



AVANTPROJECTE PER DOS HABITATGES
Carrer Barceloneta núm. 14 – Calonge, Girona



Abril 2023




Índex

- **Dades generals**
 - Objecte de l'encàrrec
 - Situació
 - Promotor
 - Autor de l'informe

- **Memòria descriptiva**
 - Antecedents
 - Estudis previs
 - Descripció de la proposta
 - Valoració econòmica

- **Documentació gràfica**

- **Annex I: Informe tècnic de l'estat de la finca i la seva viabilitat**

- **Annex II: Resposta de l'ajuntament respecte la viabilitat de la parcel·la**

[REDACTED]

[REDACTED]

Dades generals

Objecte de l'encàrrec

El present encàrrec té per objectiu realitzar l'avantprojecte de dos habitatges en la parcel·la situada al carrer Barceloneta núm. 14 de Calonge (Girona)

Situació

La parcel·la en qüestió es troba situada al carrer Barceloneta núm. 14 de Calonge, Girona. La parcel·la abasta els números 14 i 16 del carrer Barceloneta.
La referència cadastral és 6146610EG0364N0001YD

Client

El promotor de l'informe és en [REDACTED]

Autor de l'informe

La redacció de l'informe ha sigut elaborada per en [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Memòria descriptiva

Antecedents

Amb anterioritat a la redacció del present avantprojecte, es comprova quina es la qualificació urbanística de la parcel·la per saber quin potencial de construcció té.

La parcel·la es troba qualificada urbanísticament pel codi 1a, Zona d'ordenació Nucli de Calonge. El codi 1a regula essencialment la conservació i preservació de les edificacions existents.

Es realitza una visita a la finca. En la inspecció visual, es veu clarament com l'estat de l'edificació existent és ruïnós i, per tant, hi hauria dues hipòtesis inicials de treball, conservar i rehabilitar l'edificació existent o enderrocar-la i fer-la de nova. La regulació urbanística de la parcel·la indica que cal preservar l'edificació existent, però deixa la porta oberta al seu enderroc si es demostra que el seu estat és ruïnós. A més, l'actual construcció té planta baixa i un pis, i en la qualificació urbanística 1a es permet fins planta baixa i dos pisos, cosa que es podria fer en el cas d'obra nova.

Es realitzen diferents consultes telefòniques amb el tècnic municipal, Sr. Narcís Seràs, qui demana la realització d'un informe tècnic per tal de determinar si es podria obtenir permís favorable per part de l'ajuntament per enderrocar l'edificació existent i quin seria el potencial edificatori de la finca.

Es presenta l'informe tècnic a l'ajuntament i el tècnic municipal, en conversa telefònica, indica que no hi ha inconvenient en enderrocar l'edifici existent, donat que queda demostrat el seu estat ruïnós i que el potencial edificatori de la finca seria, en la part corresponent al carrer Barceloneta número 16, planta baixa i un pis, i en la part del número 14, planta baixa i dos pisos. El raonament exposat per part del tècnic per donar aquesta conclusió és l'adequació a l'entorn, acollint-se que l'edifici del número 18 és de planta baixa i un pis, i l'edifici del número 12 és de planta baixa i dos pisos.

L'informe tècnic presentat es troba adjunt en l'annex I

La resposta donada per l'ajuntament es troba adjunta en l'annex II

Estudis previs

Tenint el vist i plau de l'ajuntament, s'aborda l'encàrrec sempre tenint en compte que l'actual edificació s'enderrocarà.

La parcel·la està qualificada urbanísticament amb el codi 1a. L'article 108 del POUM indica que la fondària edificable és de 14m i l'alçada reguladora màxima és de 9m fins l'arrencada de coberta. Per tant, donat que la parcel·la té una fondària menor a 14m, es considera totalment edificable i l'alçada màxima de 9m es podrà assolir en la part on l'ajuntament ens permet realitzar dos plantes pis.

Pel que fa a la densitat d'habitatges, en l'article 101 del POUM s'indica que la densitat d'habitatges serà 1 per cada 100m² construïbles. El potencial construïble de la parcel·la són 230m², per tant es podrà fer fins a dos habitatges.

Es valoren tres opcions de proposta:

1. Un edifici plurifamiliar, on hi hagi dos habitatges amb accés des d'un espai comú
2. Dos habitatges unifamiliars adossats
3. Un habitatge que ocupi la totalitat del volum potencial a construir.

L'opció 1 es descarta donat que l'espai que cal dedicar per les peces comunitàries obliga a que esdevinguin habitatges molt petits.

L'opció 3 no s'estudia, ja que per petició del promotor considera que realitzar dos habitatges aporta més viabilitat a l'hora de comercialitzar-los.

L'opció 2 és la que es desenvolupa, fent que un habitatge compren el volum corresponent al número 16 del carrer Barceloneta, i sent de planta baixa i un pis, i l'altre habitatge ocuparà el volum corresponent al número 14 del carrer Barceloneta, i sent de planta baixa i dos pisos.

Pel que fa al garatge, l'article 334 del POUM ens permet exonerar del seu compliment donat que existeix aparcament públic a 300m al voltant de la parcel·la i a més ens trobem en un cas que cal preservar l'estètica de la façana existent el màxim possible, i fer accessos per vehicles va en contra d'aquesta voluntat.

Descripció de la proposta

Es proposen dos habitatges unifamiliars adossats que ambdós s'accedeixen des del carrer.

Tots dos habitatges tenen un programa similar a petició del promotor:

- Sala d'estar – Menjador
- Cuina
- Tres habitacions, una d'elles en suite
- Dos banys, un d'ells corresponent a l'habitació en suite

Amb aquesta premissa es projecten els següents habitatges:

- Habitatge 1:
Corresponent al número 16 del carrer Barceloneta, consta de planta baixa i pis.
El programa s'organitza de la següent manera:
 - Planta baixa:
Sala d'estar – Menjador – Cuina
Cambra higiènica completa
Escales
Pati
 - Planta primera:
Habitació doble amb bany complet
Habitació doble
Habitació individual
Bany complet

Es disposen a la planta baixa, els espais comuns i una cambra higiènica completa per complir els requeriments del decret d'habitabilitat. Donat que la planta baixa té una profunditat de fins a 7 metres, s'aprofita l'avinentsa de la història de l'actual edificació i l'àmbit que actualment es troba amb la coberta ensorrada, es converteix en un pati, fent que en la planta primera es puguin obrir finestres a la part posterior i fomentant la ventilació creuada. A més, donat que el pati mira a Nord, serà un espai obert fresc en els mesos de calor.

A planta primera es situen les habitacions. L'habitació principal amb bany i l'habitació individual obren cap a la façana principal, orientada a Sud. L'habitació doble sense bany, es situa a la banda Nord, però obre cap el pati, amb la finestra orientada a Est i per on entrarà el sol de matí.

Les escales que donen accés a la planta primera es situen en el punt on la parcel·la fa un gest que trenca les ortogonalitats i s'aprofita per generar un espai de doble alçada que separa la zona d'estar i menjador amb la cuina.

- Habitatge 2:

Corresponent al número 14 del carrer Barceloneta, consta de planta baixa i dos pisos.

El programa s'organitza de la següent manera:

- Planta baixa:
 - Sala d'estar – Menjador – Cuina
 - Cambra higiènica completa
 - Escales
- Planta primera:
 - Habitació doble
 - Habitació individual
 - Bany complet
 - Escales
- Planta segona:
 - Habitació doble amb bany complet i vestidor

Igual que amb l'habitatge 1, a planta baixa es disposen al mateix nivell que l'accés, els espais comuns i una cambra higiènica completa per complir el decret d'habitabilitat

Es situen les escales que connecten les diferents plantes en el costat de la façana posterior, la qual, al estar al límit de la parcel·la, no pot obrir finestres i per tant quedarà cega.

A planta primera, es situen l'habitació doble i la individual juntament amb el bany. Ambdues habitacions tenen finestra a la façana principal orientada a Sud.

En planta segona, es situa l'habitació principal amb un espai de vestidor que dona accés al bany complet en suite. L'habitació i el bany obren cap a la façana principal

L'habitatge 1 té una superfície útil de 88,86m² i l'habitatge 2 de 82,56m². Pel que fa a la superfície construïda, l'habitatge 1 té 105,52 m² i l'habitatge 2 té 102,62 m². L'edifici en total té 208,14 m² construïts.

Els quadres de superfícies queden de la següent manera:

HABITATGE 1		HABITATGE 2	
PLANTA PRIMERA		PLANTA SEGONA	
SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS		SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
HABITACIÓ 1	10.05m ²	HABITACIÓ 1	12.50m ²
HABITACIÓ 2	10.68m ²	BANY 1	4.17m ²
HABITACIÓ 3	7.67m ²	VESTIDOR	3.37m ²
BANY 1	3.78m ²	ESCALES	3.64m ²
BANY 2	3.51m ²	TOTAL SUP. ÚTIL P2	23.68m ²
DISTRIBUIDOR - ESCALES	8.27m ²	SUPERFÍCIE CONTRUÏDA P2	30.57m ²
TOTAL SUP. ÚTIL P1	43.96m ²	PLANTA PRIMERA	
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA P1	53.46m ²	SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
PLANTA BAIXA		PLANTA BAIXA	
SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS		SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
ESTAR-MENJADOR	26.89m ²	HABITACIÓ 2	9.26m ²
CUINA	7.67m ²	HABITACIÓ 3	6.95m ²
BANY 3	2.96m ²	BANY 2	2.81m ²
ESCALES	3.10m ²	DISTRIBUIDOR - ESCALES	7.44m ²
PATI (50%)	8.56m ² (4.28m ²)	TOTAL SUP. ÚTIL P1	26.46m ²
TOTAL SUP. ÚTIL PB	44.90m ²	SUPERFÍCIE CONTRUÏDA P1	33.19m ²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA PB	52.06m ²	PLANTA BAIXA	
TOTALS		SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
SUPERFÍCIES ÚTILS TOTALS		SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
HABITATGE 1	88.86m ²	ESTAR-MENJADOR-CUINA	26.75m ²
HABITATGE 2	82.56m ²	BANY 3	2.88m ²
SUPERFÍCIES CONSTRUÏDA TOTALS		ESCALES	2.79m ²
HABITATGE 1	105.52m ²	TOTAL SUP. ÚTIL PB	32.42m ²
HABITATGE 2	102.62m ²	SUPERFÍCIE CONTRUÏDA PB	38.86m ²

Les característiques constructives de l'edifici es pensen de la següent manera:

Per tal de donar compliment al POUM en qüestió d'estètica i harmonia de conjunt de l'entorn, la façana principal serà d'acabat arrebossat i pintat en colors clars en gamma de blancs o ocres. Les finestres que actualment tenen dintells, brancals i ampits de pedra, es posicionaran aproximadament on actualment es troben en l'edifici existent i es reposaran els elements originals de pedra. Les altres finestres tindran ampits ceràmics i dintells de pedra artificial. Totes les fusteries seran de fusta amb vidre doble baix emissiu.

La façana posterior en el cas de l'habitatge 1, seria del mateix acabat.

L'estructura es pensa en forjats intermedis de formigó armat, pilars metàl·lics embeguts a la façana i estructura de bigues de fusta laminada per la coberta

L'acabat de coberta serà de teulat de teules àrabs ceràmiques en tons de color argilós.

A l'interior, es pensa en fals sostre enguixats en les diferents estances excepte en les habitacions de les plantes superiors on es deixaria l'estructura de fusta de la coberta vista, fent una clara reminiscència a l'actual edificació.

No es valoren quin tipus d'acabats haurien de tenir les cuines i banys.

Valoració econòmica

Es realitza una aproximació econòmica en termes de m² totals i sense arribar a detallar cap partida ni cost d'€/m² d'acabats

Els treballs necessaris per l'enderroc de l'edificació existent i la construcció d'obra nova de l'edificació proposada són:

- Preparació i col·locació de mitjans auxiliars per executar les feines
- Enderroc manual dels elements contigus a les edificacions veïnes
- Enderroc amb mitjans mecànics dels elements on no hi ha perill d'afectació a tercers
- Anivellació de la base aprofitant part de la runa i transport a abocador de la runa sobrant
- Reconnexió del desguàs d'aigües pluvials provinent de l'edificació veïna
- Execució de fonaments
- Execució de la xarxa horitzontal de sanejament i connexió a la xarxa pública
- Execució dels elements verticals i forjats de l'estructura
- Execució de façanes
- Execució de coberta inclinada
- Execució d'envans
- Execució d'instal·lacions d'electricitat, abastament d'aigua, ventilació mecànica, climatització, xarxa vertical de sanejament i instal·lació de telefonia
- Execució i col·locació d'acabats (paviments, enguixats de parets, falsos sostres, pintura...)
- Col·locació de les fusteries exteriors i interiors de fusta
- Muntatge d'aparells en banys i cuines

[REDACTED]

[REDACTED]

El cost d'enderroc d'una edificació entre mitgeres sol ser de 18.000€

El cost de construcció d'una edificació entre mitgeres en la zona del Baix Empordà actualment és de 1.500 a 1.800€/m² aproximadament.

Per tant, el cost aproximat d'execució de la proposta seria:

- Enderroc: 18.000€
- Construcció nova: de 315.000 a 378.000€

Aquest càlcul és una aproximació i en cap cas es considera un pressupost tancat. Per poder determinar amb exactitud el cost d'execució de material caldrà realitzar el pertinent projecte d'execució amb l'estat d'amidaments que contempli totes les feines a realitzar.

En aquest càlcul tampoc s'inclouen altres despeses derivades com són els honoraris dels diferents tècnics responsables (arquitecte, aparellador, geòleg, topògraf), ni les despeses de impostos de concessió de llicències i taxes urbanístiques, de visat i demés.

El present avantprojecte s'ha redactat segons el seu millor saber i entendre, llevat de vicis ocults o causa sobrevinguda, i segons les inspeccions que li ha estat possible realitzar, i així el signa

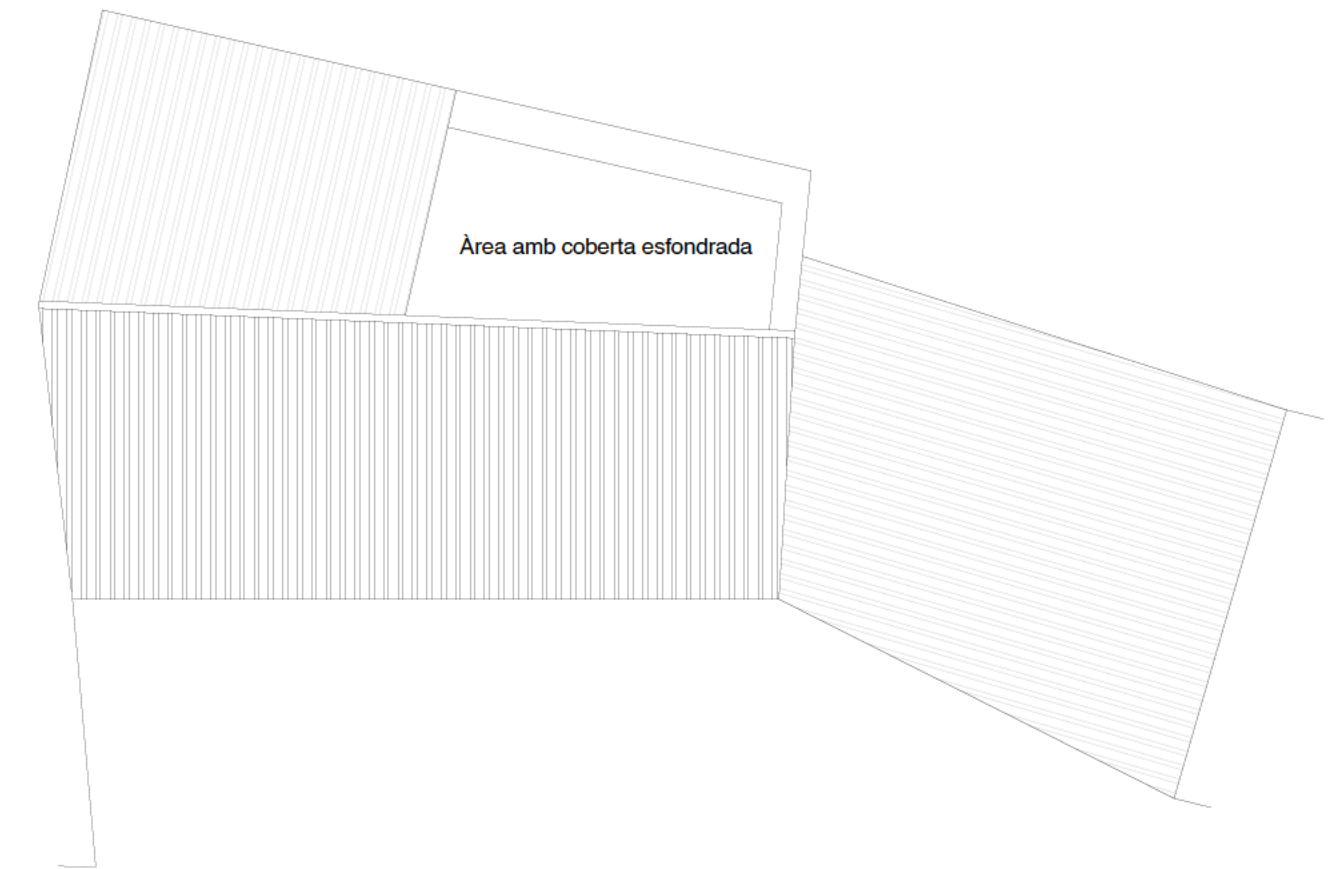
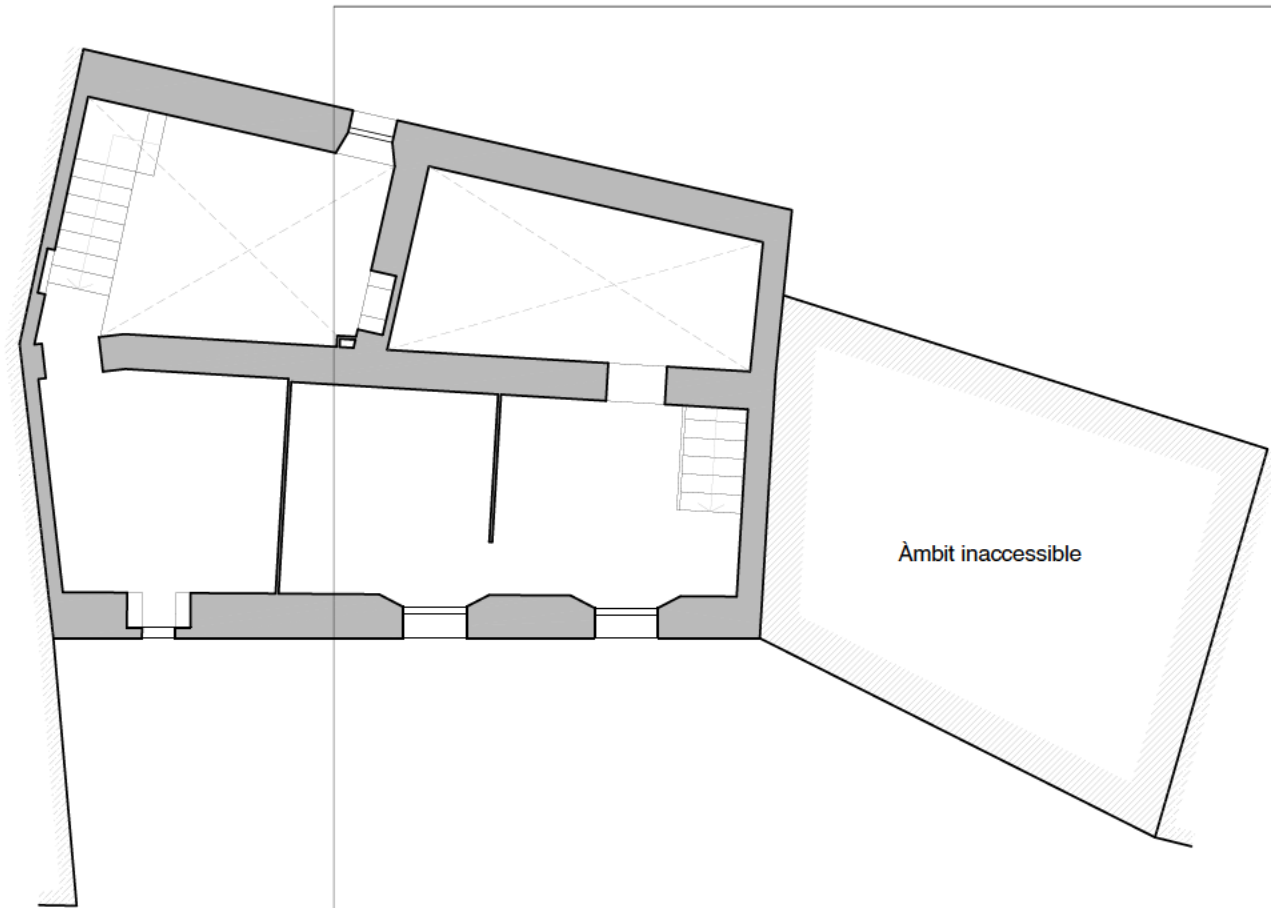
A Barcelona, 22 de Juliol de 2023

[REDACTED]

[REDACTED]

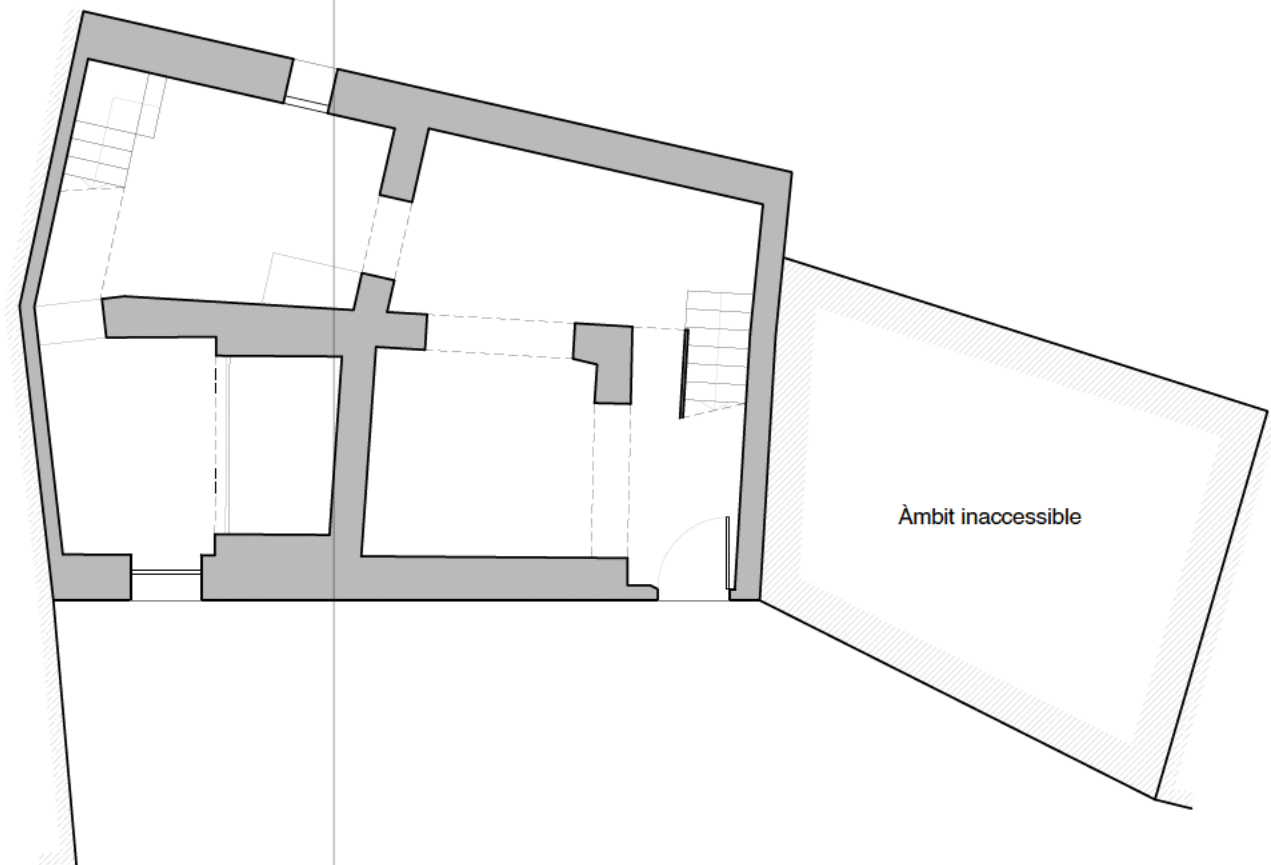


DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

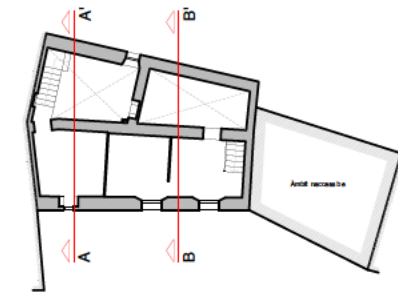
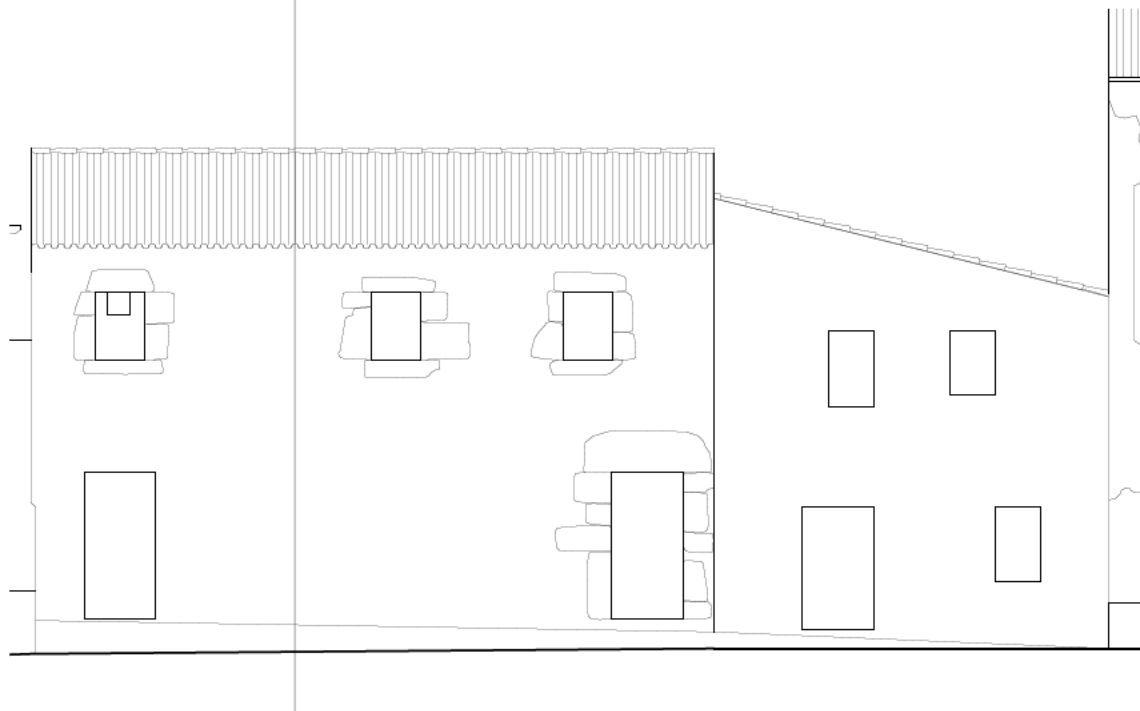
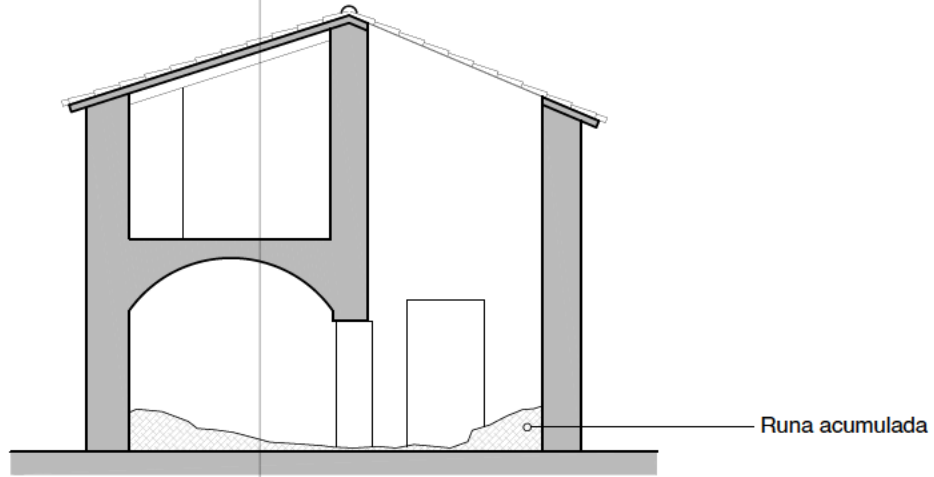
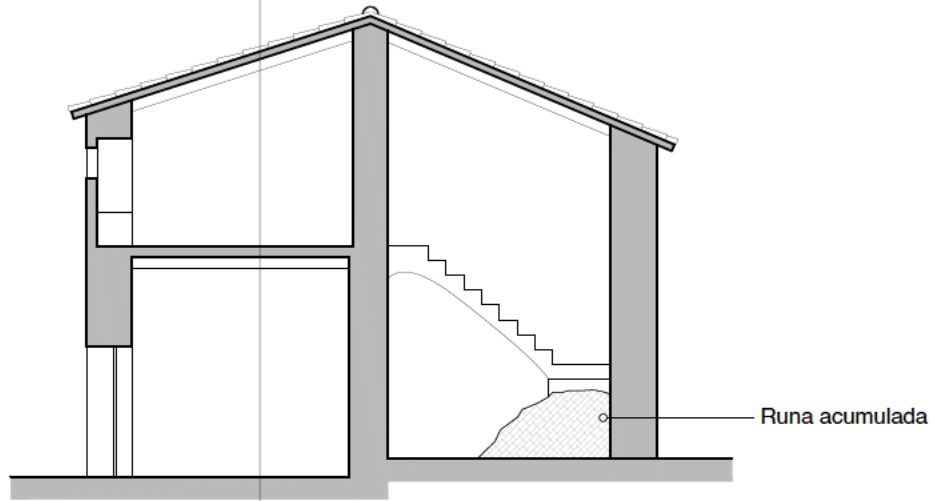


PLANTA COBERTA

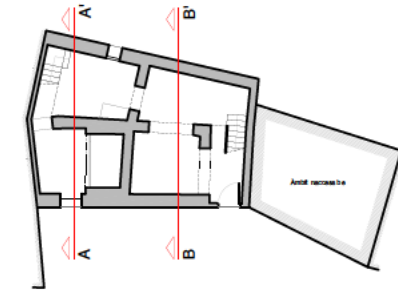
Comentaris:



Sèrie: ESTAT ACTUAL	Núm:
Plànol: PLANTES	2.01
Escala: 1/100 (format A3)	
AVANTPROJECTE PER DOS HABITATGES C/ BARCELONETA 14 - CALONGE (GIRONA)	
ABRIL 2023 [Redacted]	



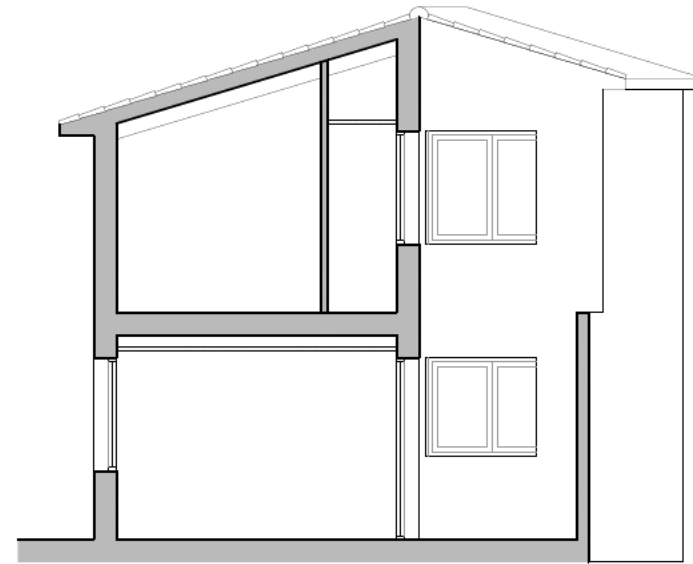
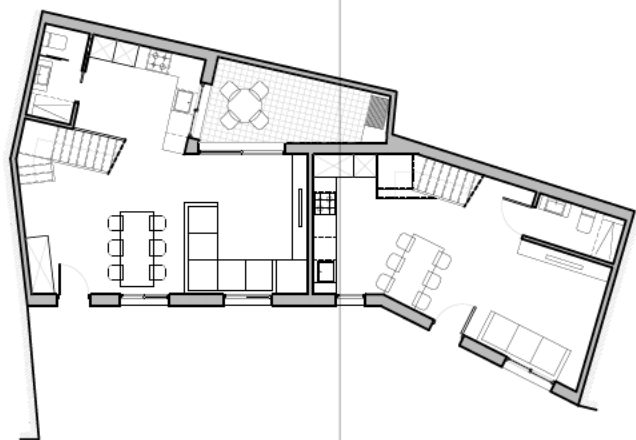
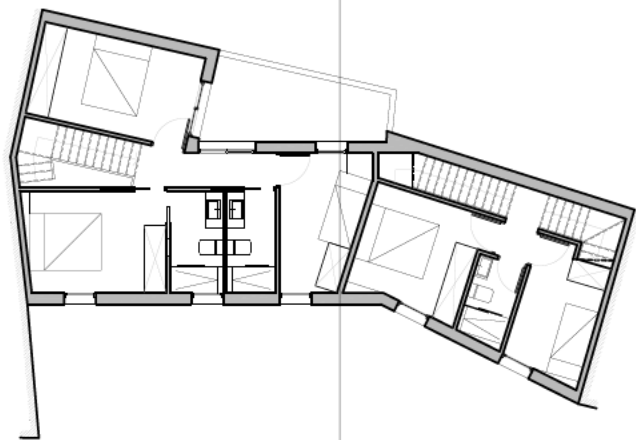
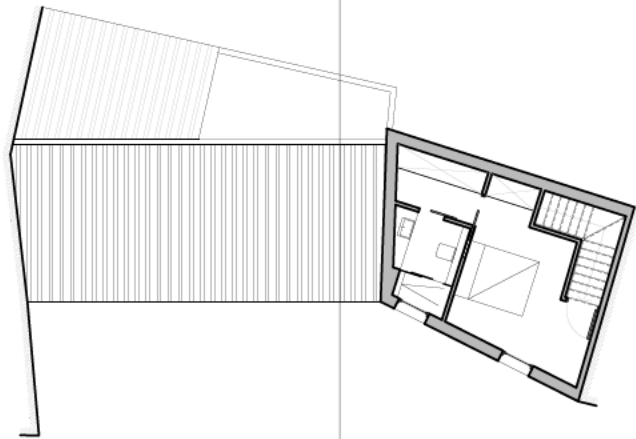
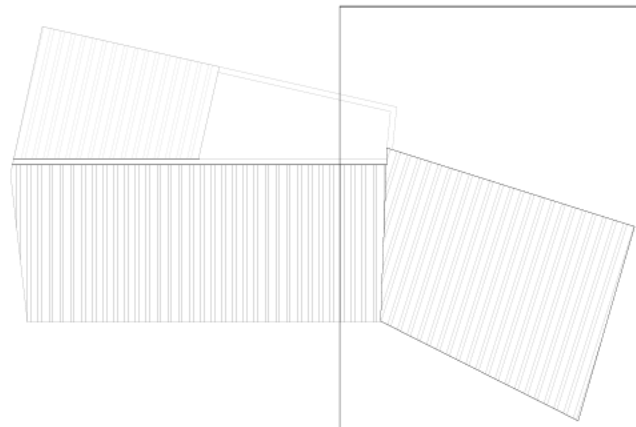
Planta 1



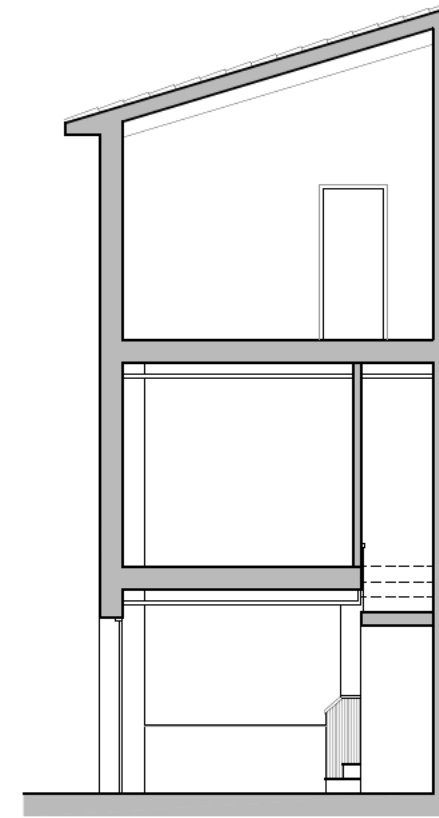
Planta baixa

Comentaris:

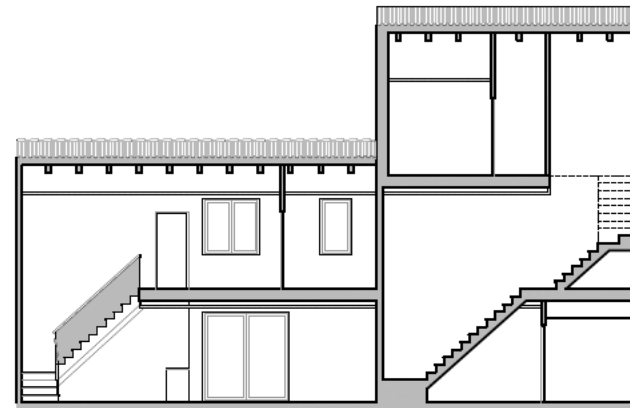
Sèrie: ESTAT ACTUAL	Núm:
Plànol: SECCIONS I FAÇANA	2.02
Escala: 1/100 (format A3)	
AVANTPROJECTE PER DOS HABITATGES C/ BARCELONETA 14 - CALONGE (GIRONA) ABRIL 2023	



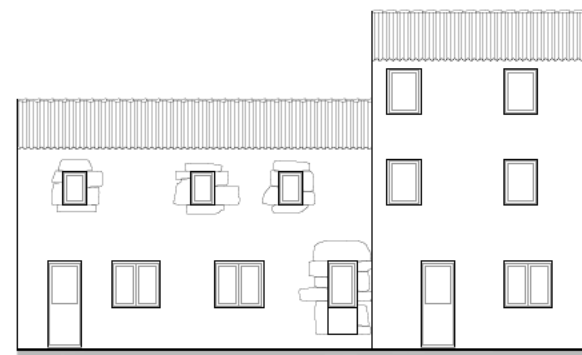
SECCIÓ A-A' - E: 1/100



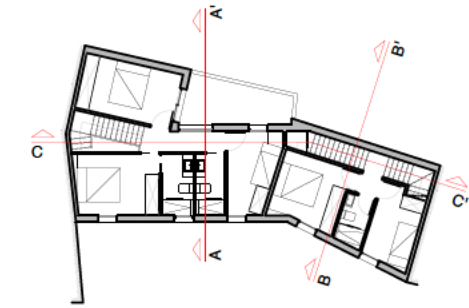
SECCIÓ B-B' - E: 1/100



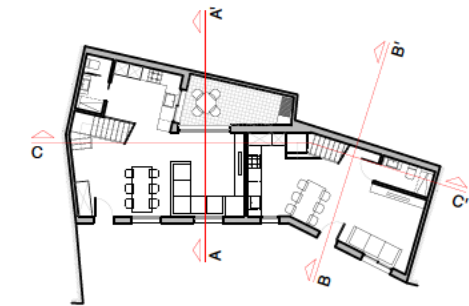
SECCIÓ C-C'



FAÇANA



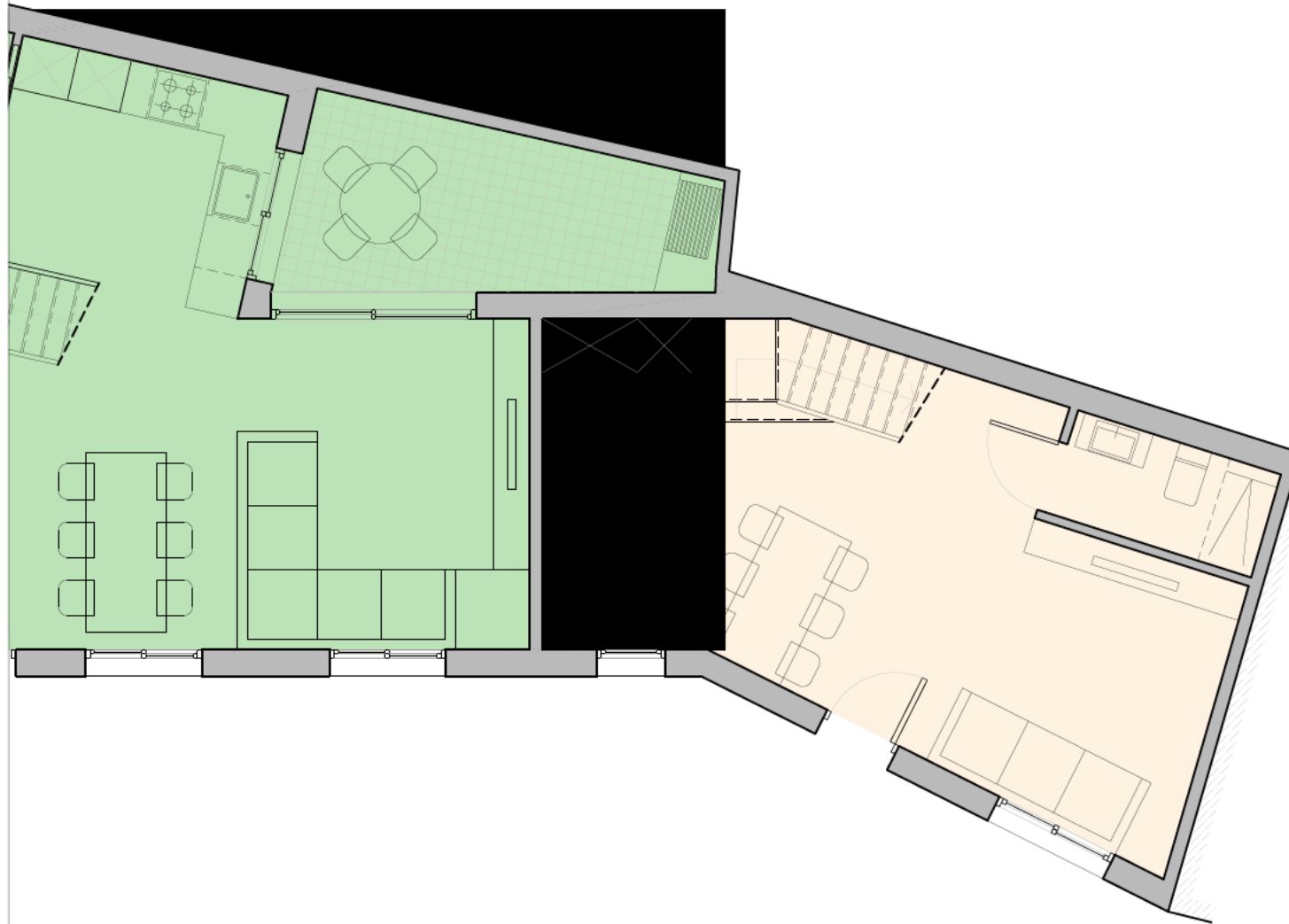
Planta 1



Planta baixa

Comentaris:

Sèrie: PROPOSTA	Núm:
Plànol: RESUM PROPOSTA	3.01
Escala: 1/200 (format A3)	
AVANTPROJECTE PER DOS HABITATGES C/ BARCELONETA 14 - CALONGE (GIRONA) ABRIL 2023	



HABITATGE 1	
PLANTA PRIMERA	
SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
HABITACIÓ 1	10 05m ²
HABITACIÓ 2	10 68m ²
HABITACIÓ 3	7 67m ²
BANY 1	3 78m ²
BANY 2	3 51m ²
DISTRIBUIDOR - ESCALES	8 27m ²
TOTAL SUP. ÚTIL P1	43 96m ²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA P1	53 46m ²

PLANTA BAIXA	
SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
ESTAR-MENJADOR	26 89m ²
CUINA	7 67m ²
BANY 3	2 96m ²
ESCALES	3 10m ²
PATI (50%)	8 56m ² (4 28m ²)
TOTAL SUP. ÚTIL PB	44 90m ²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA PB	52 06m ²

HABITATGE 2	
PLANTA SEGONA	
SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
HABITACIÓ 1	12 50m ²
BANY 1	4 17m ²
VESTIDOR	3 37m ²
ESCALES	3 64m ²
TOTAL SUP. ÚTIL P2	23 68m ²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA P2	30 57m ²

PLANTA PRIMERA	
SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
HABITACIÓ 2	9 26m ²
HABITACIÓ 3	6 95m ²
BANY 2	2 81m ²
DISTRIBUIDOR - ESCALES	7 44m ²
TOTAL SUP. ÚTIL P1	26 46m ²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA P1	33 19m ²

PLANTA BAIXA	
SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
ESTAR-MENJADOR-CUINA	26 75m ²
BANY 3	2 88m ²
ESCALES	2 79m ²
TOTAL SUP. ÚTIL PB	32 42m ²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA PB	38 86m ²

TOTALS	
SUPERFÍCIES ÚTILS TOTALS	
HABITATGE 1	88 86m ²
HABITATGE 2	82 56m ²

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDA TOTALS	
HABITATGE 1	105 52m ²
HABITATGE 2	102 62m ²

Sèrie: PROPOSTA	Núm:
Plànol: PLANTA BAIXA	3.02
Escala: 1/75 (format A3)	
AVANTPROJECTE PER DOS HABITATGES C/ BARCELONETA 14 - CALONGE (GIRONA)	
ABRIL 2023	



HABITATGE 1	
PLANTA PRIMERA	
SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
HABITACIÓ 1	10 05m ²
HABITACIÓ 2	10 68m ²
HABITACIÓ 3	7 67m ²
BANY 1	3 78m ²
BANY 2	3 51m ²
DISTRIBUIDOR - ESCALES	8 27m ²
TOTAL SUP. ÚTIL P1	43.96m ²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA P1	53.46m ²

PLANTA BAIXA	
SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
ESTAR-MENJADOR	26 89m ²
CUINA	7 67m ²
BANY 3	2 96m ²
ESCALES	3 10m ²
PATI (50%)	8 56m ² (4.28m ²)
TOTAL SUP. ÚTIL PB	44.90m ²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA PB	52 06m ²

HABITATGE 2	
PLANTA SEGONA	
SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
HABITACIÓ 1	12 50m ²
BANY 1	4 17m ²
VESTIDOR	3 37m ²
ESCALES	3 64m ²
TOTAL SUP. ÚTIL P2	23 68m ²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA P2	30 57m ²

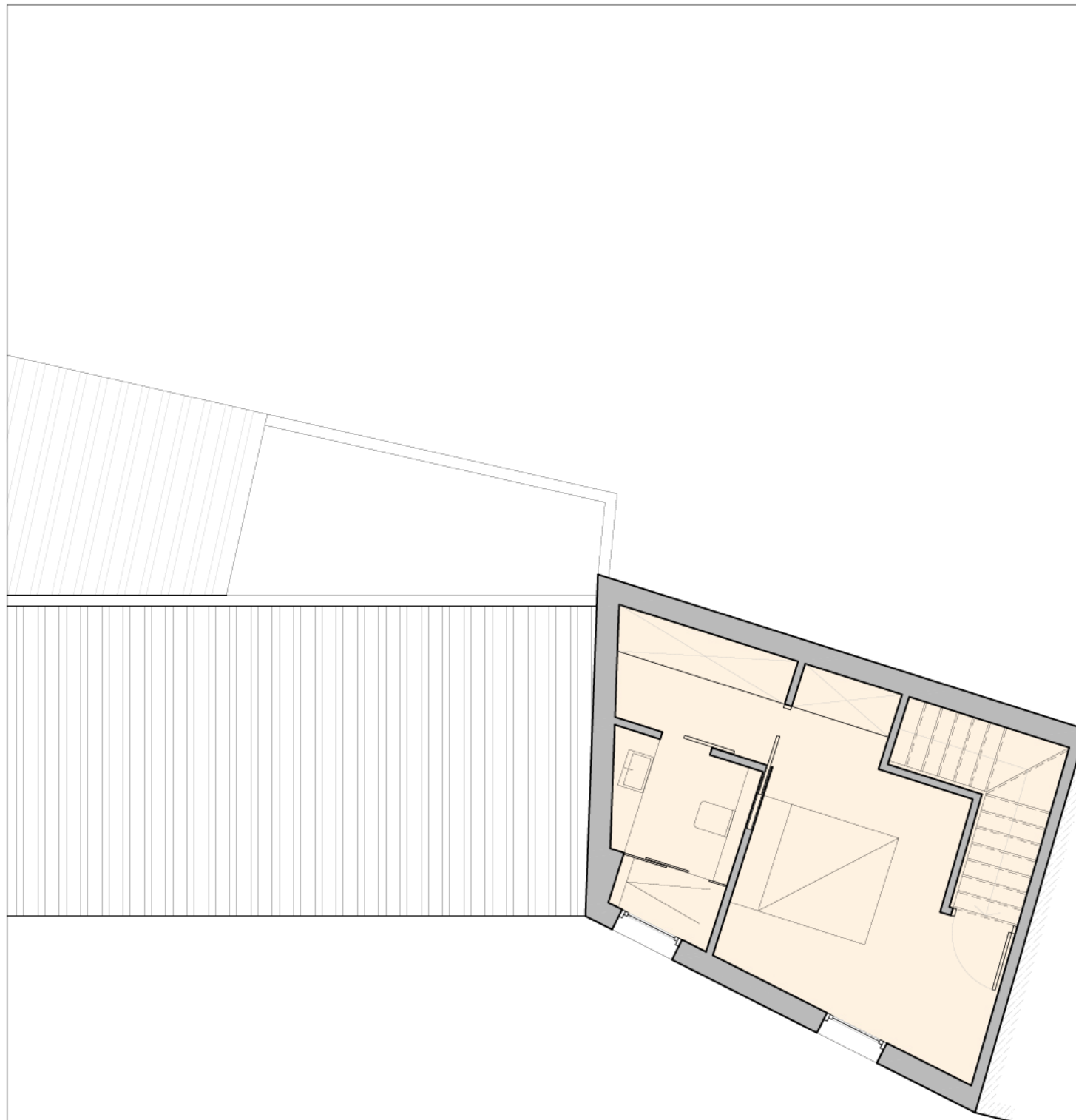
PLANTA PRIMERA	
SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
HABITACIÓ 2	9 26m ²
HABITACIÓ 3	6 95m ²
BANY 2	2 81m ²
DISTRIBUIDOR - ESCALES	7 44m ²
TOTAL SUP. ÚTIL P1	26 46m ²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA P1	33 19m ²

PLANTA BAIXA	
SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS	
ESTAR-MENJADOR-CUINA	26 75m ²
BANY 3	2 88m ²
ESCALES	2 79m ²
TOTAL SUP. ÚTIL PB	32 42m ²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA PB	38 86m ²

TOTALS	
SUPERFÍCIES ÚTILS TOTALS	
HABITATGE 1	88 86m ²
HABITATGE 2	82 56m ²

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDA TOTALS	
HABITATGE 1	105 52m ²
HABITATGE 2	102 62m ²

Sèrie: PROPOSTA	Núm:
Plànol: PLANTA PRIMERA	3.03
Escala: 1/75 (format A3)	
AVANTPROJECTE PER DOS HABITATGES C/ BARCELONETA 14 - CALONGE (GIRONA)	
ABRIL 2023	



HABITATGE 1

PLANTA PRIMERA

SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS

HABITACIÓ 1	10.05m ²
HABITACIÓ 2	10.68m ²
HABITACIÓ 3	7.67m ²
BANY 1	3.78m ²
BANY 2	3.51m ²
DISTRIBUIDOR - ESCALES	8.27m ²
TOTAL SUP. ÚTIL P1	43.96m²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA P1	53.46m²

PLANTA BAIXA

SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS

ESTAR-MENJADOR	26.89m ²
CUINA	7.67m ²
BANY 3	2.96m ²
ESCALES	3.10m ²
PATI (50%)	8.56m ² (4.28m ²)
TOTAL SUP. ÚTIL PB	44.90m²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA PB	52.06m²

HABITATGE 2

PLANTA SEGONA

SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS

HABITACIÓ 1	12.50m ²
BANY 1	4.17m ²
VESTIDOR	3.37m ²
ESCALES	3.64m ²
TOTAL SUP. ÚTIL P2	23.68m²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA P2	30.57m²

PLANTA PRIMERA

SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS

HABITACIÓ 2	9.26m ²
HABITACIÓ 3	6.95m ²
BANY 2	2.81m ²
DISTRIBUIDOR - ESCALES	7.44m ²
TOTAL SUP. ÚTIL P1	26.46m²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA P1	33.19m²

PLANTA BAIXA

SUPERFÍCIES ÚTILS INTERIORS

ESTAR-MENJADOR-CUINA	26.75m ²
BANY 3	2.88m ²
ESCALES	2.79m ²
TOTAL SUP. ÚTIL PB	32.42m²
SUPERFÍCIE CONTRUÏDA PB	38.86m²

TOTALS

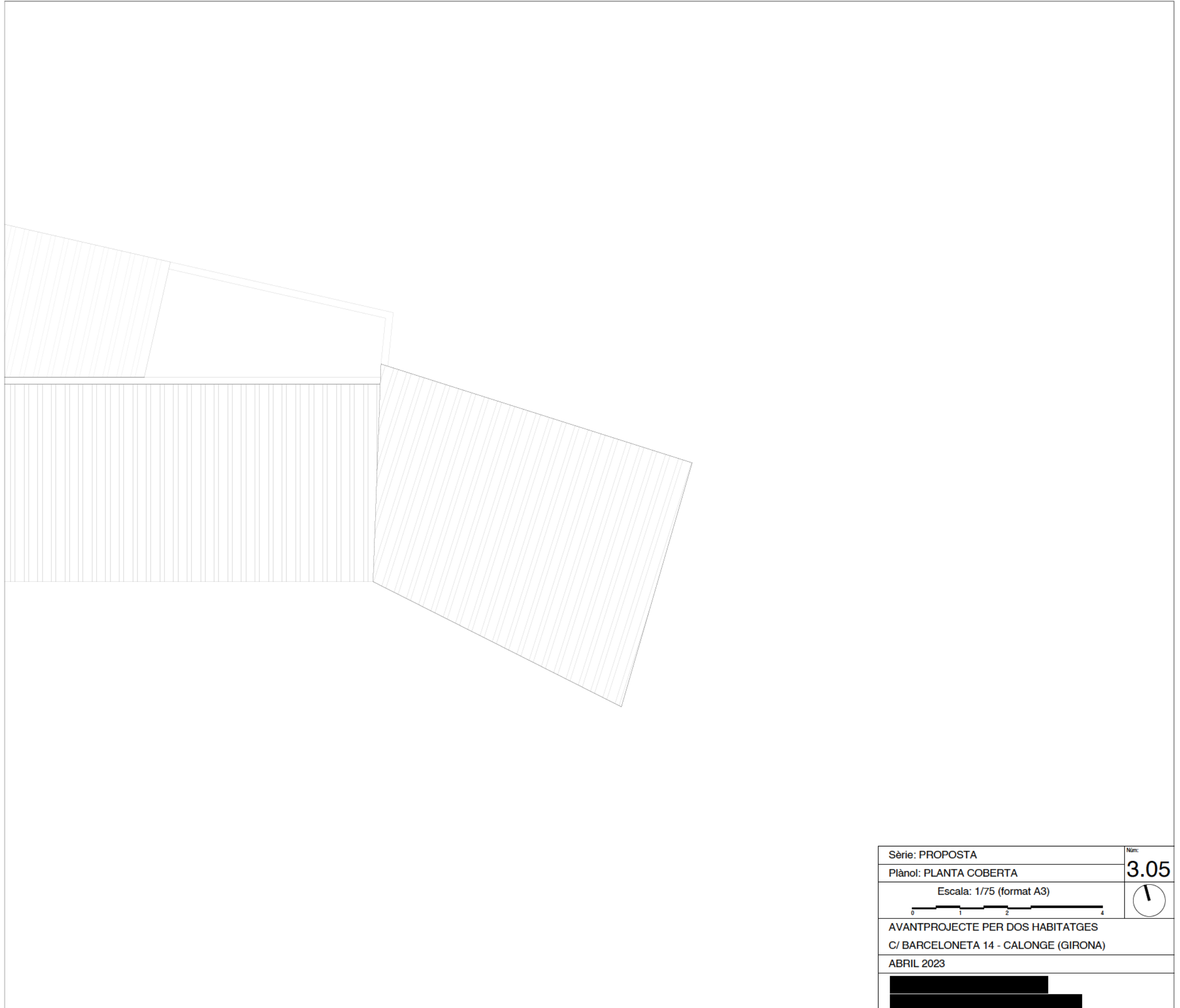
SUPERFÍCIES ÚTILS TOTALS


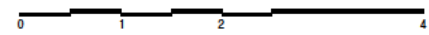

HABITATGE 1	88.86m ²
HABITATGE 2	82.56m ²

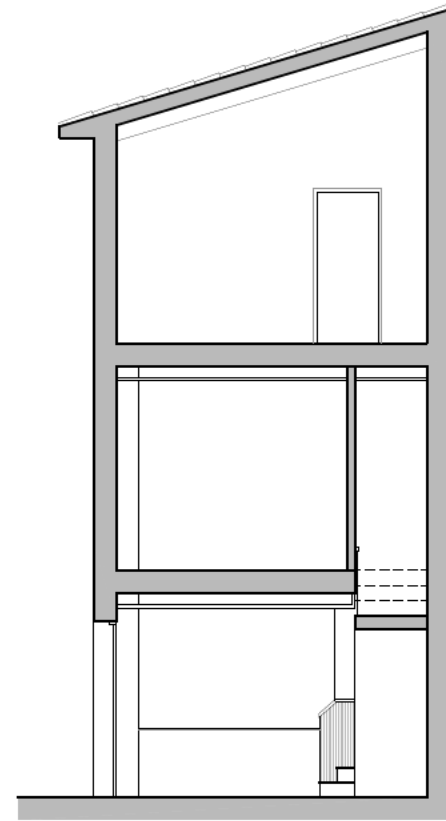
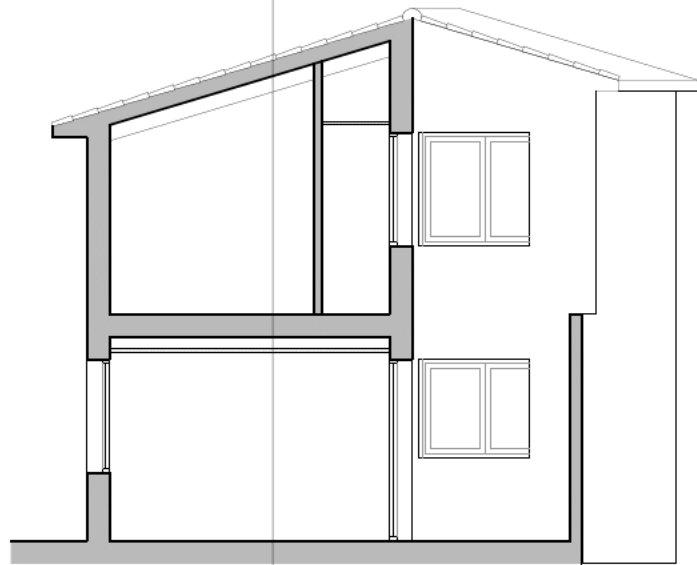
SUPERFÍCIES CONSTRUÏDA TOTALS

HABITATGE 1	105.52m ²
HABITATGE 2	102.62m ²

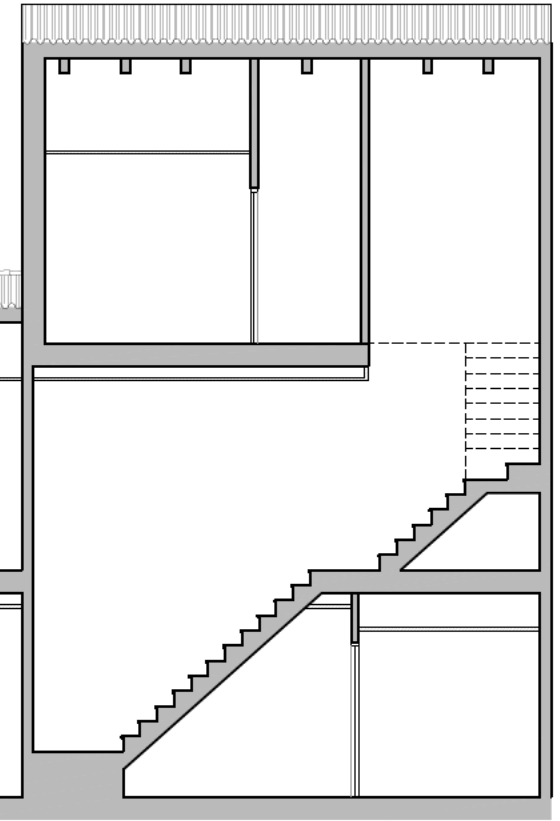
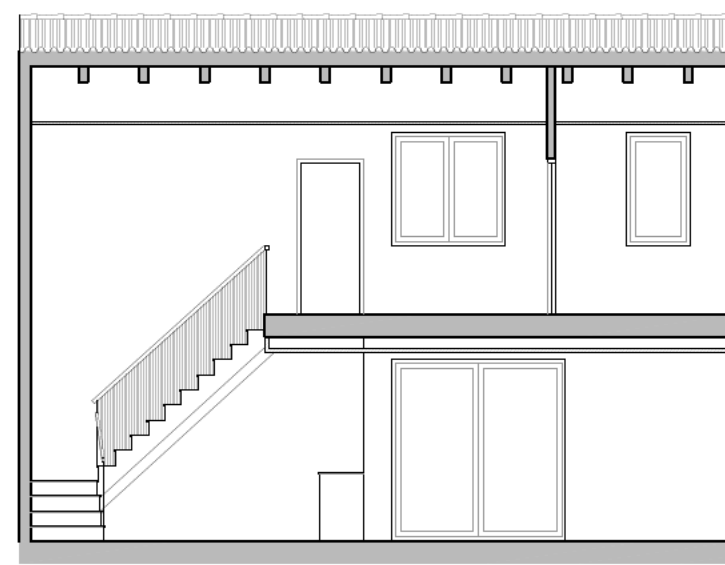
Sèrie: PROPOSTA	Núm:
Plànol: PLANTA SEGONA	3.04
<p>Escala: 1/75 (format A3)</p>	
<p>AVANTPROJECTE PER DOS HABITATGES C/ BARCELONETA 14 - CALONGE (GIRONA)</p>	
<p>ABRIL 2023</p>	



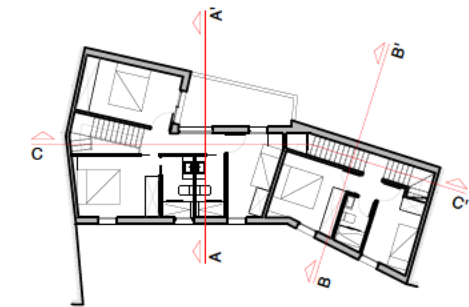
Sèrie: PROPOSTA	Núm:
Plànol: PLANTA COBERTA	3.05
Escala: 1/75 (format A3)	
	
AVANTPROJECTE PER DOS HABITATGES	
C/ BARCELONETA 14 - CALONGE (GIRONA)	
ABRIL 2023	
	



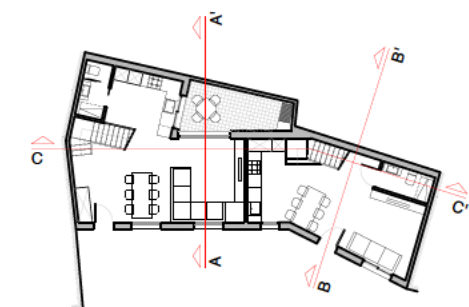
SECCIÓ B-B'



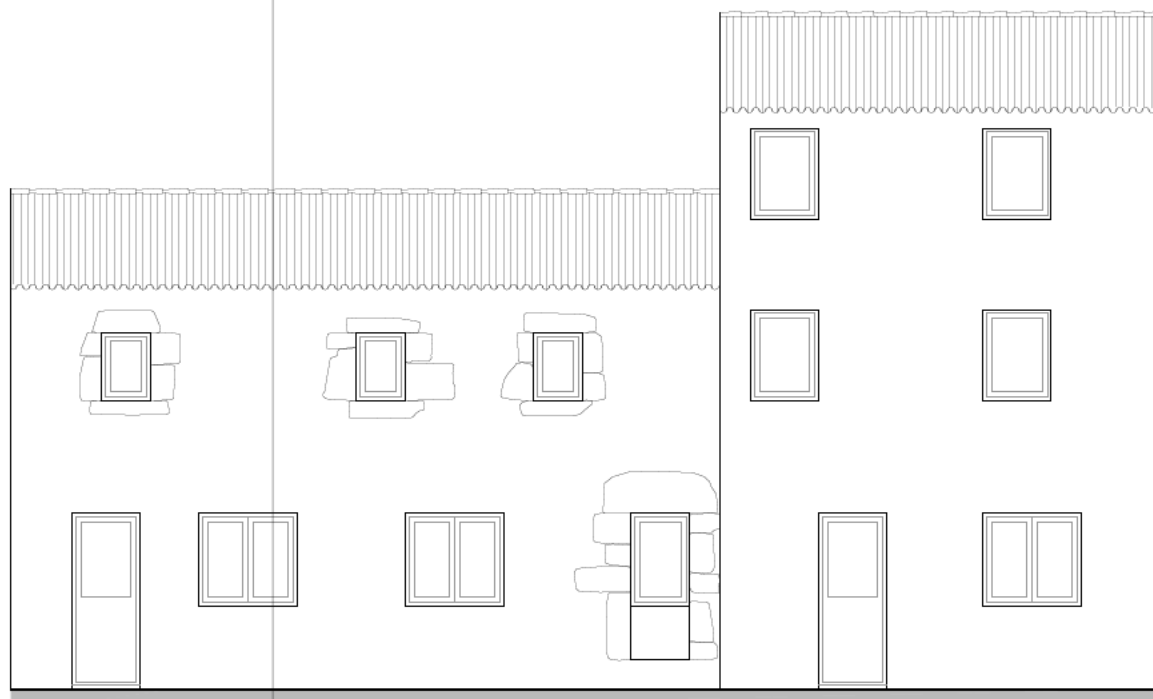
SECCIÓ C-C'



Planta 1



Planta baixa



Sèrie: PROPOSTA	Núm:
Plànol: SECCIONS I ALÇAT	3.06
Escala: 1/100 (format A3)	
AVANTPROJECTE PER DOS HABITATGES C/ BARCELONETA 14 - CALONGE (GIRONA)	
ABRIL 2023	



ANNEX I: INFORME TÈCNIC

[Redacted]

Informe tècnic de l'estat d'una finca i la seva viabilitat urbanística
Carrer Barceloneta núm. 14 – Calonge, Girona

[Redacted]

Octubre 2022




Índex

- **Dades generals**
 - Objecte de l'informe
 - Situació
 - Promotor
 - Autor de l'informe
 - Antecedents

- **Memòria descriptiva**
 - Descripció general de la finca
 - Descripció constructiva de la finca i del seu estat actual
 - Normativa urbanística i paràmetres urbanístics aplicables
 - Valoració econòmica

- **Proposta d'actuació**

- **Conclusions**

- **Annex gràfic**
 - Fotografies
 - Plànols

[REDACTED]

[REDACTED]

Dades generals

Objecte de l'informe

El present informe té per objectiu donar a conèixer l'estat actual de la finca situada al carrer Barceloneta núm. 14 de Calonge (Girona) i determinar la viabilitat de rehabilitació o enderroc de l'edificació actual.

Situació

La finca en qüestió es troba situada al carrer Barceloneta núm. 14 de Calonge, Girona. La parcel·la abasta els números 14 i 16 del carrer Barceloneta. La referència cadastral és 6146610EG0364N0001YD

Client

[REDACTED].

Autor de l'informe

La redacció de l'informe ha sigut elaborada per en [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Barcelona

Antecedents

Amb anterioritat a la redacció del present informe, es realitzen diferents consultes telefòniques amb el tècnic municipal, Sr. Narcís Seràs, qui demana la realització d'aquest informe tècnic per tal de determinar si es podria obtenir permís favorable per part de l'ajuntament per enderrocar l'edificació existent.

Memòria descriptiva

Descripció general de la finca

La finca es troba situada al carrer Barceloneta núm. 14 del municipi de Calonge (Girona)

En l'edificació existent es poden reconèixer dos volums, el que correspon al número 14 del carrer Barceloneta i el que correspon al número 16.

Segons la fitxa cadastral, l'any de construcció és del 1720 i la seva superfície construïda és de 174 m².

El volum corresponent al número 14 consisteix en una edificació de planta baixa i un pis, amb coberta inclinada a una aigua amb la pendent en paral·lel a la façana. A aquest volum no s'hi pot accedir donat que la porta d'accés es troba tapiada.

El volum corresponent al número 16, també consisteix en una edificació de planta baixa i un pis. La coberta és inclinada a dues aigües que vessen cap al carrer i la mitgera interior d'illa. S'observa com hi ha dues portes d'accés, però només s'hi pot accedir per una i amb molta dificultat.

La composició de l'edifici consisteix en dues crugies en el sentit paral·lel al carrer i dues en el sentit transversal. Es comprova que en una d'aquestes crugies el forjat del primer pis i de la coberta s'han esfondrat.

En la planta baixa es troben diferents àmbits, entre els quals es poden reconèixer una llar on es suposa que també es podria haver utilitzat com cuina i un altre on hi ha una tina on el propietari ens explica que s'utilitzava per acumular raïm i fer vi.

La planta primera es troba dividida en dues àrees. Per accedir a cadascuna d'elles existeixen escales situades a les mitgeres. Les dues àrees no es comuniquen entre si, cosa que evidencia que en un inici el volum corresponent al número 16 del carrer Barceloneta es conformava de dues entitats diferenciades, raó per la qual existeixen dues portes d'accés des del carrer. A la planta primera trobem diferents estances on no podem reconèixer l'ús de cadascuna d'elles.

En l'annex gràfic d'aquest informe s'adjunten fotografies i plànols de la finca en qüestió.

Descripció constructiva de la finca i el seu estat actual

L'edificació existent correspon a la construcció tradicional del segle XVIII a Catalunya, murs de pedra de gran gruix amb forjats de bigues de fusta i encanyissat i coberta inclinada.

Volum corresponent al número 16 del carrer Barceloneta:

Aquest volum té una composició de dues crugies tant en transversal com en longitudinal. Els murs són de paredat i carreus de gran espessor d'entre 50 a 65cm. En la crugia per on es pot accedir trobem una volta de pedra de mig punt que suporta el forjat superior. En l'altre crugia que dona a façana, ens trobem l'àmbit que correspon a una antic dipòsit on hi ha un arc de mig punt de pedra acabat amb carreus. La resta de forjat de planta primera està compost per bigues de fusta que sostenen lleixes de fusta. Pel que fa a les crugies que donen a l'interior d'illa, en una d'elles s'observa com tant el forjat de planta primera com la coberta es van ensorrar i l'altre correspon a un espai de doble altura on es veuen punts que denoten que també hi havia un forjat que es va ensorrar.

Per accedir a la planta superior existeixen dues escales construïdes amb volta catalana i graons ceràmics.

En la planta superior s'observa com l'espessor dels murs es redueix aproximadament uns 10-15 cm respecte la planta inferior. L'acabat del paviment és de rasilla ceràmica que descansa sobre les lleixes de fusta que conformen el forjat. Existeix una petita compartimentació amb envans ceràmics de 5cm d'espessor que conserven en gran part l'acabat d'enguixat.

La coberta inclinada a dues aigües és una teulada a salt de garsa amb bigues i corretges de fusta i teules ceràmiques àrabs. En alguns punts es conserva l'encanyissat. En l'àmbit del doble espai, s'observa com la teulada va ser reformada ja que hi ha bigues metàl·liques amb xapa ondulada metàl·lica com a teulat.

La façana, construïda amb paredat, ha perdut l'acabat d'arrebossat que segurament tenia en el seu estat original. Les obertures tenen brancals, dintells i ampits de pedra en la cara exterior i dintells de fusta en la cara interior. Les obertures estan parcialment tapiades i en alguns casos conserven la fusteria de fusta en la cara interior.

En l'edificació no existeixen instal·lacions d'electricitat, enllumenat, abastament d'aigua, gas, sanejament ni telefonia.

L'estat actual de l'edificació és ruïnós. En gairebé tots els àmbits de la planta baixa hi ha restes de peces que s'han anat desprenent fent que sigui molt difícil l'accés ja que aquesta runa acumulada no permet obrir bé la porta. Les parets de planta baixa han perdut en gran part l'acabat enguixat o arrebossat que tenien d'origen, deixant a la intempèrie el paredat que conforma l'espessor del mur. En la volta situada en la crugia per on s'accedeix, es poden veure unes fissures situades en el punt mig de la volta fins el dintell de l'obertura que comunica amb l'àmbit on està la coberta ensorrada. Aquest mateix dintell sembla com ja s'hagués reparat en alguna ocasió però s'ha tornat a fissurar en el punt mig. La obertura que comunica l'espai de doble altura i l'àmbit de la coberta ensorrada ha perdut el dintell, fent que s'hagi caigut les parts corresponents a la formació d'un arc de descàrrega sobre la obertura original. En tots dos trams d'escala, els primers graons no hi són o han quedat amagats sota la runa. En l'escala situada en l'espai de doble altura, hi ha un tub de desguàs provinent de la coberta de la finca veïna

[REDACTED]

[REDACTED]

i desguassant al mig d'aquest àmbit. El forjat de planta primera presenta en diferents punts parts separades o trencades per on podem veure com hi passa la llum.

En la planta primera s'observa com gran part de les parets conserven l'acabat d'enguixat, encara que en mal estat. Com ja s'ha comentat anteriorment, en les dos crugies corresponents a les del costat de l'interior d'illa, el forjat s'ha ensorrat quedant dues o tres bigues de fusta en molt mal estat.

La coberta, a banda de l'àmbit on s'ha ensorrat, presenta en diferents punts forats corresponents a teules trencades on hi passa la llum. En l'espai de doble altura, la coberta va ser reparada amb bigues metàl·liques i xapa ondulada.

Volum corresponent al número 14 del carrer Barceloneta:

A aquest volum no s'hi pot accedir, ja que l'accés està tapiat i no es comunica per enlloc amb l'altre volum. Només es pot valorar l'estat de la façana que dona a carrer.

La façana, construïda de paredat com en l'altre volum, encara conserva part de l'arrebossat de morter en la seva part superior. Hi ha quatre obertures corresponents a la porta d'accés i una finestra a planta baixa i dues finestres a planta pis. La porta es troba tapiada per totxanes ceràmiques. S'observa que les fusteries són de fusta pintades en color fosc i els dintells estan conformats per maons ceràmics. En la finestra de planta baixa, hi ha un enreixat de barres de ferro.

L'estat general que presenta la façana és bastant ruïnós donat que ha perdut l'acabat d'arrebossat de morter en tota la part inferior i el costat dret, deixant a la vista el paredat de pedres i còdols que construeixen la façana. Les fusteries de les obertures es veuen en molt mal estat. L'aspecte de la façana, molt similar a la de l'altre volum, fa sospitar que l'estat de l'interior d'aquest volum sigui similar a l'altre.

Les obertures de la planta superior no es troben tapiades i permeten que des del carrer es pugui veure cap a l'interior. Es pot comprovar que a través de les obertures es pot veure el cel i la llum natural, cosa que pot indicar que la totalitat o part de la teulada s'hagi esfondrat, tot i que consultant la imatge aèria més recent no es pot apreciar que cap punt de la teulada estigui esfondrada.

Normativa urbanística i paràmetres urbanístics aplicables

La normativa urbanística aplicable en la parcel·la és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Calonge i Sant Antoni, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 14 de Febrer de 2013 i publicat al DOGC del 30 d'Abril de 2013

Règim urbanístic del sòl:

- Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat
- Qualificació del sòl: Zona d'ordenació Nucli de Calonge (Codi 1a)

Normativa d'aplicació a la parcel·la:

- Condicions particulars (Extracte del POUM):

art 106. Definició

1. Comprèn els nuclis històrics del municipi i els seus barris. Es corresponen amb el nucli de Calonge, el de Sant Antoni i Sant Daniel, així com aquells barris que mantenen configuració històrica pròpia de l'àmbit rural en que s'emmarca. Té com objecte la preservació d'aquests àmbits històrics, mantenint les seves característiques de parcel·lació i d'edificació, establint gradients de protecció. També queden incloses les edificacions històriques singulars aïllades amb entorns enjardinats d'interès especial.
2. En aquesta zona es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria i, per tant, aquestes Normes regulen essencialment la preservació d'àmbits pels valors de la seva arquitectura, interès artístic o tradicional, deixant un marc per a casos i circumstàncies excepcionals tant la possible substitució volumètrica d'una edificació antiga, com l'enderroc de les edificacions preexistents
3. Es defineixen les següents zones específiques, que a més de la regulació d'aquesta zona genèrica, tenen unes condicions particulars per a cada una en la normativa i que podran ser complementades amb ordenances específiques pel que fa a acabats i qüestions de detall:
 - Subzona 1s Edificacions històriques singulars
 - Subzona 1a Nucli de Calonge
 - Subzona 1b Nucli de Sant Antoni
 - Subzona 1c Nucli de Sant Daniel
 - Subzona 1d Nucli del Pedró
 - Subzona 1e Nuclis de tradició agrícola
4. Els criteris de protecció i intervenció per aquelles edificacions incloses en el Catàleg de patrimoni queden establerts en la normativa del catàleg tramitat conjuntament amb el POUM.
5. Les edificacions incloses en el catàleg de patrimoni tramitat conjuntament amb el POUM s'identifiquen amb asterisc vermell d'acord amb la llegenda del plànols de la sèrie 0.6 i resten sotmesos, també, a la regulació fixada en la normativa específica del catàleg.

art 107. Condicions de parcel·la

1. Al constituir principalment parcel·les ja construïdes es reconeixen aquelles que son existents d'acord amb l'art 95.4 d'aquestes normes.
2. Les condicions de parcel·la mínima als efectes de parcel·lacions queden previstes a cada subzona. En cas que no s'especifiqui es consideren indivisibles les parcel·les existents.

art 108. Condicions d'edificació

1. En general el tipus d'ordenació és el d'alineació a vial, excepte els casos específics determinat per cada subzona. Les alineacions queden concretades en els plànols d'ordenació 0.6.
2. Els solars sense construccions existents, seran edificables subjectant-se amb caràcter general a aquests paràmetres i els específics de cada zona.
3. L'edificació nova seguirà les condicions de les volumetries existents i de l'entorn, que els hi donen valor arquitectònic o històric, i garantiran la coherència amb les característiques constructives i compositives de l'entorn i el manteniment i protecció de jardins i patis dins el gradient de protecció que s'estableixi a cada subzona.
4. Els paràmetres edificatoris queden identificats en els plànols d'ordenació 0.6.
5. En cas que no quedin identificats la fondària màxima serà de 14 mts i l'alçada reguladora màxima per a noves edificacions serà de 9 mts, corresponent a planta baixa +2 plantes pis.
6. Les parets mitgeres s'hauran d'acabar sempre amb materials de façana, fins i tot en els casos que confronti amb un solar edificable o que no ha exhaurit el seu vol, a efectes de garantir una qualitat dels entorns històrics. Es prohibeixen expressament els acabaments amb envà pluvial vist i els revestiments superficials que es deteriorin fàcilment a l'intempèrie.

art 109. Condicions de composició

1. En els casos en que s'admetin noves edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents en el seu entorn, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits, no com a resultat de la distribució interior, sinó de condicions de composició de la façana, i mantenint els ritmes de les obertures justificant-los pels emprats a les edificacions contigües.
2. En cas d'existir documentació gràfica d'edificacions anteriors amb valor històric i arquitectònic, es reproduirà aquesta sense excedir els paràmetres d'edificació dels plànols d'ordenació.
3. L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà d'integrar-se amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició i prohibint-se els materials o imitacions que desentonin i que no s'adaptin al caràcter del sector.
4. En les obres de reforma, el tractament de material i color serà similar al de la resta de l'edifici, no permetent-se aplacats que desvirtuin els materials que eren característics de l'edifici original excepte l'ús de pedra quan sigui el de l'edificació original evitant accions mimètiques.
5. Elements tècnics de les instal·lacions:
 - a. Els elements tècnics de les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, antenes i similars) no seran visibles des del carrer i no produiran molèsties (aigua, aire calent, soroll...) als vianants.
 - b. Tots els elements tècnics que es construeixin, es localitzaran per damunt del nivell de l'últim forjat i es col·locaran sota el diedre definit per al pendent màxim de la coberta. Les xemeneies podran tenir una alçada màxima de dos metres per sobre del punt més alt de les cobertes veïnes, en els casos excepcionals en què aquestes siguin terrats.
 - c. Es podran admetre accessos als terrats limitats a l'aplicació i utilització de serveis comuns de aprofitament i captació d'energia solar. Aquests accessos no superaran el diedre de l'apartat b.
6. Les obertures de façana tindran proporcions verticals a excepció de les portalades tradicionals, en proporció mínima de 1.5 (alçada) és a 1 (ample) i s'ordenaran segons eixos de composició vertical segons el següent criteri:

MIDA DE LA FAÇANA	NOMBRE D'EIXOS
menys de 6 metres	màxim 2 eixos
entre 6 i 8 metres	màxim 3 eixos
entre 8 i 10 metres	màxim 4 eixos
mes de 10 metres	$L/3 + 1$ essent L l'ample de façana

7. La proporció de forat respecte del massís en les façanes serà la que predomini el massís i evitant acumular la concentració de la superfície de forats en una sola planta.
8. Les obertures de façana i cossos volats es separaran un mínim d'1 metre de les mitgeres.
9. Els cossos volats oberts s'admeten amb una amplada màxima de 2 metres i la suma de tots els d'una planta serà igual o inferior a la meitat de la longitud de la façana. En carrers de 6 o menys metres d'amplada el vol màxim dels balcons serà de 20 cm. i en la resta de carrers 45cm, no podent sobrepassar l'amplada de les voreres. Les baranes seran de ferro o similar i de colors foscos i solucions tradicionals en l'entorn històric.
10. Els ràfecs i cornises poden tenir una volada màxima de 30 cm. seguint solucions tradicionals de la zona.
11. Les cobertes seran inclinades, amb teula àrab de color vermellós tradicional, amb un pendent màxim del 30 %. Es poden autoritzar terrats plans a la vessant oposada del vial separats 1 metre de mitgeres de les finques veïnes i 2 metres de la façana del pati d'illa. El carener de la coberta que arranqui a l'alçada reguladora màxima es situarà en el punt mig de la fondària edificable. El carener no es podrà situar per sobre de 3,5 metres respecte de l'alçada en la que arranqui la coberta inclinada i sempre dins la volumetria màxima definida per l'alçada reguladora i la pendent.

art 110. Condicions d'ús.

1. L'ús principal és el d'habitatge privat, especificant-se en cada subcodi la modalitat d'unifamiliar i/o plurifamiliar en funció de la tipologia edificatòria, entorn i origen.
2. Els usos i activitats que es realitzin en aquest sector queden exclosos de l'obligació de proveir-se de places d'aparcament, restant expressament prohibides si les obertures necessàries alteren la morfologia tipològica de la façana.
3. Els usos compatibles són els descrits dins dels terciaris especificats en l'article corresponent de definició d'usos, podent-se destinar les plantes baixes amb accés directa des de la via pública, a ús comercial en la tipologia de PEC (petit establiment comercial), restauració, oficines i serveis, sanitari assistencial docent, sociocultural i recreatiu vinculat a la restauració en els termes previstos sobre situacions relatives en aquest POUM. També es permeten els usos d'Equipaments comunitaris (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu i cultural).
4. Per cada subzona s'estarà a les restriccions o peculiaritats addicionals que s'hi estableixin.

art 115. Definició

1. Compren els teixits urbans a l'entorn del Castell de Calonge amb característiques de traçat irregular medieval i força presència d'edificació del segle XVIII i XIX, amb ordenació per alineació de vial amb una parcel·lació pròpia de casa de cos destinada essencialment a habitatge. L'objectiu es preservar aquest teixit atesa la seva extensió, el relatiu bon estat de conservació i el manifest interès per la parcel·lació medieval i la disposició asimètrica de carrers amb edificació principal combinant amb pati o resta de parcel·la destinada a jardí. Es correspon bàsicament en l'espai comprès entre el carrer Barceloneta, el Carrer Major, Hospital i Enric Lluís Roura.
2. Prevalen els criteris establerts als art 106 a art 110 d'aquest capítol, sota el principi de manteniment i conservació dels teixits, de les edificacions i valors arquitectònics existents, així com les normes pròpies del Catàleg.

art 116. Condicions addicionals de composició

1. Els projectes de nova edificació aportaran un alçat que identifiqui la nova construcció dins del tram d'illa que es localitzi, amb fotografies del carrer per acreditar la integració de la composició en l'entorn.
2. En cas d'agregació de parcel·les l'estructura compositiva mantindrà l'ordre de parcel·lació tradicional.
3. La gama de colors serà preferiblement de la gama d'ocres, amb estucats de calç o similar, evitant els colors i acabats que desentonin amb l'entorn històric i tradicional. S'admet l'ús de pedra quan sigui el de l'edificació original evitant accions mimètiques. Les fusteries exteriors seran de colors foscos.

- **Condicions generals (Extracte del POUM):**

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

art 286. Objectius en aquest tipus d'ordenació

Definir conjunts unitaris de tram de carrer en trames compactes i denses, relacionades amb estructures històriques o d'exemple. Els objectius responen a una adequada relació entre l'edificació i l'espai públic sobre el que s'implanta.

Són paràmetres edificatoris fonamentals de l'alineació a vial, el nombre de plantes i la fondària edificable.

art 287. Alineació a vial

És la línia que estableix el límit entre les parcel·les i els espais públics o sistemes destinats a vials, carrers o espais lliures, separant els límits del domini públic del privat. Queda definida en els plànols d'ordenació de la sèrie O.6.

art 288. Línia de façana

És la línia que estableix per cada parcel·la el límit en que se situarà la façana de l'edificació i que coincidirà o no segons la zona, amb l'alineació del vial; la separació entre la línia de façana i la del vial se'n diu reculada de l'edificació.

art 289. Façana mínima de parcel·la.

1. És la distància mínima d'alineació de vial pertanyent una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni a dos vials contigus, formant cantonada o xamfrà, només caldrà que la condició de façana mínima es compleixi en un dels fronts.
2. En cas de noves parcel·lacions, la mitgera entre els solars serà preferentment normal a la línia de façana o amb un angle inferior a vint-i-cinc graus (25°) respecte de la perpendicular al vial.
3. Els casos especials, o que donin lloc a parts de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant criteris tècnics.

art 290. Implantació de la planta baixa respecte de l'alineació a vial.

1. Té la consideració de planta baixa aquella que tingui el paviment del seu forjat situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament, que correspongui a la parcel·la.
2. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
3. En casos de parcel·les que donin front a dos vials oposats, la planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les independents, el fons de les quals es situa al punt mig de l'illa.

art 291.Punt d'aplicació de l'alçada reguladora en l'alineació a vial.

1. En edificis amb façana a una sola via, si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota inferior i superior, menor o igual de 1,20 m, l'alçada reguladora s'amidarà al punt mig de la façana, a la cota de la rasant de la voravia en aquest punt.
2. Si la diferència de nivells indicada en el punt anterior és superior a 1,2 m, la façana s'haurà de dividir en els trams necessaris, per tal que la diferència de nivell de cota inferior i superior sigui menor o igual de 1,20 m. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb el punt anterior, com si cada tram correspongués a una façana independent.
3. En edificis amb façana a dos o més vials, que facin cantonada o xamfrà i que pel conjunt de vials sigui d'aplicació la mateixa alçada reguladora màxima, s'aplicaran els criteris anteriors com si el conjunt de trams de cada vial es desenvolupés en una única via.
4. En edificis amb façana a dos o més vials, que facin cantonada o xamfrà i que pel conjunt de vials sigui d'aplicació diferents alçades reguladores màximes, s'aplicaran els criteris anteriors tractant separatament cada tram diferent d'alçada reguladora màxima.
5. En cas de parcel·les que donen a diferents vials es tractarà separatament cada front de façana a vial com si fossin edificis independents.
6. S'incorpora en l'annex 5 un gràfic explicatiu d'aquest article.

art 292.Alçada reguladora màxima

És la mesura que concreta l'alçada límit que poden tenir les edificacions entre el punt d'aplicació segons l'article anterior i la intersecció amb la línia exterior de la coberta, punt del qual es concreta l'envolvent màxima de l'edificació.

S'incorpora en l'annex 5 un gràfic explicatiu d'aquest article.

art 293.Plantes pis i nombre màxim de plantes

A cada zona i en els plànols d'ordenació O.6. s'estableix el nombre de plantes permès dins l'alçada reguladora.

art 294.Parets mitgeres.

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, fondària edificable o altres causes es produeixin mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà, a partir del canvi d'alçària, retirar-les un mínim de tres metres per permetre l'aparició d'obertures, vistes i llums rectes per donar-hi el tractament de façana.
2. En els casos en que la paret mitgera veïna quedi al descobert per la construcció d'una nova edificació, el projecte haurà de contemplar doblar la mitgera que quedi vista i aplicar el punt anterior.

art 295.Vol màxim dels cossos sortints

1. El vol màxim dels cossos sortints correspondrà a la desena part de l'amplada del carrer, amb el límit d'1 metre, sense superar l'amplada de la vorera menys 20 centímetres. Cal respectar en qualsevol cas els criteris més restrictius que es puguin establir per cada zona.
2. S'entén com amplada de carrer la mesurada en el punt mig de la façana del solar.
3. No s'autoritzen en cap cas els cossos tancats.
4. El vol màxim dels cossos sortints a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'1 mt. En aquest cossos no s'admet la instal·lació de safareigs rentadores o altres aparells fixes al servei del habitatge o local.
5. Els cossos sortints s'han de situar com a mínim a una distància d'1 metre de l'eix del límit de propietat veï. Per cada zona s'estableix l'ample màxim dels cossos sortints, i en cas que no s'especifiqui aquest por ocupar tot l'ample de façana.

art 296.Fondària edificable i espai lliure interior d'illa.

1. La fondària edificable es delimita en els plànols d'ordenació O.6 per cada illa. En cas que no estigui concretada el fons edificable serà de 14 mts.
2. No seran edificables les porcions de parcel·la que excedeixin la fondària edificable, encara que els correspongués per una altra alineació de vialitat per la seva part posterior, si no tenen façana a aquest carrer. La mateixa consideració tindran i se subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la fondària edificable i el límit de l'espai interior d'illa segons esquema.
3. Els solars que no assoleixin una fondària edificable mínima de vuit metres (8 m) no seran individualment edificables. Excepcionalment, es permetrà l'edificació en parcel·les consolidades, entre altres construïdes, només per a ús d'habitatge unifamiliar o bifamiliar i ús comercial en les plantes baixes, quan sigui materialment impossible augmentar la fondària de la parcel·la. Caldrà garantir la indivisibilitat de la finca a efectes urbanístics.

art 297. Edificació en el pati d'illa o pati posterior de l'edificació

1. Per cada zona, s'estableix en el plànols d'ordenació de la sèrie O.6, les condicions d'edificació en planta baixa més enllà de la fondària edificable.
2. L'alçada màxima d'aquesta edificació, en cas que sigui admesa, no pot superar l'alçada màxima de 3,5 metres amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora màxima. En aquestes edificacions la coberta no podrà sobrepassar els 3'5metres d'alçada total.
3. L'alçada de l'edificació d'aquests cossos, quan la parcel·la doni front a dos vials, s'aplicarà per cada cota de referència de cada vial, fins el punt mig de la distància entre les dues alineacions oposades.
4. S'admetrà l'edificació en soterrani en tot el solar, mantenint la rasant del nivell de la planta baixa.

art 298. Tractament del pati d'illa o pati posterior de l'edificació

1. Quan de l'aplicació de l'article anterior el sols restin lliures d'edificació es tractaran de forma enjardinada amb tractament permeable dels sols almenys en un 30 % del sòl lliure d'edificació.
2. En aquest casos no s'admet cap tipus d'activitat en els pati illa que el de jardí al servei de l'edificació principal.
3. S'admet la construcció de piscines separades 1'5 metres dels predis veïns.
4. Es prohibeix la construcció de llars de foc, barbacoes en els patis d'illa.

art 299. Tanques en aquest tipus d'ordenació

1. Tanques a carrer (alineació reculada de vial) o a zona verda: Es realitzaran segons:
En els casos de límits de parcel·la a alineació de vial amb reculada, o no edificable, l'alçada màxima de la tanca podrà ser d'1,80 m. massissa, amb material d'acabat de façana. Es prohibeixen les gelosies, les balustrades i la tela metàl·lica. S'admet que en una part de la tanca se situïn, integrats ordenadament, els comptadors de les instal·lacions.
2. Les tanques entre predis veïns a la cota de planta baixa, podran tenir una alçada màxima d'1,80 m., massissa, amb material d'acabat de façana per ambdues cares.
3. En els terrats de les plantes baixes mes enllà de la fondària edificable les tanques tindran una alçada de 1,80 metres que serà de material massís i amb acabat de façana en ambdues cares, tant si el predi veí està edificat com si no ho està.

art 300. Reculades

1. No s'admeten altres reculades que les indicades en els plànols d'ordenació O.6. A la zona del centre històric, exceptuant, l'antic nucli de Calonge i sant Antoni, excepcionalment es poden admetre reculades per motius justificats d'accessibilitat, en cas de planta baixa, amb un màxim d'1 metre i als carrers amb una amplada inferior a 6 metres.
2. La reculada no dona lloc a augmentos d'alçada reguladora ni a compensacions volumètriques de cap mena.
3. En cas de reculada prevista als plànols d'ordenació de la sèrie O.6, amb ampliació de voreres, aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi perquè es destini a l'eixamplament del vial. Les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari a efectes d'assolir la condició de solar. La cessió serà formalitzada en un document administratiu, previ a la llicència i facultarà l'Administració per a l'ocupació del terreny. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització.
4. En els casos que es preveu la formació d'un porxo, segons queda grafiat amb una línia discontinua en els plànol d'ordenació, com a concreció d'alineació en planta baixa, aquest serà d'ús públic i s'ordenarà d'acord amb el que determini l'ajuntament incorporant-ho a via pública.

- Catàleg de béns protegits:

Tant l'edificació del número 14 com la del número 16 del carrer Barceloneta de Calonge no consten en el catàleg de béns protegits, ni l'edificació sencera ni cap element que pertanyi a aquestes.

Interpretació de la normativa d'aplicació:

En el cas que ens ocupa és important assegurar que la normativa urbanística permet l'enderroc de l'edificació existent.

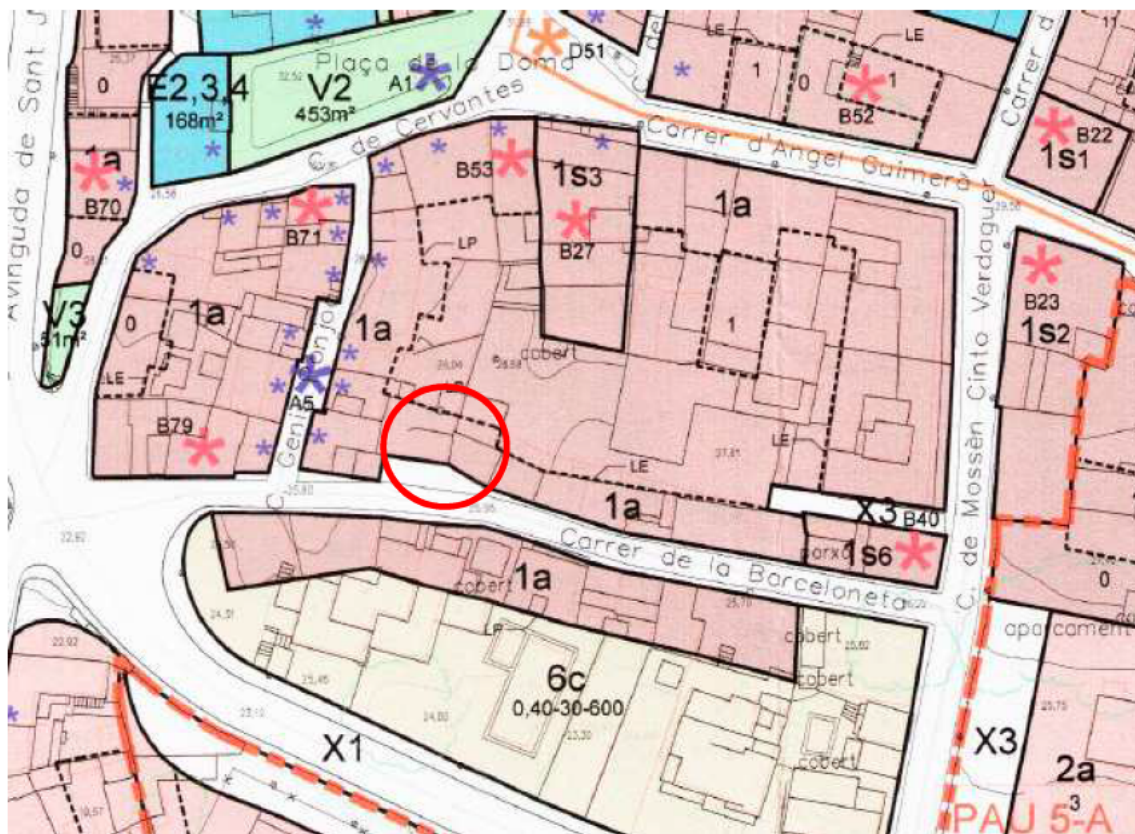
En l'article 106 punt 2, s'indica que en la zona on s'ubica la parcel·la es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria, regulant essencialment la preservació

d'ambits pels valors de la seva arquitectura, interès artístic o tradicional, deixant per casos excepcionals la substitució volumètrica o l'enderroc de les edificacions existents. I en l'article 115, punt 2, es fa esment que per parcel·les qualificades amb el codi 1a, com és la parcel·la objecte de l'informe, prevalen els criteris establerts als articles 106 a 110 sota el principi de manteniment i conservació dels teixits, de les edificacions i valors arquitectònics existents.

Si bé l'article 115 del POUM indica que s'apliquen els criteris dels articles 106 a 110 sota el principi de manteniment i conservació dels edificis existents, l'article 106 deixa un marge per casos excepcionals on sí es podria permetre l'enderroc.

Per tal de esbrinar quines característiques caldria complir per poder tenir permís d'enderroc, es fa una consulta amb el tècnic municipal de l'ajuntament de Calonge, Sr. Narcís Seràs, qui indica que sent una edificació que no està catalogada en cap cas, caldrà veure l'estat de la finca i quina és la viabilitat per rehabilitar-la, per valorar si es podria enderrocar.

Un cop es tingui l'aprovació de l'enderroc per part de l'ajuntament, caldrà veure quina edificació es pot construir a la parcel·la. Segons el plànol d'ordenació O.6.17, la parcel·la està qualificada com 1a, indicant només la fondària edificable i sense indicar cap paràmetre més.



Detall del plànol d'ordenació O.6.17

Per tant, seguint l'article 108 punt 5, l'alçada reguladora màxima serà de 9m, corresponent a planta baixa + 2 plantes pis. Tot i així, en el mateix article 108, en el punt 3, s'indica que l'edificació nova seguirà les condicions de les volumetries existents i de l'entorn, fent que no quedi clar si la nova edificació caldrà que compleixi estrictament la volumetria existent a la parcel·la abans de l'enderroc o si només caldrà que segueixi les volumetries existents de l'entorn per garantir la coherència compositiva de l'entorn.

Valoració econòmica

Per tal de fer una valoració econòmica dels costos que comportaria la rehabilitació o l'enderroc de la finca, es pren com objectiu la voluntat del promotor en habilitar la finca per l'ús d'habitatge.

Donat l'estat de la finca, per aconseguir obtenir les condicions d'habitabilitat adequades per l'ús d'habitatge caldrà complir els requeriments mínims indicats al Decret 141/2012 d'habitabilitat, el decret 135/1995 (codi d'accessibilitat), Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), ordenances municipals d'edificació, entre d'altres normatives d'obligat compliment.

Cas 1 – Rehabilitació de la finca

Els treballs necessaris per la rehabilitació de la finca i habilitar-la per l'ús d'habitatge són:

- Preparació i col·locació de mitjans auxiliars per executar les feines
- Col·locació de puntals i protecció de les façanes, forjats, obertures als murs de càrrega i a la coberta
- Neteja de la runa acumulada
- Realització de cates per determinar si existeixen fonaments en els murs existents
- En el cas de no haver-hi fonaments, el cas més probable, execució de micropilons per reforçar la base de tots els elements estructurals en contacte amb el terreny
- Realització d'injeccions de líquid en façanes i murs de càrrega per crear barreres impermeables per evitar humitats degudes a aigua que pugui pujar pels murs per capil·laritat des del terreny
- Realització de la xarxa horitzontal de sanejament i connexió a la xarxa pública
- Reconducció del desguàs d'aigües pluvials provinent de l'edificació veïna.
- Execució de soleres
- Reparació dels elements estructurals que presenten danys (Voltes a planta baixa, dintells, comprovació de les bigues de fusta i substituir quan sigui necessari)
- Reforç de l'estructura existent per tal d'assegurar que suporti adequadament els nous elements estructurals i treballin de manera conjunta
- Execució dels nous forjats en els àmbits on han col·lapsat els originals i reparació dels forjats existents
- Col·locació d'aïllament tèrmic per la cara interior de les façanes
- Reparació de brancals i ampits de les obertures a façana
- Execució d'arrebossat de morter per la cara exterior de la façana
- Reparació de la coberta existent afegint-hi aïllament tèrmic per la seva cara interior
- Execució d'envans
- Execució d'instal·lacions d'electricitat, abastament d'aigua, ventilacions mecàniques, climatització, xarxa vertical de sanejament i instal·lació de telefonia
- Execució i col·locació d'acabats (paviments, enguixats de parets, falsos sostres, pintura...)
- Col·locació de noves fusteries exteriors i interiors de fusta
- Muntatge d'aparells en banys i cuines

Es calcula que el cost aproximat de totes aquestes feines és de 500.000€ (cinc-cents mil euros)

Cas 2 – Enderroc total i construcció d'obra nova

Els treballs necessaris per l'enderroc de l'edificació existent i la construcció d'obra nova d'una edificació amb ús d'habitatge que correspongui a la mateixa volumetria que la existent són:

- Preparació i col·locació de mitjans auxiliars per executar les feines
- Enderroc manual dels elements contigus a les edificacions veïnes
- Enderroc amb mitjans mecànics dels elements on no hi ha perill d'afectació a tercers
- Anivellació de la base aprofitant part de la runa i transport a abocador de la runa sobrant
- Reconnexió del desguàs d'aigües pluvials provinent de l'edificació veïna
- Execució de fonaments
- Execució de la xarxa horitzontal de sanejament i connexió a la xarxa pública
- Execució dels elements verticals i forjats de l'estructura
- Execució de façanes amb estètica semblant al conjunt de l'illa de cases
- Execució de coberta inclinada amb acabat de teula ceràmica àrab
- Execució d'envans
- Execució d'instal·lacions d'electricitat, abastament d'aigua, ventilació mecànica, climatització, xarxa vertical de sanejament i instal·lació de telefonia
- Execució i col·locació d'acabats (paviments, enguixats de parets, falsos sostres, pintura...)
- Col·locació de les fusteries exteriors i interiors de fusta
- Muntatge d'aparells en banys i cuines

Es calcula que el cost aproximat de totes aquestes feines és de 240.000€ (dos-cents quaranta mil euros)

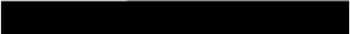

Proposta d'actuació

En l'hipotètic cas de poder realitzar l'enderroc de la finca, es fa una proposta de nova construcció seguint els paràmetres urbanístics d'aplicació a la parcel·la.

La normativa urbanística permet edificar fins a una alçada de 9 metres corresponents a planta baixa i dos pisos. Es proposa edificar fins l'alçada màxima reguladora, 9 metres, en els àmbits corresponents al número 14 del carrer Barceloneta i la meitat dreta del número 16 ja que l'edificació veïna del número 12 té una alçada corresponent a planta baixa i dos pisos i no té cap obertura a la mitgera. En la meitat esquerra del número 16 es restituiria l'envolvent existent donat que l'edificació del número 18 té una alçada de planta baixa i un pis. La paret mitgera resultant del canvi d'alçada entre la part amb planta baixa i un pis i la part de planta baixa i dos pisos es trobaria a més de 3 metres de distància de l'edifici del número 18 complint amb l'article 294 del POUM

Per tal de complir amb l'article 109 del POUM (condicions de composició), es restituiran la posició i mida de les obertures de l'edificació existent, en aquelles obertures amb dintells, brancals i ampits de pedra natural. L'acabat de la façana serà d'arrebossat de morter pintat en colors de gamma ocre o blanc. Es restituiran els dintells de pedra existents en aquelles obertures que els tinguin en l'actualitat. La coberta serà inclinada amb pendent màxim de 30º acabada amb teula àrab ceràmica de color vermellós tradicional.

En la documentació gràfica, s'inclou un plànol amb una possible proposta de façana, on les obertures amb dintells, brancals i ampits de pedra natural conservaran la seva posició original. La resta d'obertures es situen en l'alçat de manera orientativa, donat que encara no s'ha estudiat la distribució interior de l'edifici. En qualsevol cas, les obertures en façana compliran tot l'establert en les normatives urbanístiques d'aplicació.

Conclusions

Amb les dades i informacions exposades en els apartats anteriors, es conclou que queda justificada la viabilitat per l'enderroc de la finca.

L'edificació existent no està catalogada ni tampoc evidencia un valor arquitectònic patrimonial. A façana, els únics elements que podrien tenir algun tipus de valor són els dintells originals de pedra, els quals es poden conservar durant l'enderroc per restituir-los en la façana de la nova construcció.

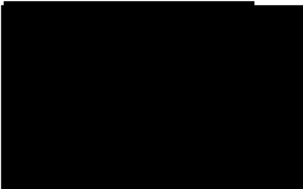
L'estat de la finca fa que sigui necessari una inversió econòmica superior al doble de la despesa en el cas d'enderroc i construcció d'obra nova.

A més, cal tenir present que sent una edificació del segle XVIII, i en l'estat en què es troba la finca, si es valora realitzar la rehabilitació, existeix la possibilitat que durant les tasques d'implementació dels elements auxiliars que es produeixin més esfondraments, sobretot en les parts on els elements estructurals presenten desperfectes.

En l'apartat "Proposta d'actuació" s'explica la proposta en el cas favorable per l'execució de l'enderroc, on la nova construcció s'adequarà i s'integrarà a l'entorn tal i com es demana en la normativa urbanística.

El present informe s'ha redactat segons el seu millor saber i entendre, llevat de vicis ocults o causa sobrevinguda, i segons les inspeccions que li ha estat possible realitzat, i així el signa

A Barcelona, 21 d'Octubre de 2022

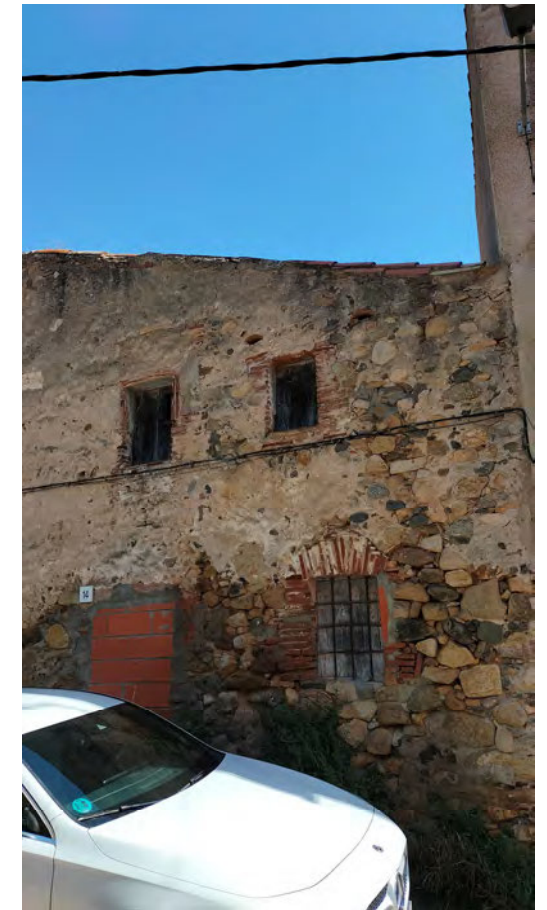




ANNEX GRÀFIC



Façana carrer Barceloneta núm. 16



Façana carrer Barceloneta núm. 14



Detall de la trobada entre façana i coberta



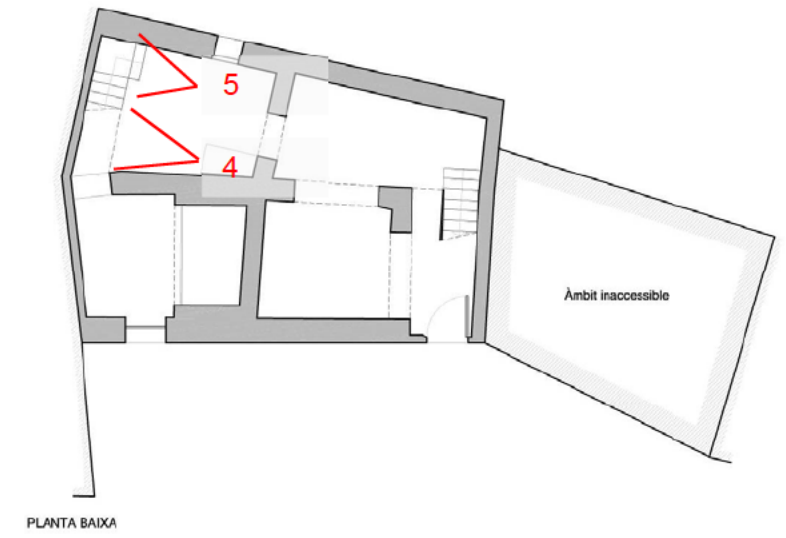
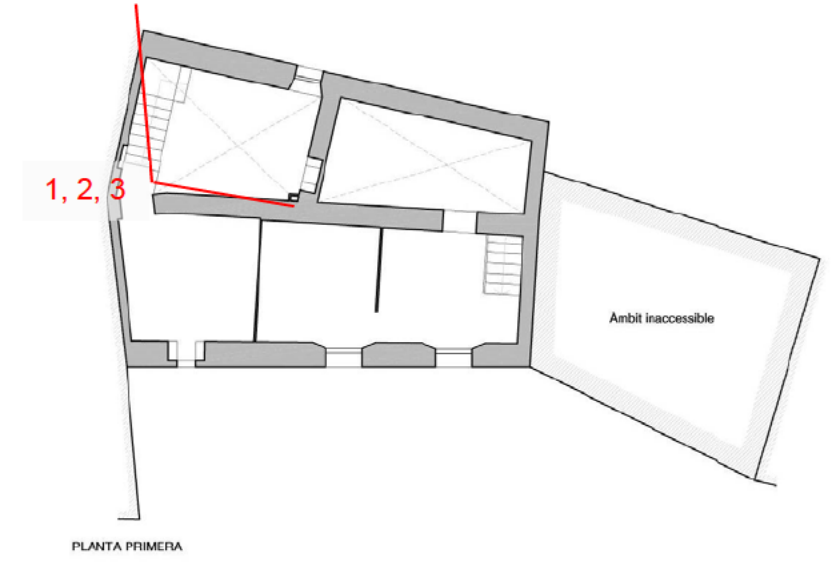
Detall finestres carrer Barceloneta núm. 14. Es pot veure part del cel a través que podria indicar que part de la coberta ha caigut



1, 2 i 3: Vista interior de façana posterior i mur transversal de l'àmbit de doble alçada



4: Vista escales – 5: Desguàs provinent de la finca veïna





6: Àmbit planta superior



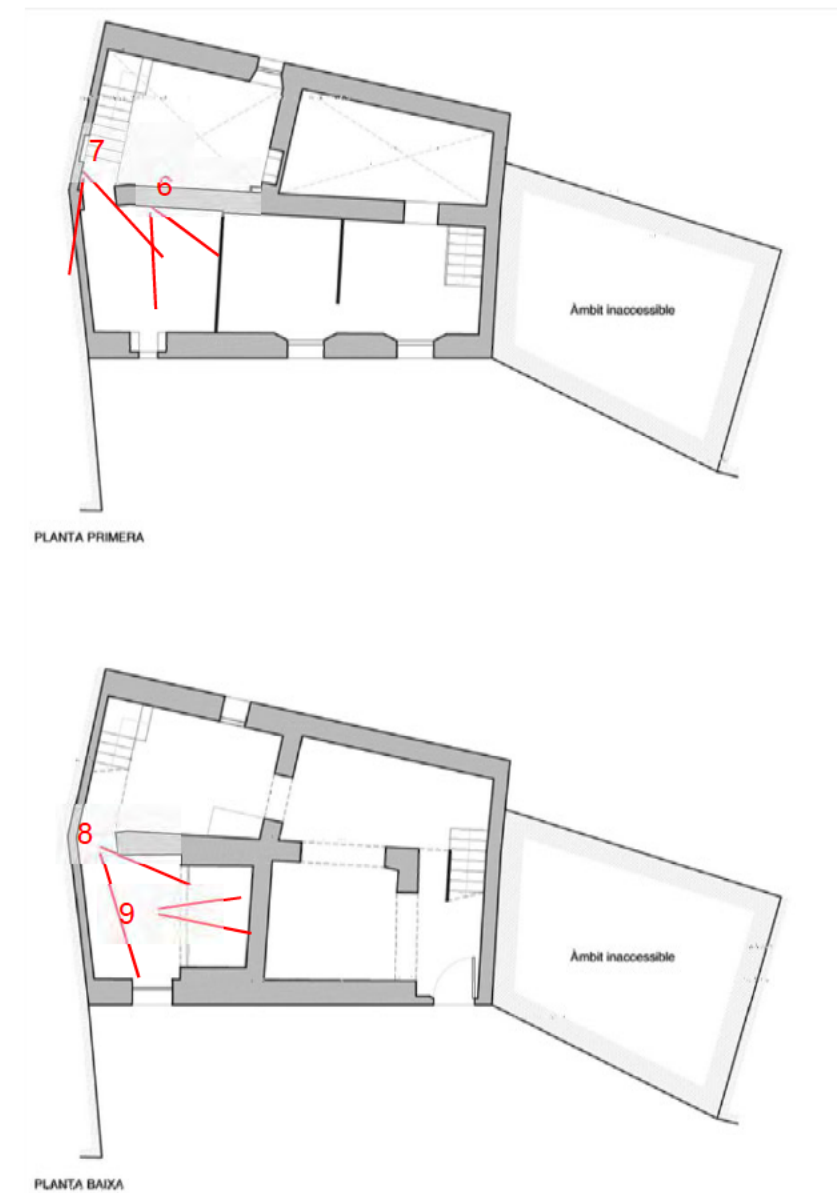
7: Àmbit planta superior, s'observa l'estat del dintell per la cara interior de la façana



8: Volta sobre àmbit tina



9: Fissura en clau de volta sobre tina





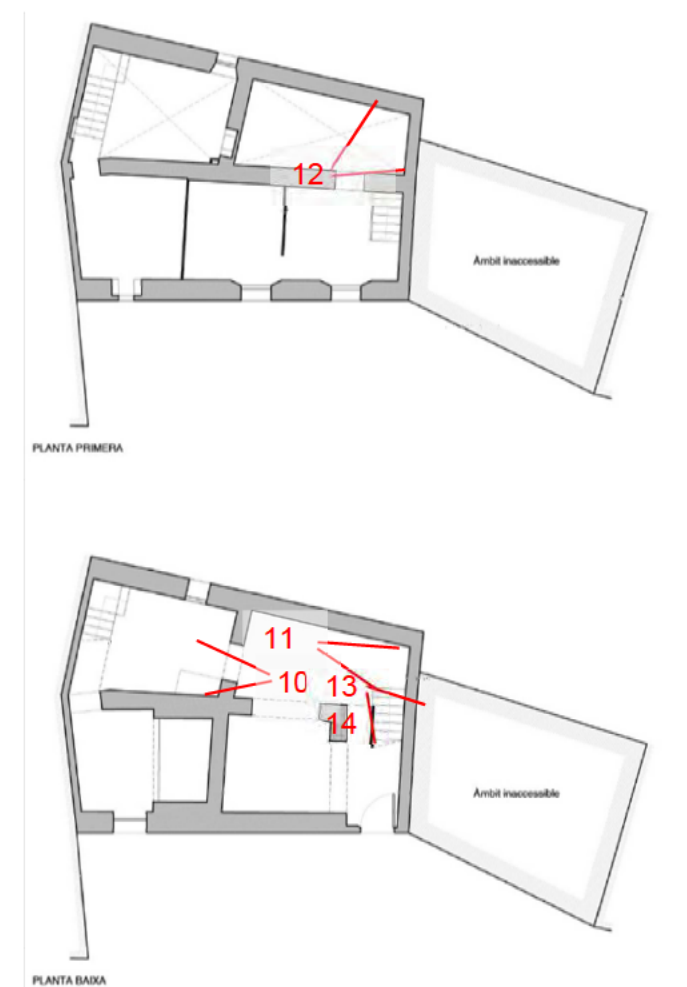
10: Àmbit amb coberta i forjat esfondrat



11 12



13 i 14

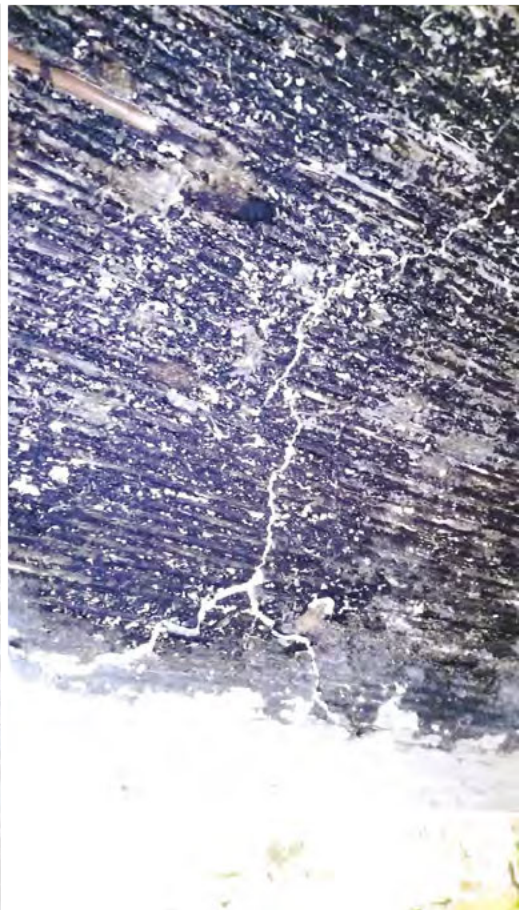




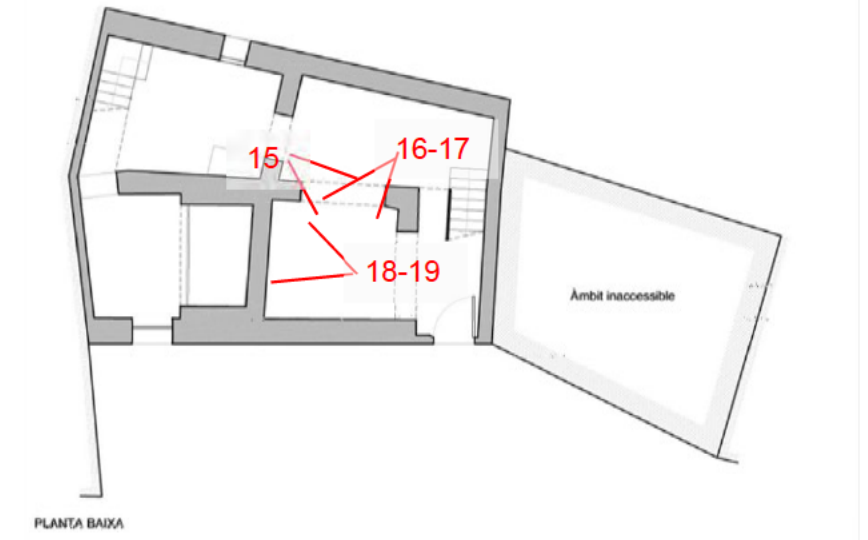
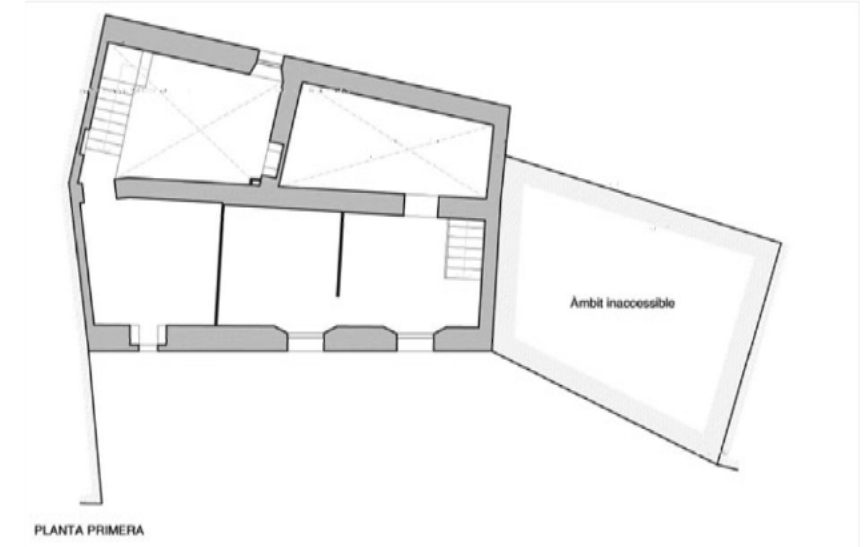
15: Àmbit volta entrada



16 i 17: Dintell amb esquerdes horitzontals i verticals



18: Interior àmbit volta entrada – 19: Detall esquerdes en volta





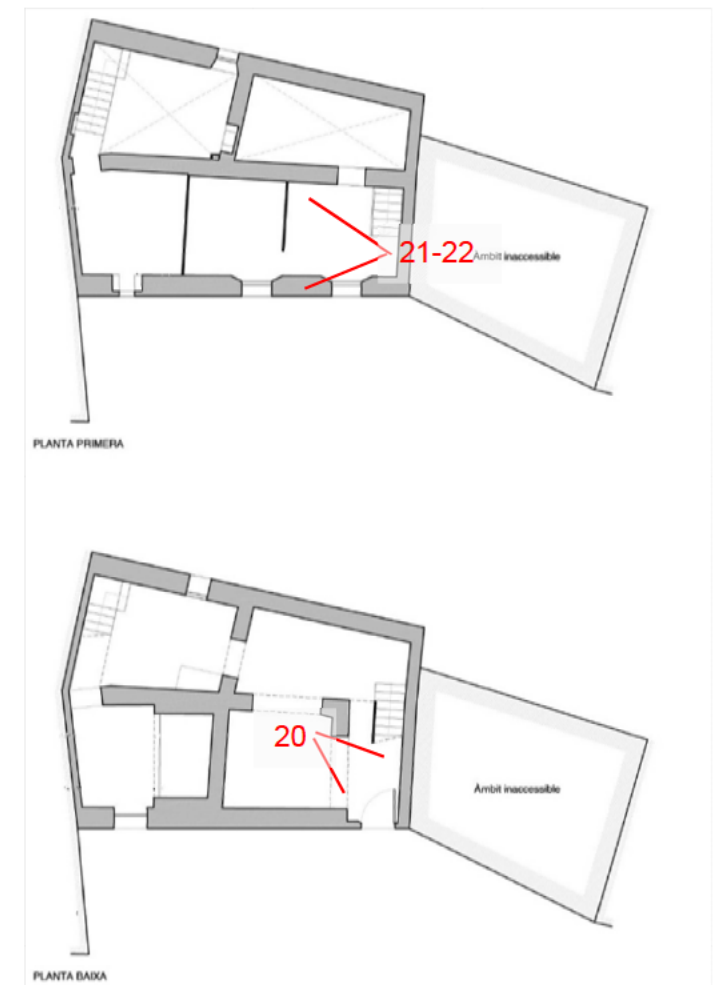
20: Forjat sobre àmbit accés

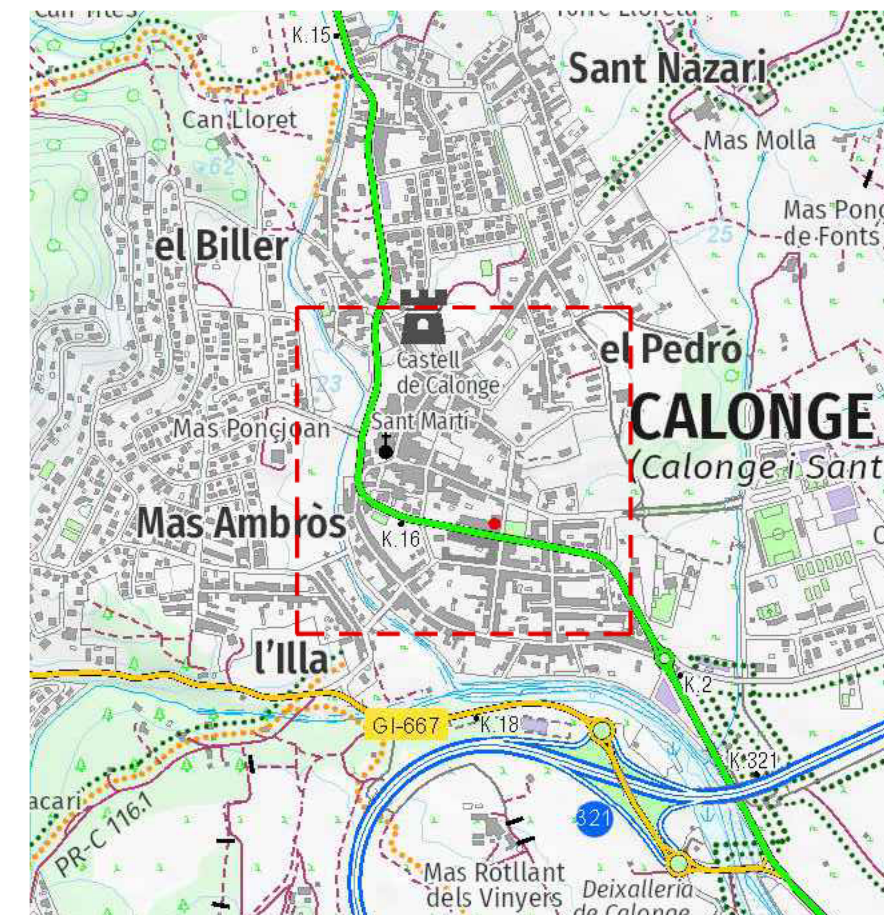
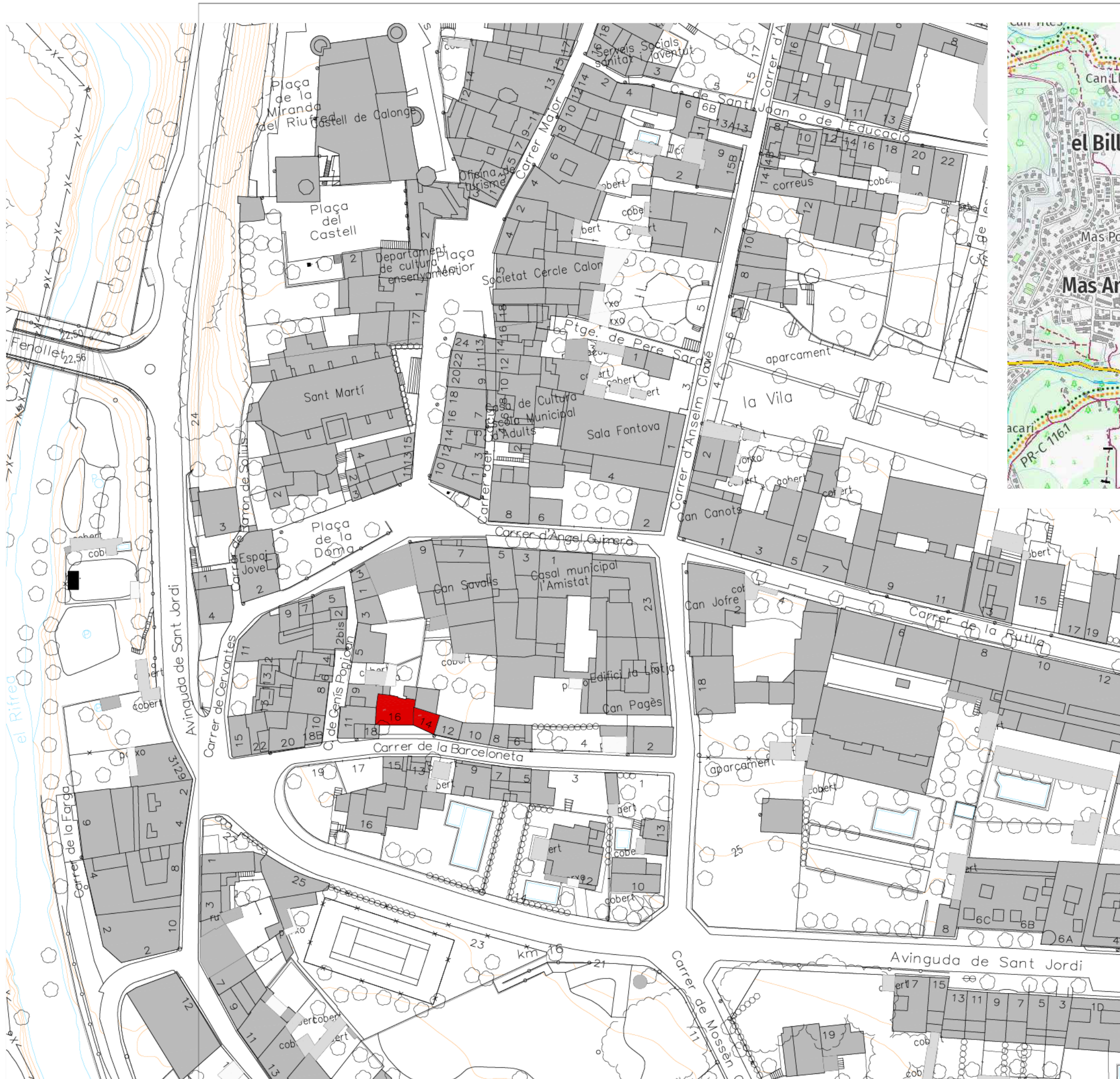


21: Vista planta superior



22: Detall estat de la coberta

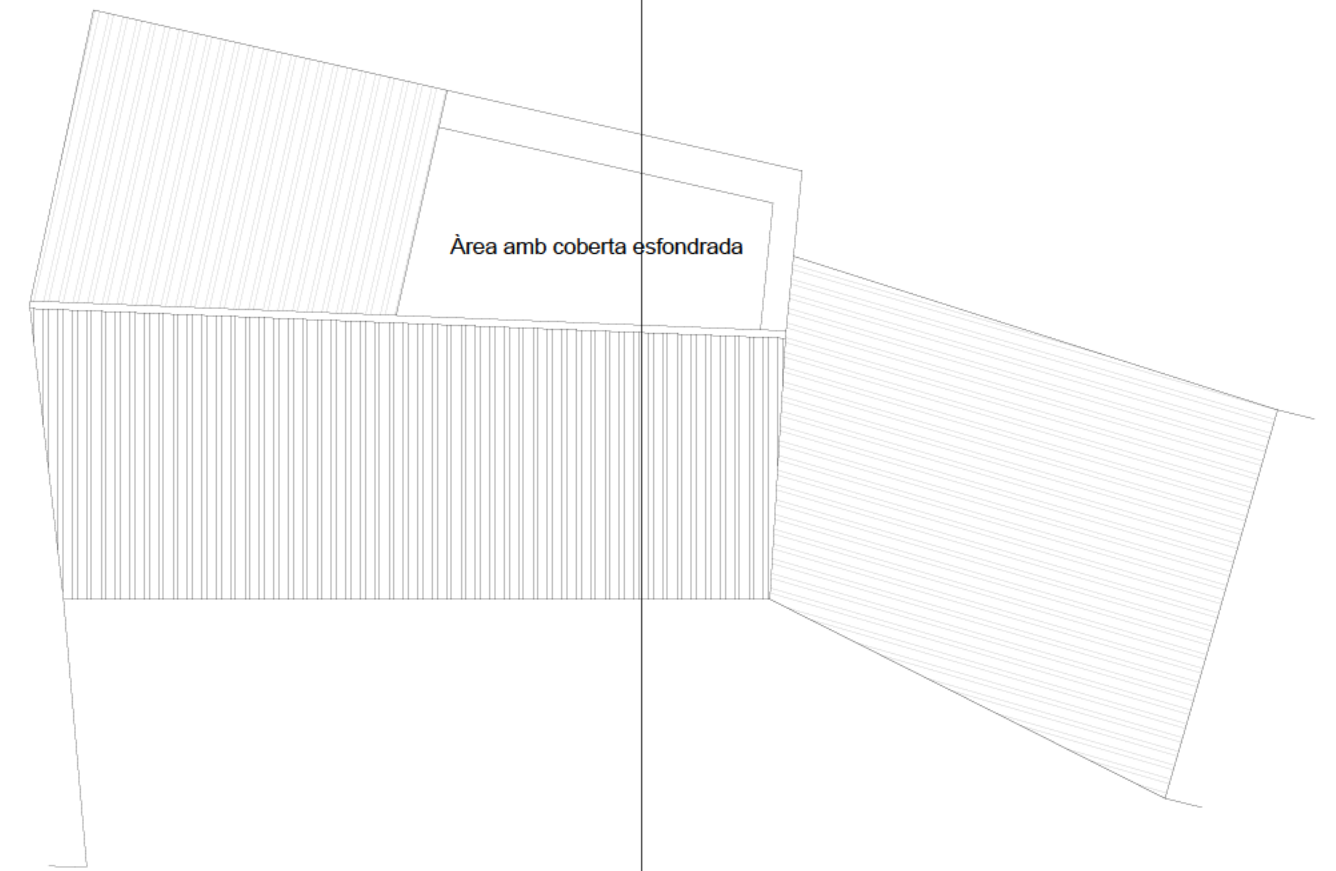
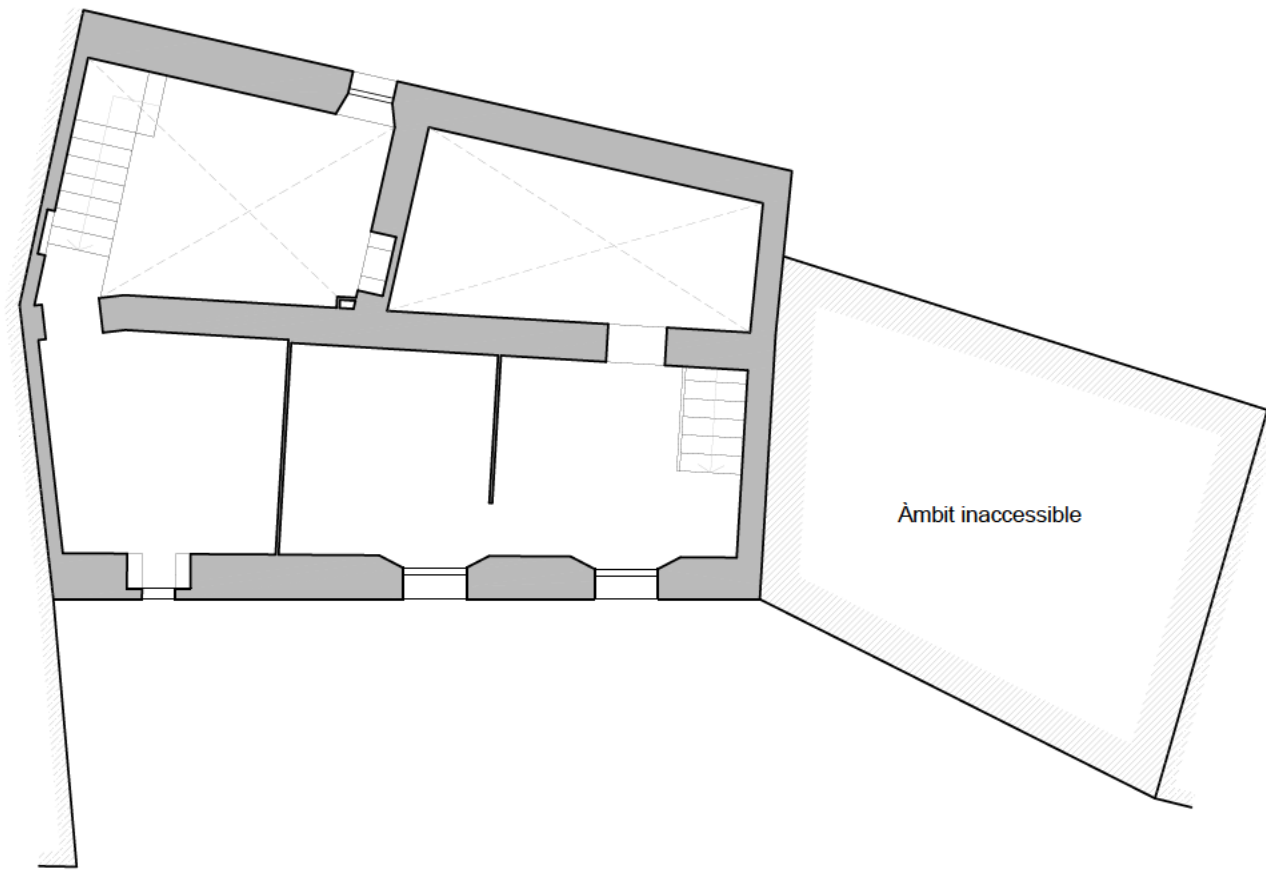




Comentaris:
Topogràfic extret del ICGC

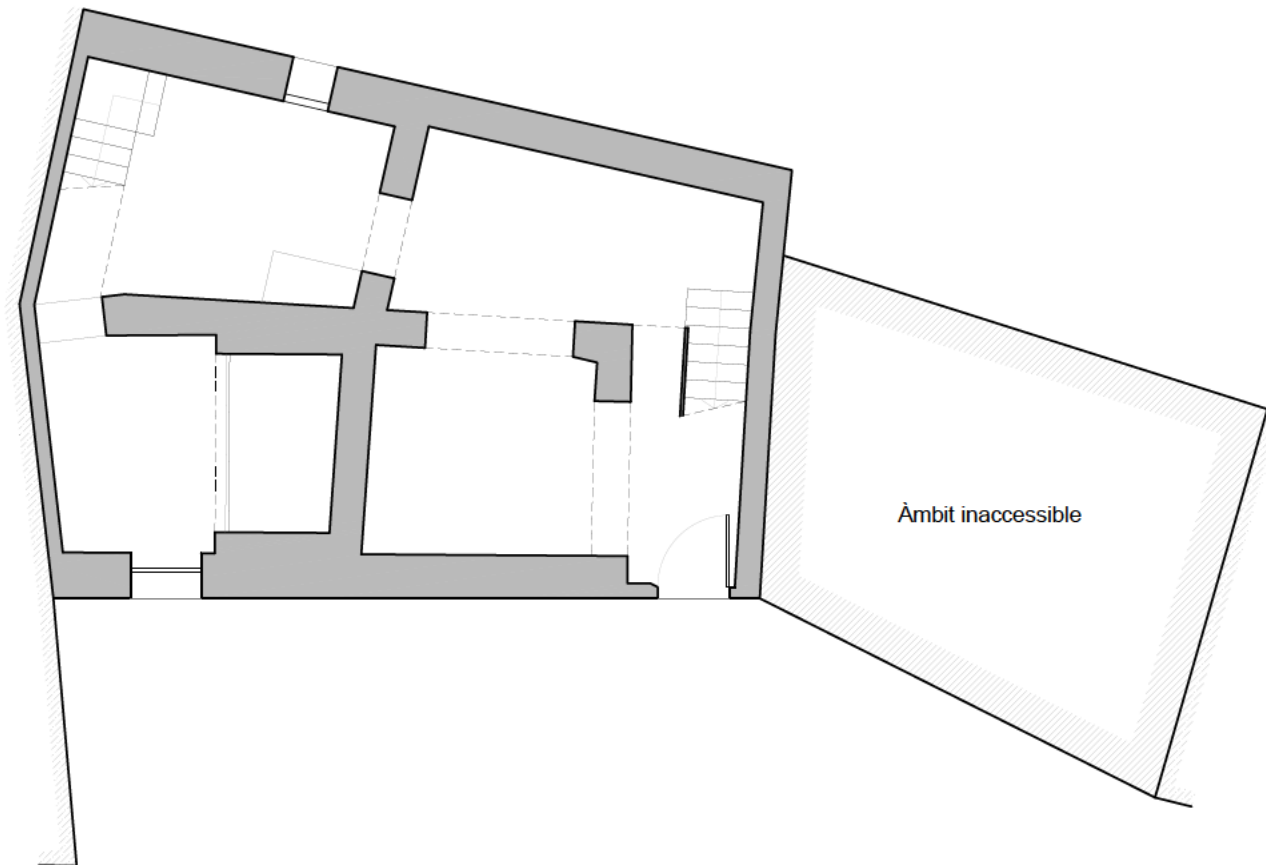
Sèrie: SITUACIÓ	Núm.
Plànol: EMPLAÇAMENT	1.01
Escala: 1/1000 (format A3)	
INFORME TÈCNIC DE L'ESTAT D'UNA FINCA	
C/ BARCELONETA 14 - CALONGE (GIRONA)	
OCTUBRE 2022	



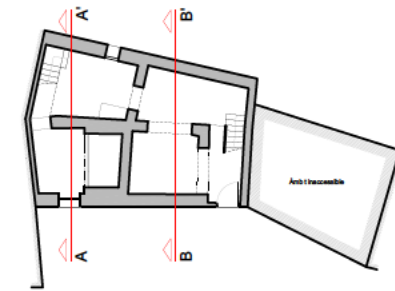
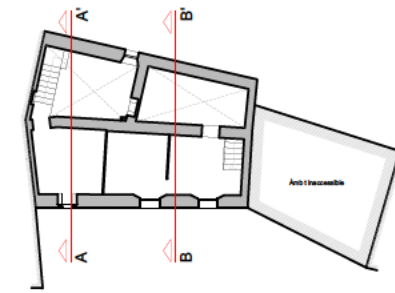
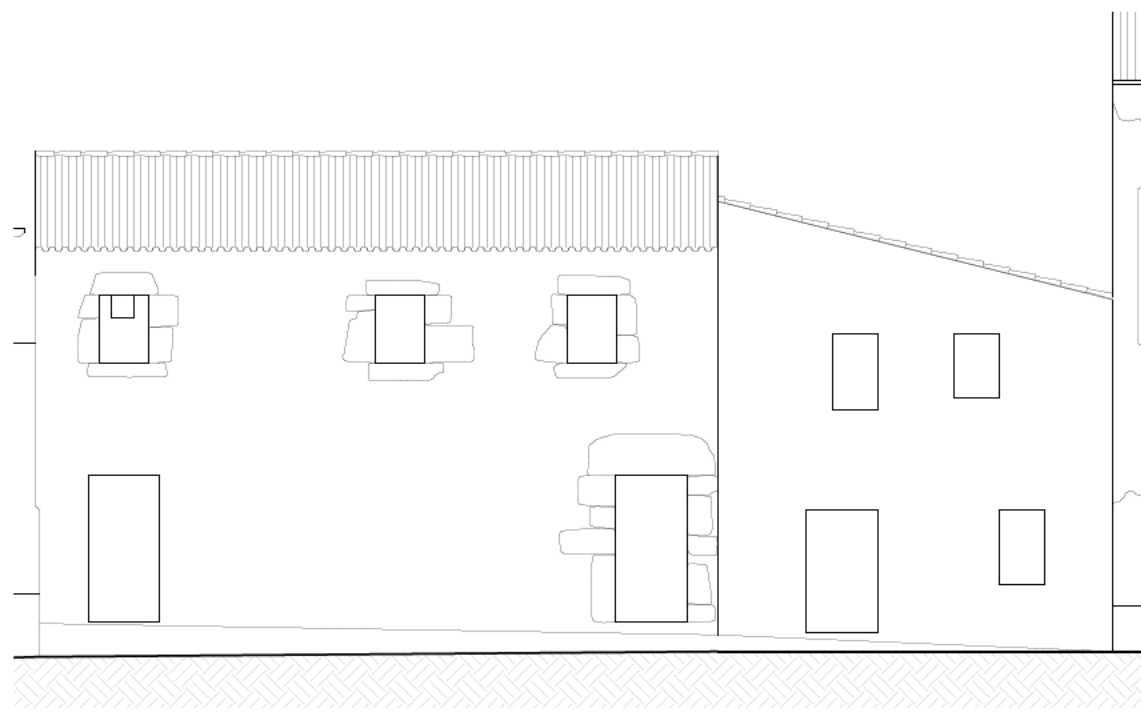
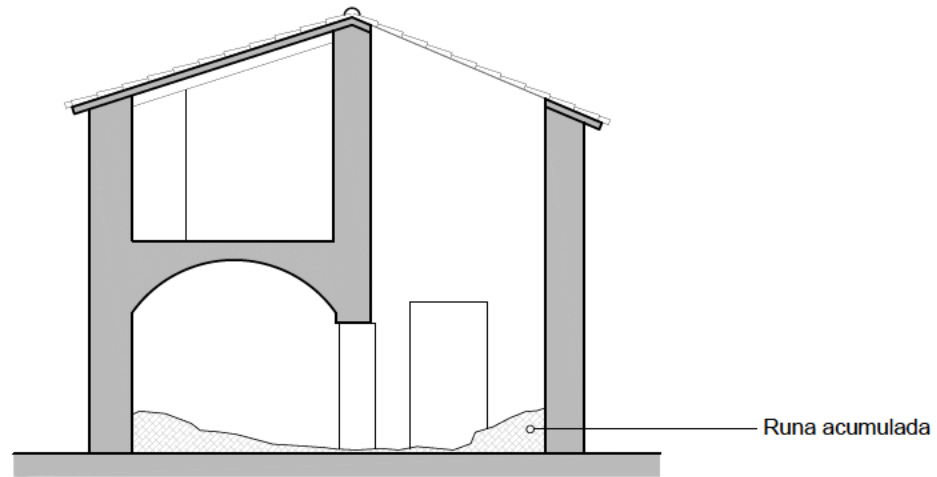
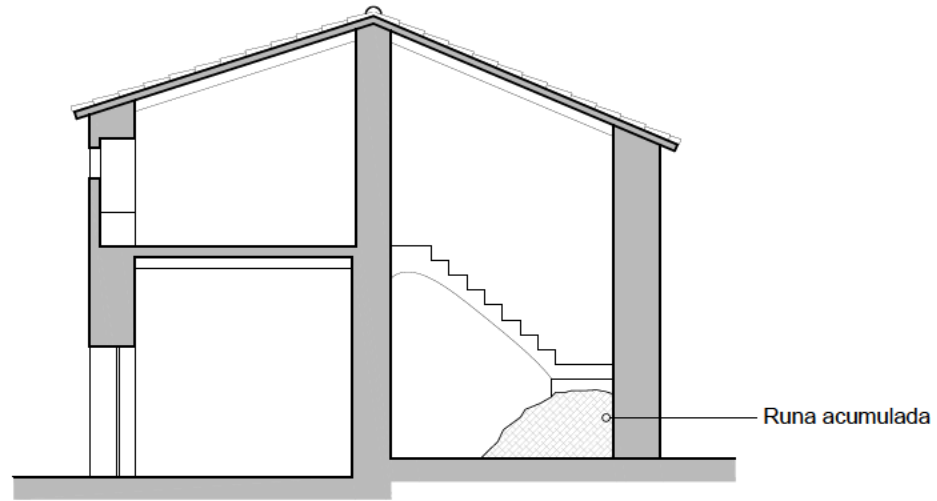


PLANTA COBERTA

Comentaris:

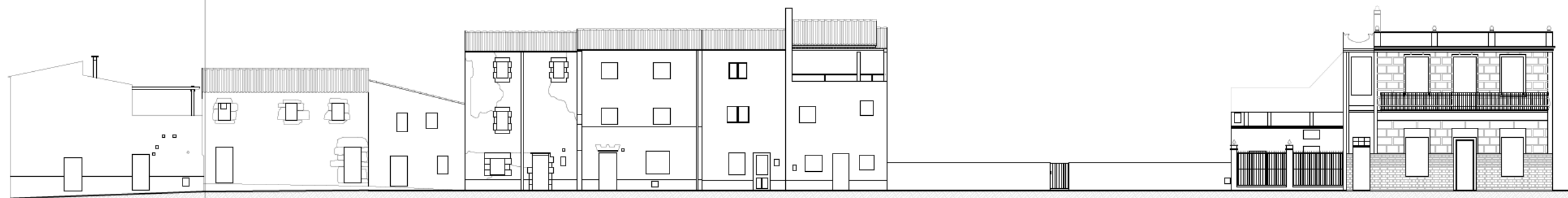


Sèrie: ESTAT ACTUAL	Núm
Plànol: PLANTES	2.01
Escala: 1/100 (format A3)	
INFORME TÈCNIC DE L'ESTAT D'UNA FINCA C/ BARCELONETA 14 - CALONGE (GIRONA) OCTUBRE 2022	

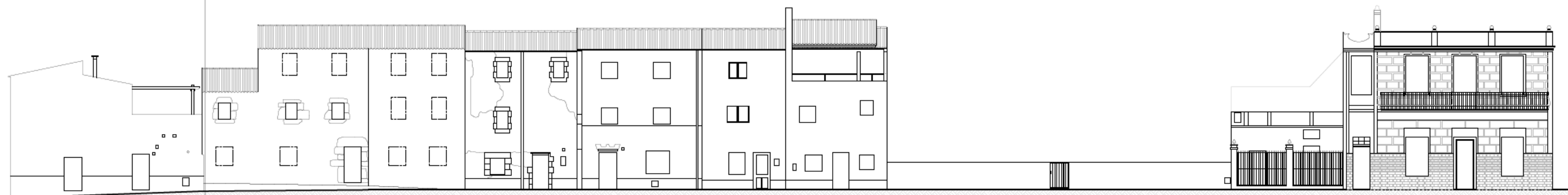


Comentaris:

Sèrie: ESTAT ACTUAL	Núm
Plànol: SECCIONS I FAÇANA	2.02
Escala: 1/100 (format A3)	
INFORME TÈCNIC DE L'ESTAT D'UNA FINCA	
C/ BARCELONETA 14 - CALONGE (GIRONA)	
OCTUBRE 2022	



FAÇANA ACTUAL



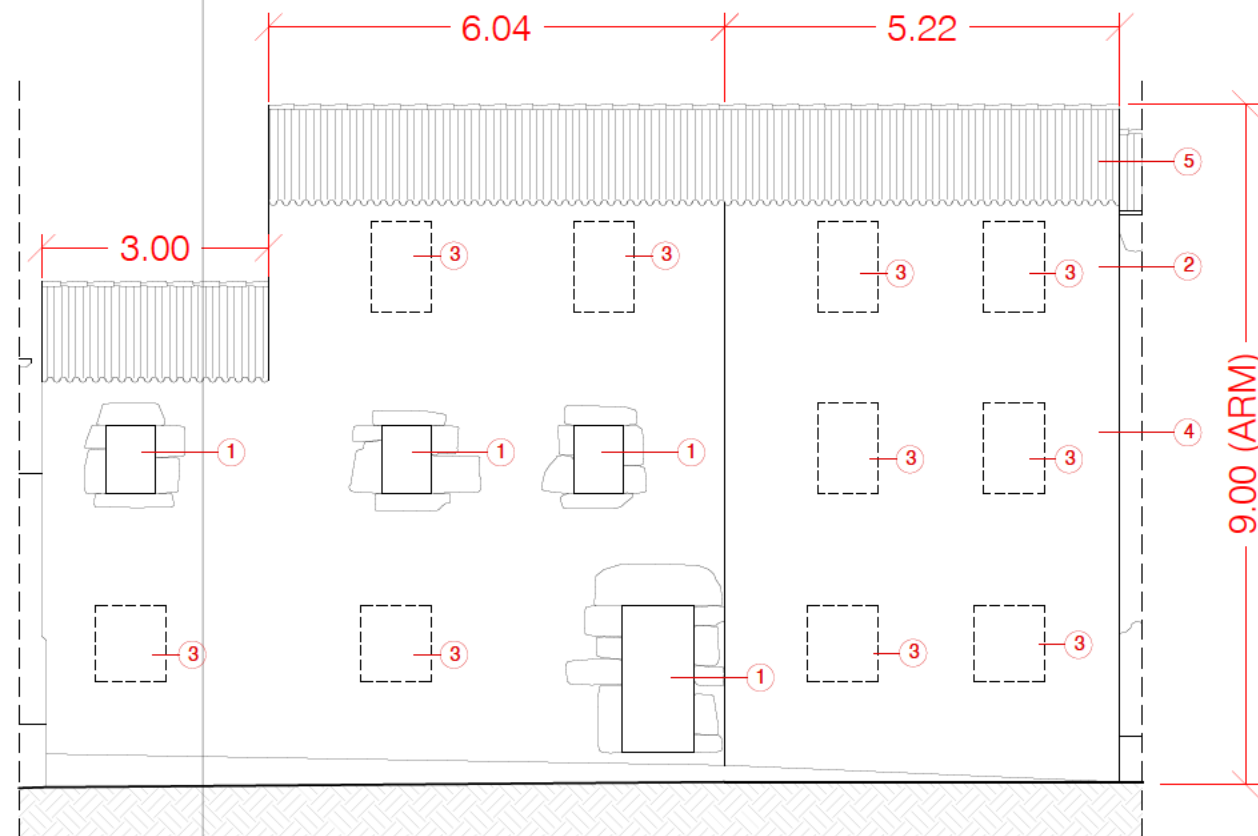
FAÇANA PROPOSTA



FOTOMUNTATGE FAÇANA PROPOSTA

Comentaris:

Sèrie: PROPOSTA	Núm:
Plànol: FAÇANES	3.01
Escala: 1/250 (format A3)	
INFORME TÈCNIC DE L'ESTAT D'UNA FINCA C/ BARCELONETA 14 - CALONGE (GIRONA) OCTUBRE 2022	



FAÇANA PROPOSTA

Comentaris:

Llistat d'actuacions:

1- Restitució de les obertures existents amb dintells, brancals i ampits de pedra existents. Aquestes obertures tindran la mateixa posició i dimensió que les existents. Es conservaran i es recol·locaran els dintells, brancals i ampits de pedra.

2- Augment d'una planta respecte volum original, seguint l'establert per l'art. 108 del POUM i respectant la distància de 3m respecte veïns en les parets mitgeres segons art. 294 del POUM

3- Noves obertures seguint l'ordre de dos eixos per façanes amb longituds menors a 6m, seguint l'art. 109 del POUM. La posició que es marca a l'alçat és aproximada.

4- Acabat de façana d'arrebossat de morter en color blanc o gama d'ocres seguint el conjunt de les edificacions existents. Dintells i brancals també d'arrebossat de morter excepte als casos on actualment hi ha dintells, brancals i ampits de pedra

5- Coberta inclinada a dues aigües, amb pendent com a màxim de 30%, acabada amb teula ceràmica àrab de color vermellós.

Sèrie: PROPOSTA	Núm:
Plànol: ACTUACIÓ	3.02
Escala: 1/100 (format A3)	
INFORME TÈCNIC DE L'ESTAT D'UNA FINCA	
C/ BARCELONETA 14 - CALONGE (GIRONA)	
OCTUBRE 2022	



ANNEX II: RESPOSTA DE L'AJUNTAMENT A L'INFORME TÈCNIC

Resposta de l'ajuntament respecte l'informe tècnic i la viabilitat en la finca

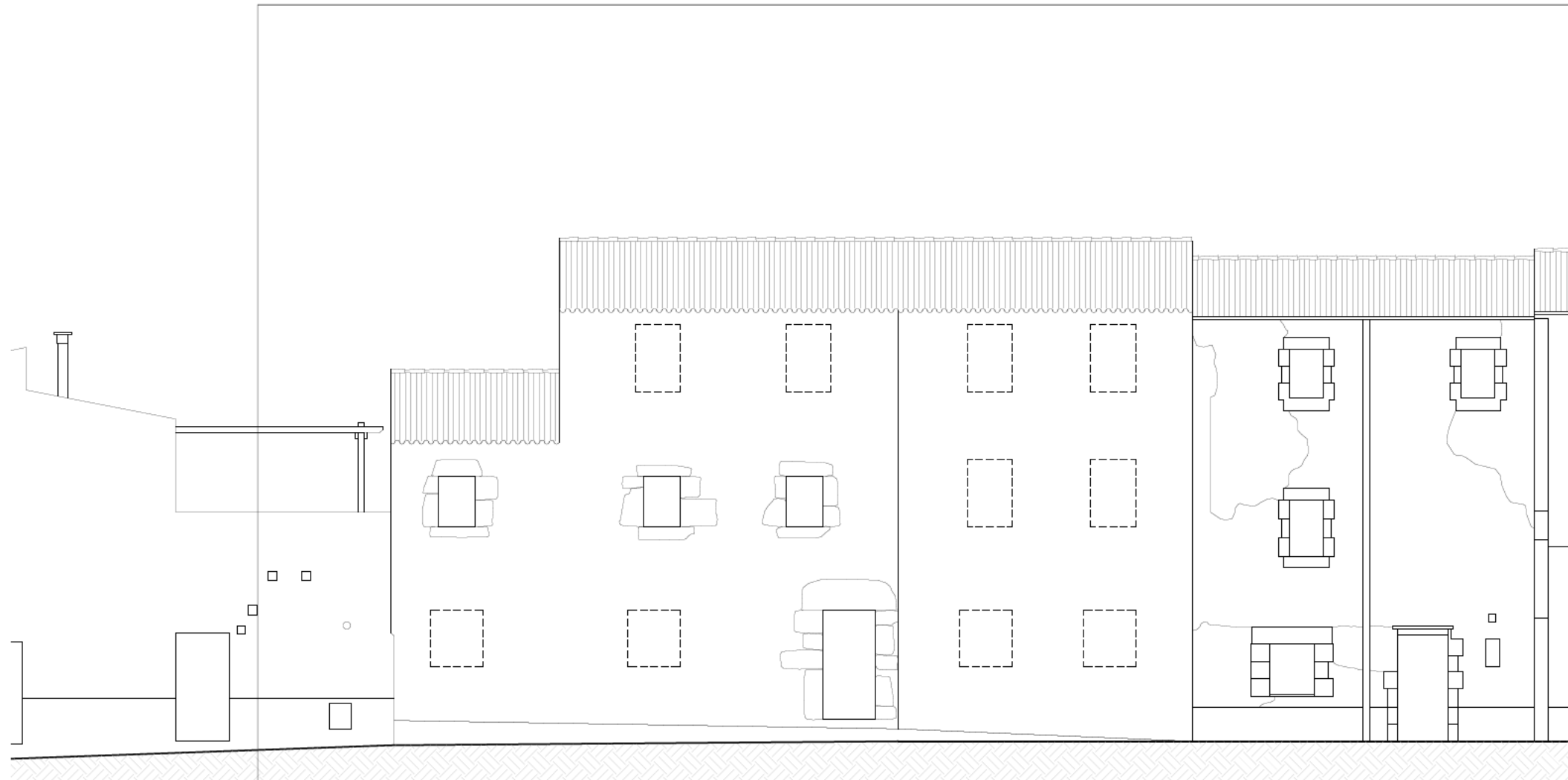
El passat dimecres, 1 de Març de 2023, el Sr. Narcís Seràs, tècnic municipal de l'ajuntament de Calonge, es posa en contacte, via telefònica, amb en Alejandro Martínez, arquitecte redactor de l'informe tècnic sobre l'estat de la finca situada al carrer Barceloneta número 14 de Calonge i la seva viabilitat urbanística.

El tècnic municipal comunica que, en reunió amb l'alcalde del municipi i els serveis jurídics del consistori, acorden que aproven que es pugui enderrocar la finca existent, donat que ha quedat provat en l'informe que el seu estat és ruïnós.

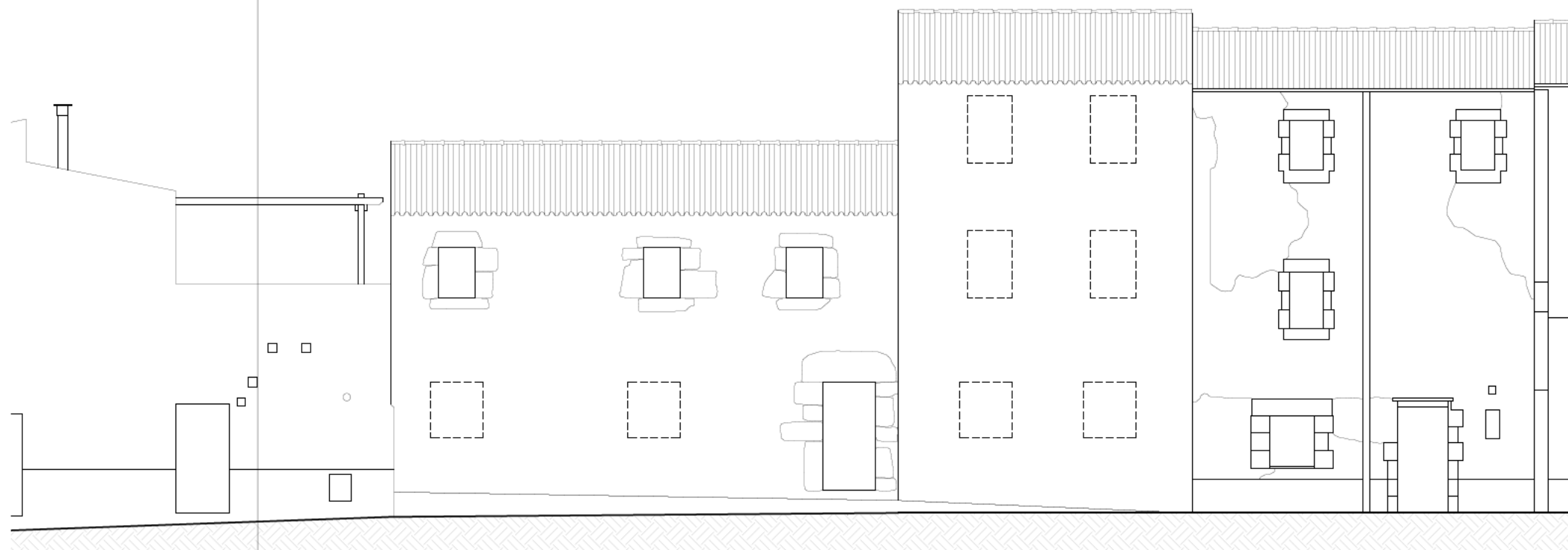
Pel que fa a la proposta de poder edificar en la parcel·la fins a planta baixa i dos pisos, tal i com permet la normativa urbanística, queda condicionat a que només es pot realitzar el segon pis en l'àmbit que correspon al número 14, i que l'àmbit corresponent al número 16 només podrà ser planta baixa i pis com és actualment. Tant el tècnic municipal com els serveis jurídics justifiquen aquest condicionant a l'adequació de la proposta a l'entorn, ja que l'edifici situat al número 18 del carrer Barceloneta consta de planta baixa i un pis i l'edifici corresponent al número 12 del carrer Barceloneta consta de planta baixa i dos pisos.

Per últim, el Sr. Seràs indica que aquesta resolució no la poden fer constar en cap document fedatari ja que no existeix procediment que pugui emetre's aquest document. Per aquest motiu indica que caldrà entrar per instància genèrica la desestimació per part del sol·licitant del tràmit per tal que quedi tancat. També demana que no es trigui en realitzar el projecte bàsic d'enderroc i obra nova i l'entrada per registre d'aquest ja que en un hipotètic cas de canvi de tècnic o d'alcalde o de serveis jurídics pot fer que canviï la opinió o voluntat de l'ajuntament.

A continuació s'aporta un plànol on es diferencia la proposta de l'informe tècnic i la proposta aprovada per part de l'ajuntament.



PROPUESTA PRESENTADA



PROPUESTA AYUNTAMIENTO

Serie: PROPUESTA	Núm:
Plano: PROPUESTA AYUNTAMIENTO	3.03
Escala: 1/100 (format A3)	
INFORME TÉCNICO DEL ESTADO DE UNA FINCA	
C/ BARCELONETA 14 - CALONGE (GIRONA)	
OCTUBRE 2022 - rev. 1/3/2023	