de superfície construïda de l'edifici, equivaldrien a 10,23 €/m² al mes.

De manera que ja veiem que encara que ho comparem amb el lloguer d'unes oficines administratives a Caldes de Montbui mateix, el cost del lloguer de 10 anys seria equivalent a la inversió per adequació de l'edifici, les obres quedarien amortitzades i encara ens quedaria l'edifici per molts anys més amb unes molt bones condicions i sense pagar lloguer.

Per tot l'exposat, l'actuació es valora tècnica i econòmicament viable, i avantatjosa per l'administració.

Barcelona, a data de la signatura electrònica