

## **INFORME DE NECESIDAD PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DEL "PROYECTO DE DEMOLICIÓN DEL ANTIGUO CENTRO OCUPACIONAL DE CHURRA (MURCIA)".**

El proyecto recoge la documentación necesaria para la realización de la demolición del antiguo Centro Ocupacional de Churra -Murcia-.

Nos encontramos ante un Centro en desuso desde hace más de una década.

La construcción tienen una antigüedad de más de 50 años, según catastro.

Fue necesario llevar a cabo obras de recalce de la cimentación en el año 1986 y de ampliación y refuerzo estructural en el año 1992.

Existe un deterioro significativo de sus instalaciones y no cumplirían las determinaciones y normativa actuales, puesto que tanto el Reglamento de Baja Tensión, el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios, el Reglamento de Protección contra Incendios, la normativa de ascensores, la normativa sobre legionela o el Código Técnico de la Edificación, entre otras, son muy posteriores a la puesta en marcha del edificio.

El conjunto de estas instalaciones, en caso de tener que rehabilitar el edificio, supone más del 35% del Presupuesto de Ejecución Material del edificio. (PEM)

Por otro lado, la vida útil de una estructura de hormigón armado es de 50 a 75 años, teniendo en cuenta que la edad del edificio supera los 50 años por lo que su rehabilitación puede suponer entorno a un 20% del PEM.

En cuanto a la carpintería exterior, se puede establecer que ,para una adecuada eficiencia energética ,se necesitaría un 4% del PEM para su rehabilitación o sustitución, mientras que la actuación en la envolvente del edificio incrementaría el presupuesto alrededor de un 15% más.

El valor actual del edificio, suponiendo una estimación de 100 años de vida, con una depreciación lineal en el mejor de los casos, conforme a la normativa de valoraciones, y comparando con las cifras indicadas, podemos establecer que el edificio se encuentra en ruina desde el punto de vista económico puesto que su rehabilitación supone más del 50% del valor actual del edificio, en ruina desde el punto de vista físico por ser su estructura principal de hormigón armado y estar próxima al fin de su vida útil y en ruina desde el punto de vista funcional por no responder a un programa actual en relación al nuevo paradigma para la atención a las personas con discapacidad (unidades de convivencia)

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Murcia, a 12 de Junio de 2024

El Técnico Consultor de la Oficina Técnica del IMAS  
*Documento firmado electrónicamente al margen*

Fdo. Francisco H. Castellá Molina  
-Arquitecto-

12.06.2024, 12:48:33

CASTELLÁ MOLINA, FRANCISCO HONESTO

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-56cc7ab6-28a9-7688-ae1-00505096280

