

	Projecte D'Execució REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ DE BCIL AL CENTRE HISTÒRIC DE VALLS COM Emplaçament: De La Carnisseria, 23 Municipi: Valls - 43800 Arquitectes: BALCELLS SMITH, PERE CARTANYÀ CLOLS, MARIA CENDRÓS I FERRÉ, FRANCESC XAVIER Clients: LA TITARANYA SCCL
 Col·legi d'Arquitectes de Catalunya	Hash: 4ts+GIPkOYgzGJ3SzcUvFhDijw8= Hash COAC: 6pFuPxcEpU5FhZO0NgGC/IJ+pFI= Ref: COAC-2021600574-114471-01 Visat: 2021600574 Data: 07-09-2021

PROJECTE EXECUTIU

REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ DE BCIL AL CENTRE HISTÒRIC DE VALLS COM A COOPERATIVA D'HABITATGES I LOCALS SOCIALS (inclou Projecte Bàsic modificat)

EMPLAÇAMENT:
C/CARNISSERIA 23, 25
43800 VALLS.

PROMOTORS:
LA TITARANYA SCCL

ARQUITECTES:
PERE BALCELLS SMITH
MARIA CARTANYÀ CLOLS
XAVIER CENDRÓS FERRÉ
ANNA MARTÍ FORÈS
MARIA REDONDO BORONAT

43800 Valls
arq.cohabitatge.valls@gmail.com

AGOST 2021

CONTINGUT DOCUMENTAL DEL PROJECTE BÀSIC

I. MEMÒRIA

MG. DADES GENERALS

MD. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MC. MEMÒRIA CONSTRUCTIVA

CN. COMPLIMENT DE LA NORMATIVA

II. ANNEXOS A LA MEMÒRIA

TOPOGRÀFIC

ESTUDI GEOTÈCNIC

PLA DE CALES

CÀLCUL ESTRUCTURA

JUSTIFICACIÓ AEROTÈRMIA EN SUBSTITUCIÓ D'INSTAL·LACIÓ SOLAR

CERTIFICAT ENERGÈTIC DE PROJECTE

INSTRUCCIONS D'ÚS I MANTENIMENT

III. PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES

IV. ESTUDI DE SEGURETAT I SALUT

V. AMIDAMENTS

VI. PRESSUPOST

VII. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

VIII. DOCUMENTS I PROJECTES COMPLEMENTARIS

ARQUEOLÒGIC

ESTUDI DE LA FUSTA

INFORME RESTAURADORES

I.MEMÒRIA

ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

MG. DADES GENERALS

MG1. IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PROJECTE

MG2. AGENTS DEL PROJECTE

MG3. RELACIÓ DE DOCUMENTS COMPLEMENTARIS I PROJECTES PARCIALS

MD. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MD1. ANTECEDENTS

- 1.1 INFORMACIÓ PRÈVIA
- 1.2 ESTAT ACTUAL
- 1.3 QUADRE DE SUPERFÍCIES
- 1.4 MARC LEGAL

MD2. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

- 2.1 DESCRIPCIÓ GENERAL DEL PROJECTE I DELS ESPAIS EXTERIORS
- 2.2 DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI. PROGRAMA FUNCIONAL
- 2.3 INTERVENCIÓ I ENDERROC
- 2.4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
- 2.5 QUADRE DE SUPERFÍCIES ÚTILS I CONSTRUÏDES

MD3. PRESTACIONS DE L'EDIFICI

MC. MEMÒRIA CONSTRUCTIVA

- MC0 TREBALLS PREVIS
- MC1 SUSTENTACIÓ DE L'EDIFICI
- MC2 SISTEMA ESTRUCTURAL
- MC3 SISTEMA ENVOLUPANT I D'ACABATS EXTERIORS
- MC4 SISTEMA COMPARTIMENTACIONS I ACABATS INTERIORS
- MC5 SISTEMA D'ACABATS
- MC6 SISTEMA D'INSTAL·LACIONS
- MC7 EQUIPAMENT

CN. COMPLIMENT DE NORMATIVA

- CN 1. HABITABILITAT
- CN 2. ACCESSIBILITAT
- CN 3. DB SE SEGURETAT ESTRUCTURAL
- CN 4. DB SI SEGURETAT EN CAS D'INCENDI
- CN 5. DB SUA SEGURETAT EN LA UTILITZACIÓ I ACCESSIBILITAT
- CN 6. DB HS SALUBRITAT
- CN 7. DB HE ESTALVI ENERGÈTIC
- CN 8. DB HR PROTECCIÓ EN FRONT DEL SOROLL
- CN 9. DECRET D'ECOEficiència
- CN 10. GESTIÓ DE RESIDUS
- CN 11. NORMATIVA D'OBLIGAT COMPLIMENT

MG. DADES GENERALS

MG1 IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PROJECTE

Títol del projecte:	Rehabilitació i ampliació de BCIL al centre històric de Valls com a cooperativa d'habitatges i locals socials.
Objecte de l'encàrrec:	Rehabilitació integral d'edifici catalogat existent de Ca Robusté i la seva ampliació en l'espai de c/ Carnisseria 25, per a la construcció d'un edifici d'habitatges plurifamiliar cooperatiu.
Situació:	Carrer Carnisseria 23,25. 43800 Valls.
Referència Cadastral:	3418631CF5731G0001YK i 3418630CF5731G0001BK respectivament
Tipus d'intervenció:	Rehabilitació integral d'edifici existent amb ampliació.

MG2 AGENTS DEL PROJECTE

Promotor:	La Titaranya SCCL c/Metges 14, 43800 Valls	F67361998
Redactors del projecte:	Pere Balcells Smith, arquitecte Maria Cartanyà Cloles, arquitecta Xavier Cendrós Ferré, arquitecte Anna Martí Forès, arquitecta Maria Redondo Boronat, arquitecta	col. 72351/7 col. 74780/7 col. 59193/9 col. 44241/0 col. 78273-4
	Plaça de l'Oli 12bx, 43800 Valls Carrer Sant Antoni 13bx, 43800 Valls	
	arq.cohabitatge.valls@gmail.com	

MG3 RELACIÓ DE DOCUMENTS COMPLEMENTARIS I PROJECTES PARCIAIS

Topogràfic	Redactat per Josep Puigjané, plànols del projecte
Estudi geotècnic	Redactat per Geotec, apartat IV
Estudi arqueològic	Redactat per Moisès Díaz, apartat IV
Estudi de la fusta	Redactat per Incafust, apartat IV
Pla de cales	Redactat per LaiArq, apartat IV
Memòria d'estructura	Redactat per LaiArq, apartat IV
Informe restauradores	Redactat per Ingrid Bejarano i Anna Pluvinet
Certificació energètica (fase de projecte)	Redactat per Societat Orgànica
Estudi de seguretat i salut	Redactat per Joan Maria Tomàs
Pla de control de qualitat	Redactat pels tècnics del projecte

VALLS, AGOST DE 2021

ELS ARQUITECTES

ELS PROMOTORS

	Projecte D'Execució REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ DE BCIL AL CENTRE HISTÒRIC DE VALLS COM Emplaçament: De La Carnisseria, 23 Municipi: Valls - 43800 Arquitectes: BALCELLS SMITH, PERE CARTANYÀ CLOLES, MARIA CENDROS I FERRE, FRANCESC XAVIER
	Col·legi d'Arquitectes de Catalunya Hash: 4ts+GIPkOYgzGJ3SzcUvFhDljw8= Hash COAC: 6pFuPxcEpU5FhZ00NgGC/IJ+pPl= Ref: COAC-2021600574-114471-01
Visat: 2021600574	
Data: 07-09-2021	

MD. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MD1 ANTECEDENTS

MD1.1 INFORMACIÓ PRÈVIA

La cooperativa d'habitatges la Titaranya es posa en contacte amb l'aparador arquitectes i eixam architectures per encarregar la redacció d'un projecte de rehabilitació de cinc immobles, que ha adquirit en propietat, i que vol convertir-los en una cooperativa d'habitatges i locals socials. Aquests cinc immobles són els números 23 i 25 del carrer carnisseria i els números 14, 16 i 18 del carrer dels metges i estan connectats entre ells per un pati central. Un dels immobles és ca Robusté (C/Carnisseria, núm23) que està catalogat com a BCIL.

La propietat plantejava l'execució de l'obra en dues fases: la primera que afecta els immobles dels carrers dels Metges i la segona que acabaria de consolidar el projecte amb els immobles del carrer Carnisseria.

Però degut a l'obtenció d'una subvenció FEDER per a edificis patrimonials, finalment s'ha invertit l'ordre de les fases i es durà a terme en primer lloc la rehabilitació de ca Robusté amb l'ampliació a carnisseria 25.

El marc d'actuacions que s'ha dut a terme és el següent:

- Estudi històric-arqueològic de l'immoble núm. 25 del c/ Carnisseria i de ca Robusté.
- Apuntament d'emergència de l'immoble núm. 25 del c/ Carnisseria i aixecament planimètric de l'immoble núm. 25 del c/ Carnisseria.
- Redacció del projecte d'enderroc de l'immoble núm. 25 del c/Carnisseria i consolidació de la mitgera i de la coberta de ca Robusté (BCIL) segons diagnosi i avantprojecte
- Estudi bàsic de seguretat i salut
- Execució de l'enderroc de l'immoble núm. 25 del c/Carnisseria i consolidació de la mitgera i de la coberta de ca Robusté (BCIL) segons diagnosi i avantprojecte
- Pla de consolidació i manteniment
- Redacció de l'avantprojecte de rehabilitació i ampliació del conjunt dels immobles c/ Carnisseria 23 i 25.
- Estudi geotècnic de ca Robusté, BCIL (núm. 23 del c/Carnisseria).

El present projecte, doncs, desenvolupa la rehabilitació i ampliació del conjunt dels immobles c/ Carnisseria 23 i 25.



El conjunt de les dues parcel·les té una forma poligonal irregular de 593 m², té façana al carrer carnisseria on té una amplada d'uns 14 m i s'endinsa cap a l'interior del pati d'illa on pren una amplada d'uns 19 m. Longitudinalment, té uns 37 m.

Està situada entre mitgeres dels edificis c/ Carnisseria 21 i 27, i al pati d'illa llinda també amb les finques c/ Carnisseria 29 i 19, c/ dels Metges 16 i 14 i c/ del Carme 8.

Els edificis veïns de Carnisseria són de la mateixa alçada de ca Robusté.

La façana té un punt d'inflexió allà on hi ha el límit entre les dues finques, està orientada a nord oest i longitudinalment va d'aquesta mateixa orientació a sud est.

El c/ Carnisseria és de plataforma única, sense arbrat i hi transcorren les infraestructures de llum, aigua, gas i telefonia. Té pendent de nord a sud, de manera que des de carnisseria 23 a carnisseria 25, la cota topogràfica baixa 50 cm.

El pati d'illa actualment té una construcció/terraplè adossada a ca Robusté, a cota del seu entresol. A partir d'aquí el pati baixa de cota fins a arribar al c/ metges, en la zona de la casa pont del c/Metges 16. Des del carrer Carnisseria fins a la part més baixa del pati d'illa hi ha una diferència de cota d'uns 3 m. Fins al c/ Metges la diferència de cota és d'uns 4,5m. Al pati hi trobem vegetació baixa per desbrossar.

No consten servituds en cap de les dues parcel·les.

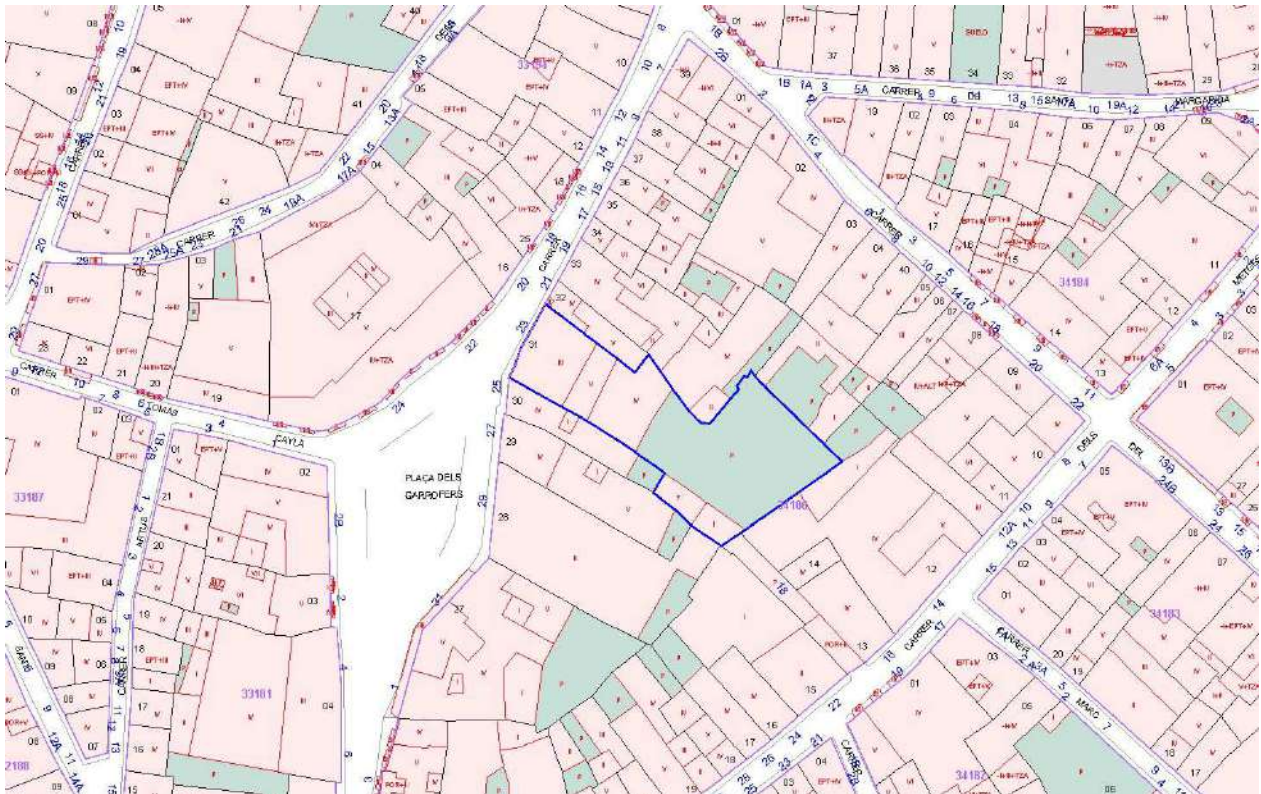
DADES CADASTRALS

Les finques on es desenvolupa el projecte tenen les referències cadastrals següents:

Carnisseria 23 amb referència cadastral 3418631CF5731G0001YK.

Segons les dades cadastrals es tracta d'una finca urbana, sense divisió horitzontal, de superfície de sòl de 509m² on hi consten dues construccions que sumen un total de 753m² construïts. L'edifici principal té d'ús residencial i es desenvolupa en planta baixa, entresol, dues plantes pis i unes golfes. Hi consta una construcció annexa de 51 m² en planta baixa.

Any de construcció segons cadastre 1.900.



Font: Catastro

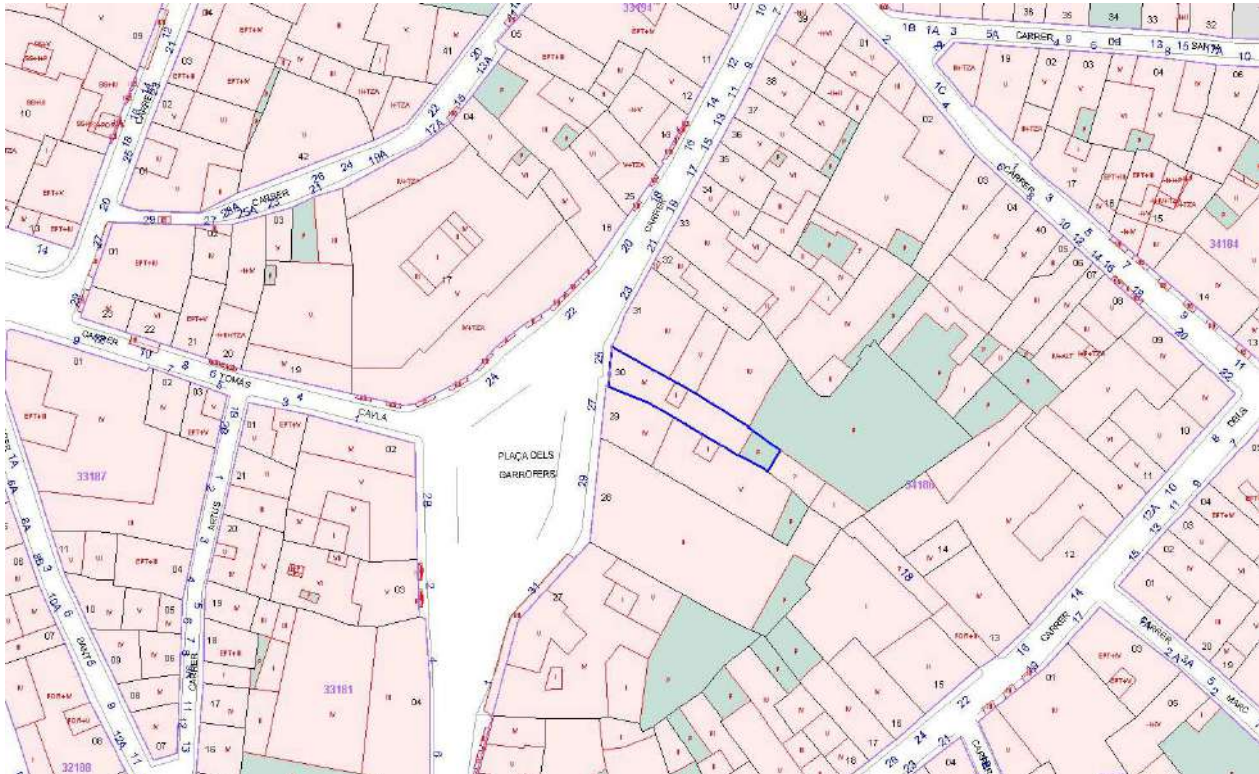
Carnisseria 25 amb referència cadastral 3418630CF5731G0001BK

Segons les dades cadastrals es tracta d'una finca urbana, sense divisió horitzontal, de superfície de sòl de 84m² on hi consta una construcció de 248m² construïts, d'ús residencial, que es desenvolupa en planta baixa, dues plantes pis i unes golfes, de 61 m² de cada planta.

Any de construcció segons cadastre 1.900.

Aquest immoble ha estat enderrocant a causa del seu mal estat de conservació, amb un projecte d'enderroc independent del projecte present, amb data 2020 i nº de llicència 1720 per l'ajuntament de Valls.

Actualment doncs, trobem la parcel·la lliure de construccions, i només s'ha conservat la planta baixa de la façana del c/ Carnisseria perquè quedi tancat l'espai.



Font: Catastro

MD 1.2 Estat actual

Ca Robusté. c/ Carnisseria 23

« Edifici amb celler subterrani, planta baixa, entresòl i tres pisos superiors (els dos darrers corresponen a golfes). A la part posterior i té un pati interior, amb un accés a un passatge que comunica amb el carrer dels Metges. Aquest passatge era emprat per fer-hi entrar els fruits i el bestiar, mentre que els propietaris i el servei hi accedien per la porta principal del carrer de la Carnisseria.

La façana del carrer de la Carnisseria presenta una portalada amb muntants i un arc de mig punt de pedra. A la dreta d'aquesta hi ha una altra porta gran amb llinda horitzontal i muntants de pedra, i a l'esquerra, una porta similar tapiada, en la que s'obren dues finestres petites, una damunt de l'altra. La finestra superior correspon a l'entresòl, i és l'única obertura que aquest té a la façana principal. Els tres pisos superiors presenten tres obertures per planta en forma de balcó. En conjunt hi ha nou balcons, tots iguals, tant pel que fa al basament motllurat com a la barana. La façana està coronada per una cornisa longitudinal.

Durant la primera meitat del segle XIII en l'espai que ara ocupa Ca Robusté, s'hi deuria aixecar algun edifici. Amb tot, les restes medievals que es conserven dins de l'immoble corresponen a un segon moment, datat a finals del segle XIII o en la primera meitat del XIV. Durant la segona meitat del segle

XIV i al llarg del segle XV, aquest edifici fou la casa d'una branca del llinatge de cavallers valencs dels Llobets. Així, a cavall dels segles XIV i XV la documentem com a l'alberg de Dalmau de Llobets, cap d'una de les branques secundàries d'aquella família de la petita noblesa.

D'aquest edifici medieval en queden les parets laterals (aixecades amb pedra i morter en els primers metres, i tot seguit amb tàpia de terra) fins al punt on hi havia la teulada, que era a doble aiguavés, tal com es pot comprovar en el pendent en direcció al carrer i al pati interior del coronament de la tàpia del mur medieval que es conserva en el segon pis de l'immoble. Pel que fa al mur de la façana, com a mínim la part que correspon a la planta baixa pertany a l'edifici medieval, tot i que la porta principal fou modificada i refeta posteriorment. L'interior de la planta baixa conserva pràcticament sencera l'estructura original medieval amb un total de quatre arcs apuntats construïts amb dovelles, que presenten uns sis metres de llum i entre quatre i cinc d'alçada. Tres arcs estan situats en paral·lel al carrer, en direcció al pati interior, mentre que el quart el trobem perpendicular al carrer, i arrenca entre les dues portes de la façana. Tots els murs que arrenquen dels arcs són contemporanis d'aquests.

Posteriorment, en el segle XVI, l'edifici passà a mans de la família Robusté, que el va convertir en la seva casa pairal fins fa unes poques dècades. Els Robusté, que foren una de les famílies benestants valenques del segle XVIII i XIX, varen fer importants reformes a l'immoble en el segle XVIII, centrades en la construcció d'un celler subterrani de grans dimensions i en la reforma del primer pis, que deuria adoptar a grans trets l'estructura que conserva actualment, amb tres grans balcons oberts a la façana. El segon pis, destinat a golfes, també fou aixecat en aquest moment.

L'aspecte que presenta actualment Ca Robusté l'acabaria d'adoptar en el segle XIX. Així la construcció de l'entresòl (destinat al servei) pertany a aquell període, les escales, l'aixecament del tercer pis, també destinat a golfes, i la reforma de la façana en la segona meitat del segle. Així n'eliminaren la barbacana (que encara existeix en la cara posterior de l'edifici que dona al pati) i la substitueixen per una cornisa longitudinal, i substitueixen les obertures tradicionals de les golfes (finestres de grans dimensions o d'arc de mig punt) per balcons rectangulars. En aquest cas unificaren les obertures dels tres pisos, obrint tres balcons per pis. Finalment pintaren la façana amb una simulació de carreus en tons ocres i marrons que encara es pot intuir en alguns punts. També cal destacar l'existència, en una estança situada al costat de les escales que porten al segon pis, d'una petita cambra secreta que feia funció d'amagatall.»¹

Després d'una primera inspecció visual detectem que Ca Robusté, es troba en estat d'abandó per falta de manteniment i algun furt.

A la planta baixa l'estructura horitzontal de fusta presenta atacs biòtics i es detecten humitats en els murs pel canvi de cota i per falta de ventilació durant els darrers anys que ha estat tancada. A la mitgera sud, tocant a l'immoble número 25, hi ha una esquadra que travessa el mur de tàpia. Aquesta esquadra es repeteix a l'arc perpendicular a la façana principal, donant a entendre, amb una primera observació que l'edifici ruïnós estava estirant Ca Robusté cap al seu solar i posant en perill l'estabilitat del conjunt.



f1. vista interior entrada Ca Robusté



f2. vista interior entrada Ca Robusté

¹ Text extret de la fitxa VCH77 del « Catàleg de bens a protegir del terme municipal de Valls » novembre 2018. Sònia Roca Domingo. pag.285



f3. accés ca Robusté al pati d'illa per la cota baixa del pati.



f4. arrencada d'arc medieval de carreus de pedra al semisoterrani



f5. estances del semisoterrani de ca Robusté



f6. estances del semisoterrani de ca Robusté

A la planta entresòl es repeteixen els atacs biòtics a l'estructura horitzontal de fusta i tocant a la façana posterior hi ha unes humitats que tot apunta que són degudes al mal estat de la coberta, que deixa entrar l'aigua de la pluja degradant els diferents forjats que hi ha en les plantes inferiors. També es detecten algunes cales arqueològiques en els murs que ens descobreixen l'existència d'arcs medievals tallats per les reformes fetes durant els pas dels anys. Els forjats inferiors situats a l'ala nord de l'immoble fimbregen.



f7. arc medieval afectat per les posteriors reformes



f8. arc medieval interposat als envans posteriors i a l'estructura horitzontal



f9. parament vertical divisori, arcs embegut al murs de façana posterior i d'envà.



f10. arc medieval embegut a la façana posterior.



f11. arc medieval amagat per posteriors actuacions menors.



f12. Façana posterior de ca Robusté

A la planta primera ens tornem a trobar amb els atacs biòtics a l'estructura horitzontal de fusta, tot i que l'existència d'algun tram de fals sostre no permet veure la totalitat de l'estructura. En aquesta planta es detecta la continuïtat de l'esquerra a la mitgera sud. A l'ala nord-oest observem que hi ha un esfondrament parcial del sostre que afecta aquest forjat i es repeteix a la coberta, deixant sense envoltant aquesta part de l'immoble i permetent el pas de l'aigua de pluja.



f13. Estança orientada a la façana sud



f14. Esquerra a la mitgera tocant a l'expedient de ruïna



F15. Estances de la planta noble



F16. Estances de la planta noble

A la planta segona s'observa el col·lapse de la coberta i del terra, també es detecten alguns petits orificis en alguns revoltos que no es veien des de la planta inferior. Aquest terra es presenta irregular marcant les diferents fletxes del sostre de la planta primera. En aquesta planta les balconades i les finestres estan obertes deixant entrar els coloms que amb els seus nius i excrements estan degradant alguns punts de l'estructura. Al sostre d'aquesta planta, el terra de l'altell, les biguetes han estat substituïdes per biguetes de fusta noves i s'han enguixat els revoltos.



F17. Vista interior de la coberta orientada al pati d'illa, a destacar els problemes de degradació de l'estructura i els materials usats.



F18. Ubicació de la filtració d'aigua a l'immoble. El pas de l'aigua està engrandint aquest orifici debilitant tota la coberta i degradant tot allò afectat a les plantes inferiors.



f19. Vista interior planta segona amb el mur de tàpia i els pilars d'obra originals, el sostre és resultat d'una remodelació posterior.



f20. Escala d'accés de la planta segona al sota-coberta.

La coberta, deixant de banda el punt del col·lapse, presenta diferents punts debilitats pel moviment de les peces ceràmiques en direcció dels rastells que provoquen algunes goteres. Les balconades també estan obertes, permetent l'entrada dels coloms.

Des del pati podem observar que la façana posterior ha patit moltes transformacions i es detecten esquerdes i patologies als murs de càrrega degut a la debilitació produïda per la construcció de diferents fases.



f21. Vista interior del sota-coberta amb la brutícia i amb les fusteries deteriorades.



f22. Vista interior del sota-coberta amb l'estructura de pilars i jàsseres originals.



f23. Vista interior del sota-coberta amb l'estructura de pilars i jàsseres originals.



f24. Vista interior del sota-coberta amb l'estructura de pilars i jàsseres originals.

S'ha realitzat un estudi de la fusta per part de l'empresa Incafust, que ha analitzat la fusta estructural d'aquelles parts que es mantenen. S'adjunta a l'apartat IV d'aquest projecte.

Paral·lelament s'ha realitzat un pla de cales que també s'adjunta al mateix apartat.

I finalment, l'equip de restauradores Ingrid Beja i Anna Pluvinet ha fet una primera inspecció i anàlisi de l'estat de les guixeries del sostre de planta primera, per determinar les proteccions i tasques prèvies a realitzar abans de l'inici de les obres, així com per determinar el procés de restauració. Arrel de la seva inspecció han dut a terme l'engassat de les guixeries de la zona del pati, situades sota la zona amb més perill d'esfondrament, per evitar-ne el desprendiment en cas de caiguda de material sobre aquest forjat.

El resultat d'aquestes proves és que les nombroses modificacions que ha patit l'edifici al llarg dels segles, no permeten confiar en l'estructura actual de murs de càrrega, massa heterogenis i modificats, ni es pot confiar la capacitat portant del sostre de planta primera, ni en la coberta sostre de planta segona del pati d'illa, ni es pot garantir ara mateix la capacitat portant dels arcs gòtics, a causa de les nombroses modificacions, talls i canvis que han patit.

Carrer Carnisseria 25. Expedient de ruïna i ENDERROC

Aquest immoble estava en estat de col·lapse i representava un perill d'esfondrament. En general l'edifici estava en molt mal estat i ja havia perdut una part de la coberta, deixant entrar aigua a l'immoble. Degut al contacte entre aquest immoble i ca Robusté l'afectació de l'aigua fàcilment podia malmetre la mitgera i la paret de tàpia.



f25. Vista interior de l'immoble a la primera planta, s'aprecia l'estat de deteriorament dels sostres.



f26. Vista interior de la coberta, els problemes estructurals degut a l'entrada d'aigua són evidents.

Per aquestes raons es va realitzar un projecte d'enderroc que ha comportat l'eliminació de l'edifici. S'han assegurat les mitgeres de ca Robusté i Carnisseria 27 amb una estructura metàl·lica, s'ha deixat la façana a alçada de planta baixa per tancar l'espai i s'ha retirat la runa deixant la parcel·la neta.



Durant les feines d'enderroc es van fer diverses troballes arqueològiques que demostren la pertinença d'aquest edifici al conjunt de ca Robusté en un origen: es van localitzar obertures tapiades d'antigues

connexions entre ambdós edificis, es van localitzar guixeries al sostre de planta primera, de les mateixes característiques que les de ca Robusté.

Aquests elements queden documentats a l'informe arqueològic redactat per Moisès Díaz, adjunt a l'apartat IV del present projecte.

Les guixeries, després de ser documentades, van ser retirades amb la supervisió de l'arqueòleg i amb la col·laboració de l'empresa especialitzada en restauració Lesena Servei integral al patrimoni SL, i s'han dipositat al Museu de Valls.

MD 1.3 Quadre de superfícies estat actual

	SUP ÚTIL (m²)	SUP CONSTRUÏDA (m²)	SUP EXTERIOR (m²)
planta soterrani			
PSO-S1	52,85		
PSO-S2	17,02		
TOTAL planta soterrani	69,87	94,07	
planta baixa			
PB-S1 sala 1	50,06		
PB-S2 sala 2	9,93		
PB-S3 sala 3	7,58		
PB-S4 sala 4	15,24		
PB-S5 sala 5	11,73		
PB-S6 sala 6	22,30		
PB-S7 sala 7	4,34		
PB-S8 sala 8	23,02		
PB-S9 sala 9	4,03		
EXT-1 passatge 1			74,55
EXT-2 passatge 2			90,40
EXT-3 pati			194,50
TOTAL planta baixa	148,23	189,03	359,45
planta entresòl			
PE-S1 sala 1	9,75		
PE-S2 sala 2	17,44		

PE-S3 sala 3	11,37		
PE-S4 sala 4	7,49		
PE-S5 sala 5	8,90		
PE-S6 sala 6	6,33		
PE-S7 sala 7	14,83		
PE-S8 sala 8	21,60		
EXT-4 passatge 4			68,58
TOTAL planta entresòl	97,71	144,72	68,58
planta primera			
P1-S1 sala 1	22,92		
P1-S2 sala 2	15,87		
P1-S3 sala 3	14,68		
P1-S4 sala 4	7,10		
P1-S5 sala 5	6,45		
P1-S6 sala 6	6,35		
P1-S7 sala 7	22,76		
P1-S8 sala 8	22,29		
P1-S9 sala 9	13,91		
P1-S10 sala 10	2,64		
P1-E1 escala 1	3,05		
P1-E2 escala 2	8,99		
TOTAL planta primera	147,01	187,31	
planta altell			
PA-S1 sala 1	7,70		
PA-S2 sala 2	16,50		
PA-S3 sala 3	22,93		
PA-E1 escala 1	3,49		
TOTAL planta altell	50,62	68,40	

planta segona			
P2-S1 sala 1	106,46		
P2-E1 escala 1	10,13		
TOTAL planta segona	116,59	145,72	
planta tercera			
P3-S1 sala 1	91,49		
TOTAL planta tercera	91,49	104,17	
TOTAL	721,52	933,42	428,03

MD 1.4 Marc legal

L'edifici complirà amb els requisits bàsics establerts per la normativa urbanística vigent d'aplicació:

Pla general municipal d'ordenació. 1988

Catàleg a bens a protegir. 1988

Pla de Millora Urbana del Nucli antic de Valls. 2007

Modificació puntual del PGOUM "Millora de l'accessibilitat (ascensors) en edificis existents i regulació del règim de disconformitat i de fora d'ordenació" de 2010

Pel que fa a les seves prestacions l'edifici complirà els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'Ordenació d'Edificació (LOE llei 38/1999) i desenvolupats principalment pel Codi Tècnic de l'Edificació (CTE RD. 314/2006).

Igualment es complirà la resta de normativa tècnica, d'àmbit estatal, autonòmic i municipal que li sigui d'aplicació.

MD2 DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

MD 2.1 Descripció general del projecte

El projecte de recuperació de ca Robusté desenvoluparà la seva rehabilitació i la construcció de la casa pont, ubicada a l'enderroc del carrer Carnisseria 25. Aquests dos immobles estaran connectats entre si, formant una sola unitat que neix de les preexistències de ca Robusté.

A la planta baixa i a part de la planta primera hi haurà 3 locals socials, comerç i oficines i a part de planta primera i plantes superiors hi haurà 7 habitatges.

Durant la fase d'avantprojecte s'ha fet un estudi de la fusta de les estructures a conservar i una pla de cales com a tasques de diagnosi estructural que es realitza de manera paral·lela al desenvolupament del projecte per esclarir les intervencions necessàries per a la consolidació estructural global.

Les obres volen recuperar l'essència i el caràcter de ca Robusté original, posant en valor els elements originals que es conserven, però caldrà combinar les tècniques tradicionals amb nous sistemes constructius que permetin consolidar l'estructura, molt malmesa pel pas dels anys sense manteniment, pels atacs biòtics i per les nombroses reformes que ha sofert l'edifici al llarg dels segles.

Per aquesta raó, caldrà la construcció d'una nova estructura que vinculi el conjunt i fins i tot que reculli, sustenti i/o substitueixi algunes de les estructures actuals, les quals no donen garanties d'estabilitat.

La construcció de la casa pont va vinculada a la construcció del passatge i a part del pati interior d'illa, zones que donen servei a l'edifici. Es realitza una proposta per al pati, que permeti la circulació, l'accés i la unió i relació dels diversos nivells i edificis. Així es planteja una zona pavimentada propera a ca Robusté, com una gran terrassa, que cobreix un espai d'aparcament de bicicletes comunitari inferior. També la plantació d'arbres i altra vegetació a la cota inferior per projectar ombra sobre la zona central. El racó creat per les mitgeres a cota lleugerament superior, s'aprofita per crear-hi unes grades per a reunions, activitats i altres actes. La part propera als edificis de Metges es deixarà, però, menys concretada a l'espera que es desenvolupi la segona fase de rehabilitació d'aquests edificis, moment en el qual s'establirà la relació entre aquests i l'espai exterior, en funció del programa definitiu.

MD 2.2 Descripció de l'edifici. Programa funcional

El nou edifici neix del volum de ca Robusté, i creix a partir dels seus nivells. Es manté l'estructura de planta baixa i 3 plantes pis a façana carnisseria, i planta baixa i 2 plantes pis a la façana del pati. En a seva ampliació s'alinea a façana al carrer Carnisseria, i agafa una profunditat edificable major en façana pati d'illa, però reulant respecte del gàlib de l'antiga edificació. Aquest fet permet crear un pati de ventilació central en aquesta zona que dona la possibilitat de tenir ventilació creuada en els habitatges que d'altra manera només haguessin donat a una sola façana.

Aquest pati s'obre damunt del passatge d'accés, donant un punt de llum central al llarg passatge i permetent una millor circulació de l'aire al pati.

La coberta al carrer carnisseria es manté inclinada amb una pendent del 35% (també la de l'ampliació de Carnisseria 25) i la coberta del pati d'illa de ca Robusté es manté inclinada també amb la seva pendent actual. En canvi, en l'ampliació a façana del pati es crea una nova coberta plana transitable d'ús comunitari. Les cobertes de la crugia central del nucli de comunicacions i de l'espai comú seran planes no transitables destinades a instal·lacions.

S'accedeix al conjunt a través del nou passatge creat a la zona de planta baixa de l'ampliació, i el punt d'accés en planta baixa, el vestíbul, se situa aproximadament al mig de l'edifici. Els dos locals de planta baixa, tenen els accessos independents directes des del carrer Carnisseria i des del pati d'illa, un cop travessat el passatge.

El nucli de comunicacions verticals se situa en la tercera crugia, la central de les 5 de ca Robusté. Constarà d'escala comunitària i ascensor amb un replà central des del qual s'accedeix a cada departament.

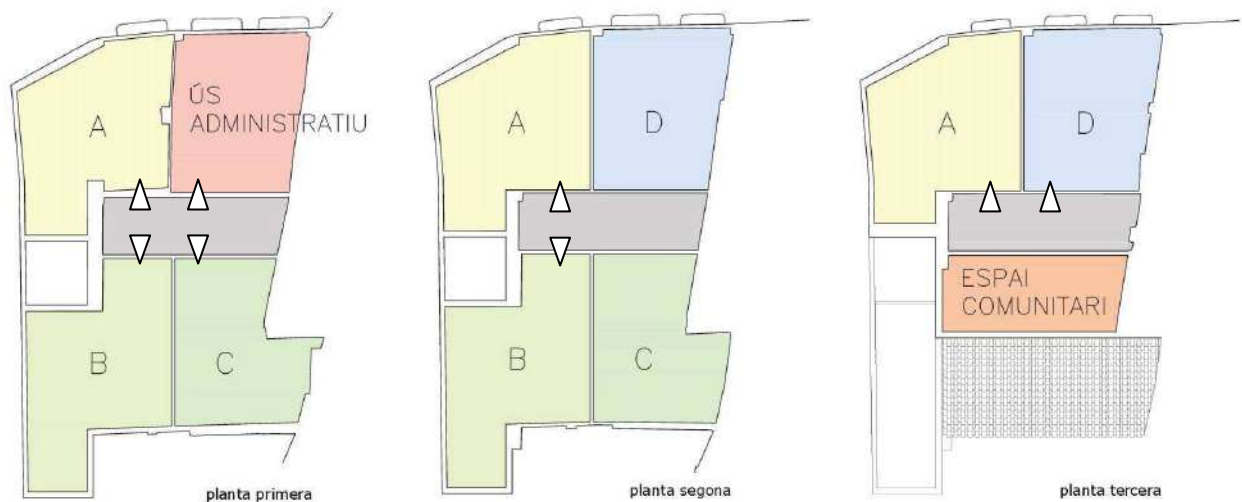
En planta primera hi trobem el tercer local, destinat a oficina, en la zona on es conserven les guixeries, i l'accés a 3 habitatges: un al costat de c/ Carnisseria i els altres dos al costat del pati d'illa, un dels quals és dúplex.

En planta segona hi trobem l'accés a 2 habitatges més: un al costat de c/ Carnisseria i un al costat del pati, a cota lleugerament inferior per adequar-se a la volumetria existent i poder complir amb les exigències d'habitabilitat.

En planta tercera hi trobem l'accés a 2 habitatges al costat de c/ Carnisseria, un d'ells dúplex, i a un espai comunitari i de rentadores al costat del pati d'illa. Des d'aquí s'accedeix al terrat comunitari situat a la coberta de l'ampliació, i on s'hi preveu l'estenedor.

Per sobre d'aquesta planta, sobre el nucli de comunicacions, creix el badalot, que s'amplia per contenir les instal·lacions centralitzades de l'edifici. Tant la coberta plana sostre de l'espai comunitari, com el sostre del badalot es destinaran a unitats exteriors d'instal·lacions i/o plaques fotovoltaïques. S'accedirà al badalot a través d'una escala escamotejable situada al replà de planta tercera.

Es creen doncs 4 tipologies d'habitatge segons l'esquema que es mostra a continuació:



Tipus A: 2 habitacions.

Tipus B: 2 habitacions.

Tipus C: dúplex 2 habitacions.

Tipus D: dúplex 2 habitacions

Les superfícies dels habitatges es desenvolupen en el punt 2.5

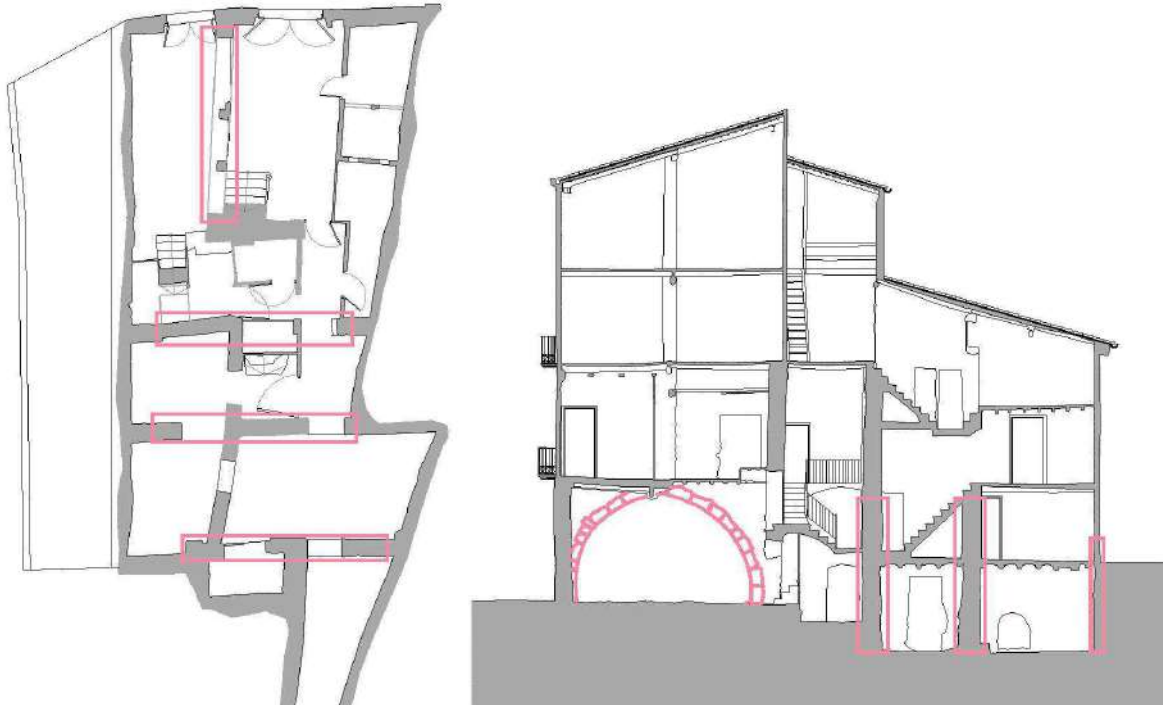
Tots els habitatges es qualificaran com a habitatges de protecció oficial (HPO)

La façana del carrer Carnisseria, nord-oest, té 2 portalades en planta baixa i un ritme d'obertures balconeres iguals en plantes pis. L'ampliació seguirà la mateixa composició de balconera per planta, de les mateixes proporcions que les existents un cop traslladades les lloses a nova cota de forjat, i també amb balcons. La planta baixa quedarà oberta per donar accés al passatge, tot i que es podrà tancar amb una reixa.

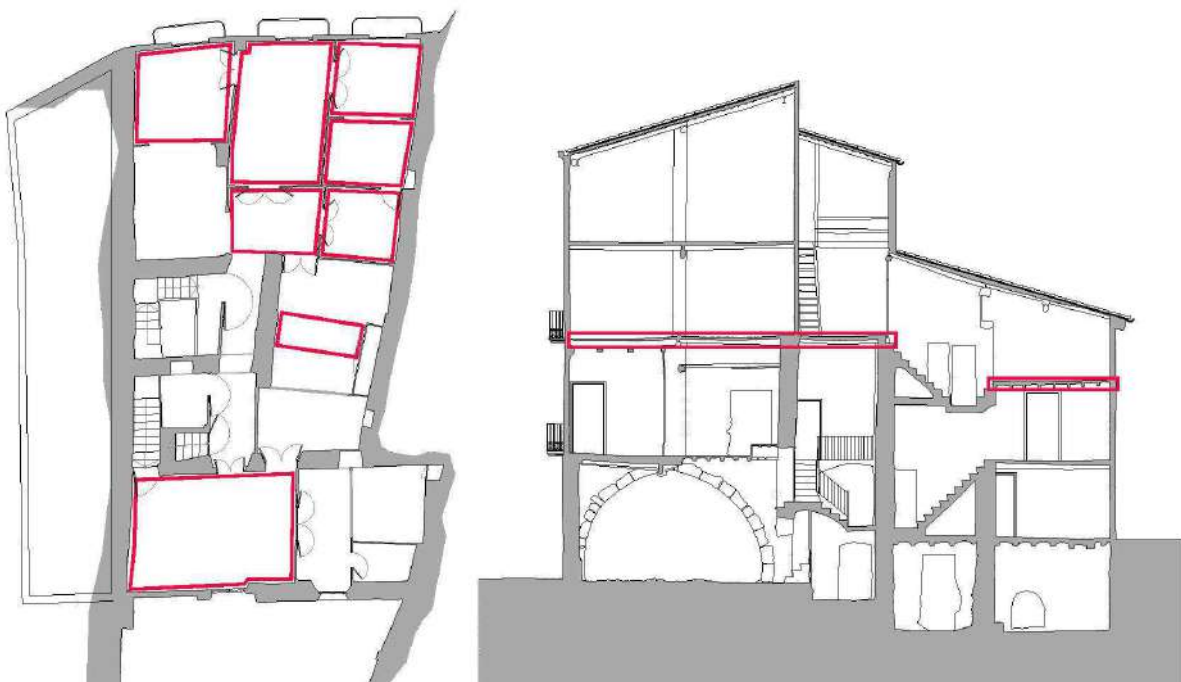
La façana del pati d'illa, sud-est, tindrà l'arc gòtic vist en planta baixa, amb un tancament vidriat practicable de sortida del local cap al pati d'illa. Les plantes superiors tindran un ritme de finestres balconeres de proporcions semblants a les del carrer. Hi haurà balcons en el cos ampliat.

MD 2.3 Intervenció i enderroc

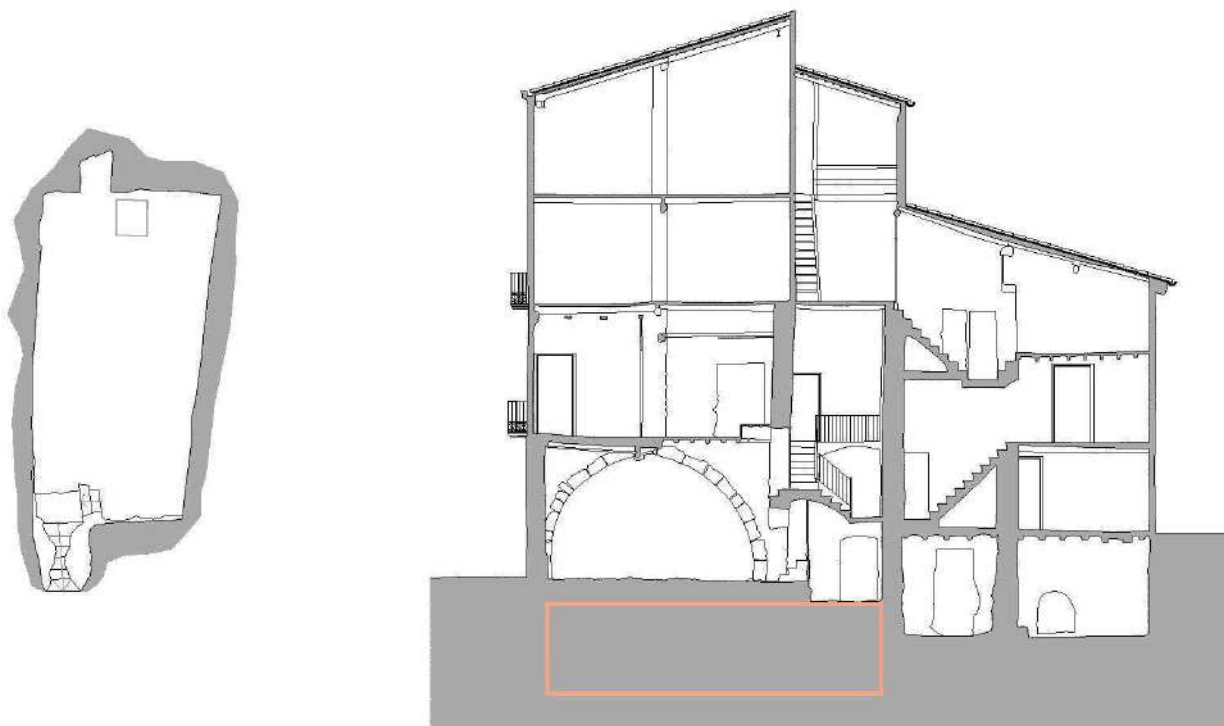
Respecte als elements patrimonials, que es descriuen a l'estat actual i als informes arqueològics i de les restauradores de l'apartat IV, s'ha prioritzat la conservació dels 4 arcs gòtics en planta baixa i la seva visualització dins dels nous espais. Actualment es troben immersos en la distribució i divisió de la planta baixa i altell i han patit talls i modificacions.



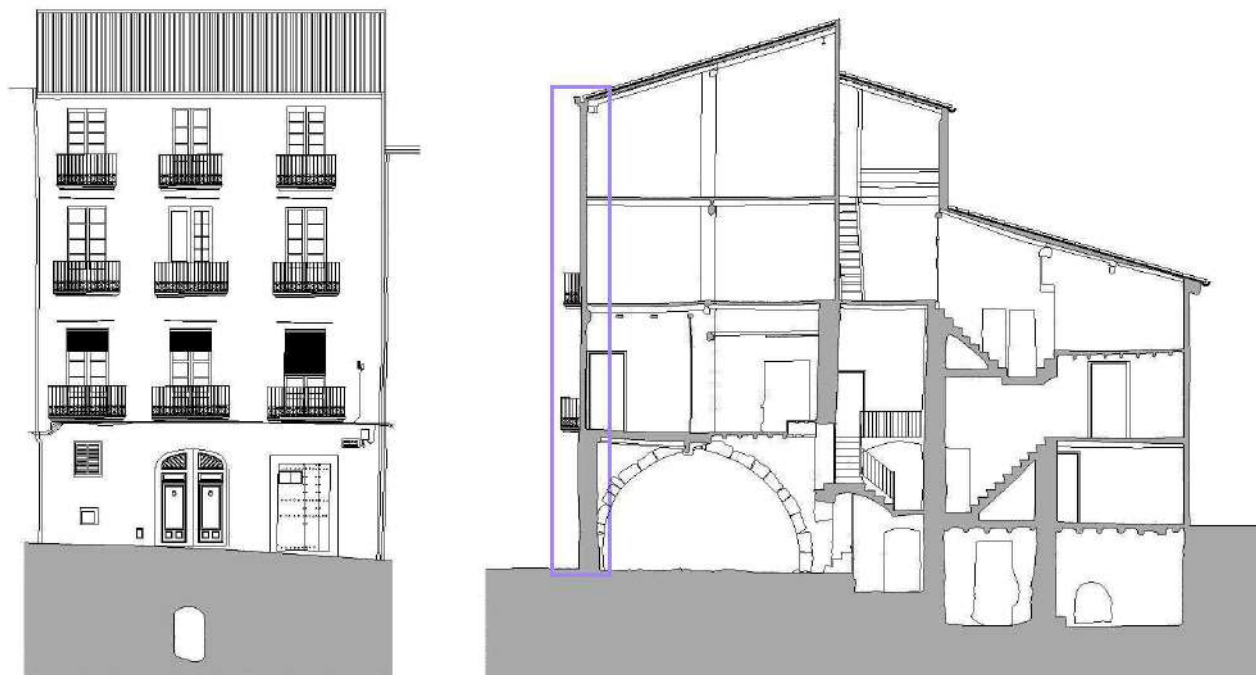
També es conservaran les guixeries del sostre de planta primera a la zona del c/ Carnisseria, que és la zona que serà utilitzada per a us administratiu i que es pot compaginar amb visites concertades quan sigui necessari. La possibilitat de distribuir l'espai a nivell de mobiliari deixant el sostre alliberat de divisions facilita l'observació de les guixeries.



També es prioritza mantenir el celler, espai soterrani sota la zona d'entrada al c/ Carnisseria, excavat al terreny natural.



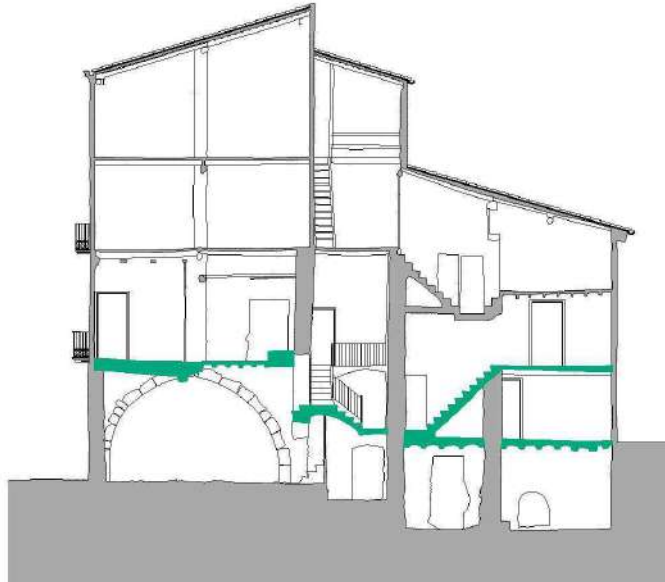
I es mantindrà la façana de ca Robusté, element catalogat en el planejament vigent, tot i que es traslladaran les lloses de balcó i baranes a nova cota de forjats.



Per a poder conservar tots aquests elements, caldrà realitzar una sèrie d'enderrocs per alliberar-los i d'intervencions per consolidar-ne les parts malmeses.

Així doncs, s'enderrocarà el forjat de l'entresol per deixar alliberats i deixar vistos els arcs gòtics. Caldrà apuntalar-los i/o subjectar-los per estabilitzar-los en aquells punts que han patit talls i modificacions.

També s'enderrocarà el sostre de planta baixa i de l'entresol per crear un nou forjat a cota superior que no interfereixi amb la claus de l'arc de l'entrada perpendicular a façana, i que estigui anivellat en tota la planta des del carrer carnisseria fins a la façana del pati (l'actual forjat fa pendent).

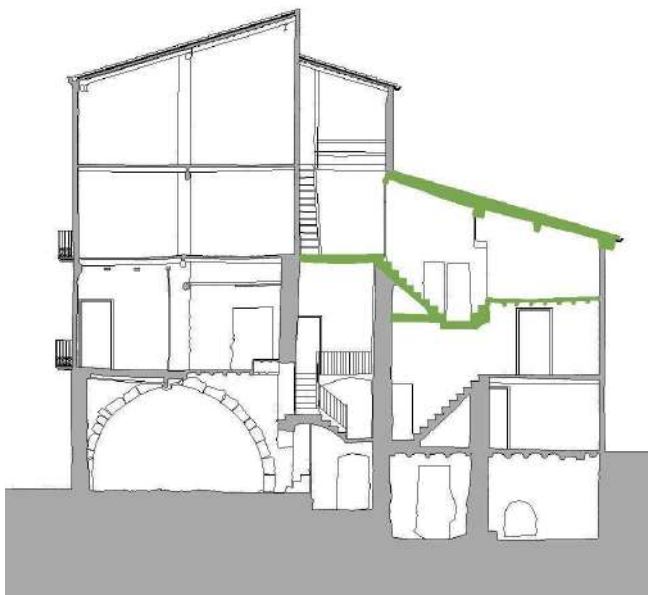


Pel què fa a les guixeries situades a sostre de planta primera, es conservaran les la zona del c carnisseria. Aquest sostre, però, es troba en mal estat i no dona garanties de resistència estructural, i el fet que sigui tot un element monolític de guix impossibilita la consolidació amb formigó amb una xapa de compressió.

Per aquesta raó es mantindrà com un fals sostre, subjectant-lo al forjat nou que es construirà a cota superior. S'hi realitzaran les tasques necessàries per assegurar-ne la seva estabilitat, malgrat hagi perdut la seva funció portant.

La resta de guixeries de la crugia central i de la zona del pati d'illa no es conservaran en la seva situació actual. Algunes es troben en mal estat a causa d'humitat i funcionalment la cota a què es troben impediria l'ús dels espais que cobreixen. Seran, però, recuperades per a la seva restauració i exposició posterior en l'àmbit del local social de planta baixa.

L'equip de restauradores ha planificat la seva protecció i posterior extracció i queden recollides les seves consideracions en l'informe annex al projecte bàsic i executiu.



El sostre estructural de planta primera, doncs, quedarà a una cota superior. Aquesta és la raó per la qual l'habitatge 2n 1a no serà accessible, ja que per poder tenir una planta habitable sota la cota de la coberta inclinada actual del pati, cal que el forjat en aquestes dues crugies del pati, quedin a una cota inferior que la de les cotes al c/ Carnisseria.

La coberta inclinada del pati, que actualment perilla d'esfondrar-se, també es reconstruirà.

Malgrat el sostre de planta segona es troba en bon estat, no es pot conservar per la poca alçada que queda lliure un cop realitzat el nou forjat sobre les guixeries. Per aquesta raó cal també enderrocar-lo i traslladar el nou forjat a cota superior.

La coberta inclinada del c/ Carnisseria es manté, substituint els elements puntuals malmesos, i consolidant-la.

Pel què fa a la coberta de la crugia central del nucli de comunicacions, s'enderrocarà i es construirà en aquest espai una sala d'instal·lacions, amb una nova coberta plana que s'aprofitarà per a situar-hi instal·lacions.

Tota aquesta crugia quedarà lliure per a construir-hi el nou nucli de comunicació amb ascensor i escala.

Quant a les façanes, es conservarà la façana de ca Robusté íntegrament, amb tots els seus elements. Caldrà restaurar els que estiguin en mal estat i caldrà adequar els balcons a les noves cotes dels forjats.

La façana del c/ Carnisseria, la seva fusteria i elements de serralleria s'acabaran amb colors d'acord amb la carta de colors l'OM d'intervenció en façanes del barri antic.

La façana del pati, molt malmesa i modificada al llarg dels anys, amb gruixos molt variables dins de cada planta, es preveu que sigui enderrocada a partir de planta primera, i es mantindrà l'arc en planta baixa. El fet que per aquesta façana no hi hagi els requeriments compositius i de materials de les façanes de carrer del barri antic, s'aïllarà per l'exterior amb un sistema SATE.

La façana reculada de planta 3a, de l'espai comunitari, es construirà amb el mateix sistema.

Així doncs, es mantindrà la volumetria general esglaonada, com també la planta baixa esglaonada que es va adaptant a la topografia natural del terreny. Per això, la cota del local del carrer serà superior a la de l'accés al vestíbul, que serà superior a la del local del pati. El celler quedarà integrat en aquest darrer.

El passatge s'anirà adaptant a les diverses cotes a través de rampes consecutives, amb els pertinents replans d'accés.

En planta baixa es realitzaran noves soleres.

El terraplè actual davant la sortida de planta baixa al pati, i que dóna sortida a les obertures de planta entresol, es desmuntarà perquè el local comunitari del pati tingui accés a aquest a cota.

La nova estructura que consolidarà l'edifici existent i que serà el nexa d'unió amb l'ampliació de Carnisseria 25 serà de pilars metàl·lics i forjats de xapa col·laborant.

En totes les actuacions, especialment les deconstruccions plantejades i les afectacions de subsòl, caldrà que es portin a terme sota control arqueològic, tenint especial cura amb el pati actual, ja que aquí es preveu un rebaix important i és l'àmbit on es poden haver conservat evidències del casal gòtic.

Cal doncs que el rebaix s'executi sota control arqueològic i posteriorment es comprovi l'existència de restes arqueològiques i, en cas afirmatiu, es completi l'estudi historicoarqueològic.

MD 2.4 Justificació del compliment de la normativa urbanística

Actualment ens trobem en un impàs normatiu ja que tenim que el POUM de Valls en estat d'aprovació inicial, per tant adjuntem la normativa actual i la fitxa del catàleg que s'aprovarà en un futur immediat, tenint en compte que la segona és més restrictiva.

Normativa vigent d'aplicació:

Pla general municipal d'ordenació. 1988

Catàleg a bens a protegir. 1988

Pla de Millora Urbana del Nucli antic de Valls. 2007

Modificació puntual del PGOUM "Millora de l'accessibilitat (ascensors) en edificis existents i regulació del règim de disconformitat i de fora d'ordenació" de 2010

Normativa segons l'aprovació provisional del POUM:

Aprovació provisional del POUM. 2019

Catàleg de béns a protegir del terme municipal de valls. 2019

• Normativa vigent:

Sòl urbà. Alineació de vial. Zona nucli central de Valls clau 11a-2 (Mur Vell)

Preceptiva actuació arqueològica d'un 2% del pressupost de contracta.

PARÀMETRE	NORMATIVA	PROJECTE
AMPLADA PARCEL·LA MÍNIMA	5m	15m
AMPLADA PARCEL·LA MÀXIMA*	12m/16m agrupacions	15m agrupació
SUP MÍNIMA DE PARCEL·LA	80m2/S	593 m2/a
Nº DE PLANTES	PB+3+GOLFES/ÀTIC	PB+3
ARM	13m +/-1m	14m
PROFUNDITAT EDIFICABLE	14m	**18,70 i 20,50m
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	sostre/80m2st = 11 hab	7 hab
COMPOSICIÓ I MATERIALS DE FAÇANA	catalogada/eixos compositius	catalogada/eixos compos.
COBERTA	35%màx inclinada/plana	35%màx inclinada/plana
ÚS	comercial/terciari/habitatge	comercial/terciari/habitat.

* Es permet l'agrupació de parcel·les veïnes quan una d'elles no sigui edificable (carnisseria 25 A=4,4m < 5m) sempre i quan l'agrupació no superi els 16m de façana.

** L'estudi arqueològic assenyala la unitat original dels 2 immobles c/Carnisseria 23 i 25 en base a les observacions fetes a Ca Robusté i corroborades amb les troballes a c/ Carnisseria 25, tot i que Carnisseria 25 no formi part del catàleg vigent ni del futur.

L'estudi assenyala que l'edifici gòtic de ca Robusté tenia fins i tot més profunditat ja que els arcs no se situaven mai en façana, i per tant, l'arc conservat en la façana del pati, seria interior. Veient que Carnisseria 25 tenia una major profunditat que l'actual ca Robusté, entenem que tot el conjunt tenia una major profunditat. Però en no haver-se conservat restes de més crugies a ca Robusté i considerant el valor patrimonial de tot el conjunt i els elements del seu interior, prendrem com a volum a protegir l'actual dels dos edificis (el de carnisseria 25 previ a l'enderroc).

Ahora la profunditat edificable de ca Robusté s'ultrapassa d'acord amb els criteris de conservació de la fitxa de catàleg més restrictiva, que és l'aprova provisionalment, i on s'esmenta que cal protegir la

volumetria general de l'edifici. (vegeu a continuació especificacions de les fitxes dels catàlegs vigent i aprovat provisionalment).

● **Catàleg de bens a protegir. any 1988:**

E.51.C.de la Carnisseria, 23

(Façana i portalada interessant)

El present catàleg inclou varis tipus d'elements. Sota la lletra E es classifiquen els edificis d'interès històric-artístic o arquitectònic.

● **Catàleg de bens a protegir del terme municipal de Valls. Any 2019:**

ELEMENTS PROTEGITS:

Es protegeix íntegrament la façana principal i tots els seus elements, especialment les obertures de pedra de la planta baixa (portalada i porta amb llinda horitzontal), porta de fusta principal, baranes i lloses de balcons. Es protegeix també la volumetria general i l'estructura de plantes actual. Pel que fa a l'interior es protegeixen els arcs gòtics i totes les estructures medievals de la planta baixa, el celler del soterrani i el marc barroc de fusta policromada d'accés a l'alcova.

Qualsevol intervenció requerirà d'un informe arqueològic previ.

USOS PERMESOS:

Els que determina el planejament vigent

INTERVENCIONS PERMESOS:

- Es permeten les intervencions de manteniment, consolidació i rehabilitació.
- Rehabilitació, assegurant la conservació de la façana i tots els seus elements, els arcs gòtics de la planta baixa, i el marc barroc de fusta policromada.
- De-construcció de tots aquells elements interiors no protegits.
- Substitució de les fusteries. Les fusteries exteriors hauran de mantenir el formalisme actual.
- Qualsevol intervenció requerirà d'un informe arqueològic previ.

En base però a la modificació puntual del pla general d'ordenació urbanística municipal de Valls de "Millora de l'accessibilitat (ascensors) en edificis existents i regulació del règim de disconformitat i de fora d'ordenació" de 2010, es podran realitzar obres de consolidació, rehabilitació i gran rehabilitació, canvis d'ús i ampliació en edificis catalogats sempre i quan les obres siguin compatibles amb el règim de protecció establert al catàleg vigent. Així mateix són autoritzables les instal·lacions d'aparells elevadors en els edificis que hagin quedat en situació de volum disconforme.

Quant a l'edificabilitat màxima segons el planejament vigent, és de 636,30m² a carnisseria 23 (ca Robusté) i de 392,30m² a carnisseria 25, que dona una edificabilitat total de 1.028,60 m².

L'edificabilitat del conjunt després de la rehabilitació- ampliació és de 955,45m², pel què no s'esgota l'edificabilitat.

MD 2.5 Quadre de superfícies útils i construïdes proposta

QUADRES DE SUPERFÍCIES GENERALS

QUADRE DE SUPERFÍCIES ÚTILS I CONSTRUÏDES DELS HABITATGES

TIPUS		TIPOLOGIA*	QUALIFICACIÓ	QUANTITAT	S.ÚTIL	S.CONSTRUÏDA
HB 1-1	D	2D + 2b	HPO	1	62,37	81,93
HB 1-2	A	2D + 1b	HPO	1	49,83	60,58
HB 1-3	A	2D + 1b	HPO	1	47,78	63,11
OF 1-4	oficina					
HB 2-1	A	2D + 1b	HPO	1	51,31	62,69
HB 2-2	A	2D + 1b	HPO	1	53,19	64,33
HB 3-2	D	2D + 2b	HPO	1	72,48	92,04
HB 3-1	A	2D + 1b	HPO	1	53,48	64,62
TOTAL HABITATGES				7	390,44	489,3

QUADRE DE SUPERFÍCIES ÚTILS I CONSTRUÏDES DELS LOCALS

TIPUS		TIPOLOGIA*	QUALIFICACIÓ	QUANTITAT	S.ÚTIL	S.CONSTRUÏDA
LOCAL PB	comercial	-	-	1	66,02	80,58
OF 1-4	oficina	-	-	1	44,82	54,51
TOTAL LOCALS				2	110,84	135,09

QUADRE RESUM DE LES SUPERFÍCIES ÚTILS I CONSTRUÏDES TOTALS (Quadre tipus 4)

	Nombre	Sup. útil	Sup. construïda
HABITATGES	7	390,44	489,3
LOCALS	2	110,84	135,09
ESPAI COMUNITARI EXTERIOR	-	89,98	31,09
ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS	3	79,13	103,13
ESPAIS COMUNS (2)	-	94,41	138,77
SOTERRANI	1	50,36	67,41
		815,16	964,79

ESPAIS COMUNS

	Sup. Útil	Sup. Const.
Escala PB i entrada	21,75	32,05
Escala P1 i replà	17,47	24,80
Escala P2 i replà	17,40	21,78
Escala P3 i replà	12,02	22,91
2 Trasters P2	8,27	11,24
Espai instal·lacions	17,50	25,99

Total	94,41	138,77
--------------	--------------	---------------

ESPAIS COMÚ EXTERIOR	Sup. Útil	Sup. Const.
Passatge	62,18	31,09
Pati		
Terrat comunitari	27,8	
Total	89,98	31,09

ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS	Sup. Útil	Sup. Const.
Cuina-Menjador-bugaderia	20,09	27,27
Bany espai comunitari dalt	1,63	
Local comunitari	57,41	75,86
Total	79,13	103,13

Espai adjacent a espai comú complementari
Espai soterrani

50,36 67,41

QUADRE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES – DISPOSICIÓ I DISTRIBUCIÓ

PLANTES	SUP.CONST.M2	NºLOCALS	PLACES PK	ANNEXES(es. comú ús privatiu)	NºHABITATGES
PS	67,41	0		0	
PB	219,58	1		1	
P1	244,32	1			3
P2	244,09				2
P3	163,40			1	2
badalot	25,99	0		0	
TOTALS	964,79	2	0	2	7

QUADRES DE SUPERFÍCIES ÚTILS LOCALS

QUADRE SUPERFÍCIE ÚTIL DELS LOCALS

	BLOC	ESCALA	PORTA	SUP. ÚTIL	SUP. CONST
PS					
PB	1			66,02	80,58
P1	1	1	4	44,82	54,51
P2					
P3					
badalot					

TOTAL	110,84	135,09
--------------	---------------	---------------

QUADRES DE SUPERFÍCIES ÚTILS HABITATGES

HABITATGE TIPUS	HB 1-1
QUANTITAT	1
IDENTIFICACIÓ (escala, pis, porta)	(HPO)
1r 1a	

CLASSIFICACIÓ (Complet o reduït)	
NOMBRE DE DORMITORIS	2

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	Peça	Sup. útil
--	------	-----------

SUPERFÍCIES INTERIORS

EM	ESTAR – MENJADOR – CUINA	31,72	
B	BANY PLANTA BAIXA	2,45	
E	ESCALA	-	
D	DISTRIBUIDOR	-	
H1	DORMITORI 1	10,34	
H2	DORMITORI 2	10,57	
E	BANY PLANTA DALT	2,74	
D	DISTRIBUIDOR	4,55	
TOTAL	TOTAL ÚTIL INTERIOR HABITATGE	62,37	62,37

TOTAL	TOTAL ÚTIL COMPUTABLE HABITATGE		62,37
--------------	--	--	--------------

SUPERFÍCIES EXTERIORS

BL	BALCÓ	0,00	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR	0,00	0,00

SUPERFÍCIE ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS

	PERCENTATGE REPERCUSIÓ RESPECTE SUP. ÚTILS TOTALS	15,97%	
TOTAL	ESPAI COMÚ COMPLEMENTARI COMPUTABLE	79,13	12,64

TOTAL	TOTAL ÚTIL COMPUTABLE		75,01
--------------	------------------------------	--	--------------

NOTA: Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computaran com a superfícies útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

HABITATGE TIPUS	HB 1-2
QUANTITAT	1
IDENTIFICACIÓ (escala, pis, porta)	(HPO)
1r 2a	

CLASSIFICACIÓ (Complert o reduït)	
NOMBRE DE DORMITORIS	2

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	Peça	Superfície útil
--	------	-----------------

SUPERFÍCIES INTERIORS

EMC	ESTAR - MENJADOR - CUINA	25,57	
H1	DORMITORI 1	10,66	
H2	DORMITORI 2	8,03	
B	BANY PRINCIPAL	3,05	
D	DISTRIBUIDOR	2,52	
TOTAL	TOTAL ÚTIL INTERIOR HABITATGE	49,83	49,83

TOTAL	TOTAL ÚTIL COMPUTABLE HABITATGE		49,83
--------------	--	--	--------------

SUPERFÍCIES EXTERIORS

BL	BALCÓ	0,00	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR	0,00	0,00

SUPERFÍCIE ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS

	PERCENTATGE REPERCUSIÓ RESPECTE SUP. ÚTILS TOTALS	12,76%	
TOTAL	ESPAI COMÚ COMPLEMENTARI COMPUTABLE	79,13	10,10

TOTAL	TOTAL ÚTIL COMPUTABLE		59,93
--------------	------------------------------	--	--------------

NOTA: Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computaran com a superfícies útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

HABITATGE TIPUS	HB 1-3
QUANTITAT	1
IDENTIFICACIÓ (escala, pis, porta)	(HPO)
1r 3a	

CLASSIFICACIÓ (Complert o reduït)	
NOMBRE DE DORMITORIS	2

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	Peça	Superfície útil
--	------	-----------------

SUPERFÍCIES INTERIORS

EMC	ESTAR – MENJADOR – CUINA	23,51	
H1	DORMITORI 1	11,33	
H2	DORMITORI 2	7,95	
B	BANY PRINCIPAL	3,18	
D	DISTRIBUIDOR	1,81	
TOTAL	TOTAL ÚTIL INTERIOR HABITATGE	47,78	47,78

TOTAL	TOTAL ÚTIL COMPUTABLE HABITATGE		47,78
--------------	--	--	--------------

SUPERFÍCIES EXTERIORS

BL	BALCÓ	1,06	
BL	BALCÓ	1,26	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR	2,32	2,32

SUPERFÍCIE ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS

	PERCENTATGE REPERCUSIÓ RESPECTE SUP. ÚTILS TOTALS	12,24%	
TOTAL	ESPAI COMÚ COMPLEMENTARI COMPUTABLE	79,13	9,68

TOTAL	TOTAL ÚTIL COMPUTABLE		57,46
--------------	------------------------------	--	--------------

NOTA: Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computaran com a superfícies útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

HABITATGE TIPUS	HB 2-1
QUANTITAT	1
IDENTIFICACIÓ (escala, pis, porta)	(HPO)
2n1a	

CLASSIFICACIÓ (Complert o reduït)	
NOMBRE DE DORMITORIS	2

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	Peça	Superfície útil
--	------	-----------------

SUPERFÍCIES INTERIORS

EMC	ESTAR – MENJADOR – CUINA	27,05	
H1	DORMITORI 1	10,60	
H2	DORMITORI 2	8,06	
B	BANY PRINCIPAL	3,01	
D	DISTRIBUIDOR	2,59	
TOTAL	TOTAL ÚTIL INTERIOR HABITATGE	51,31	51,31

TOTAL	TOTAL ÚTIL COMPUTABLE HABITATGE		51,31
--------------	--	--	--------------

SUPERFÍCIES EXTERIORS

BL	BALCÓ		
TOTAL	TOTAL EXTERIOR	0,00	0,00

SUPERFÍCIE ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS

	PERCENTATGE REPERCUSIÓ RESPECTE SUP. ÚTILS TOTALS	13,14%	
TOTAL	ESPAI COMÚ COMPLEMENTARI COMPUTABLE	79,13	10,40

TOTAL	TOTAL ÚTIL COMPUTABLE		61,71
--------------	------------------------------	--	--------------

NOTA: Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computaran com a superfícies útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

HABITATGE TIPUS	HB 2-2
QUANTITAT	1
IDENTIFICACIÓ (escala, pis, porta)	(HPO)
2n 2a	

CLASSIFICACIÓ (Complert o reduït)	
NOMBRE DE DORMITORIS	2

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	Peça	Superfície útil
--	------	-----------------

SUPERFÍCIES INTERIORS

EMC	ESTAR – MENJADOR – CUINA	25,33	
H1	DORMITORI 1	12,41	
H2	DORMITORI 2	9,53	
B	BANY PRINCIPAL	3,73	
D	DISTRIBUIDOR	2,19	
TOTAL	TOTAL ÚTIL INTERIOR HABITATGE	53,19	53,19

TOTAL	TOTAL ÚTIL COMPUTABLE HABITATGE		53,19
--------------	--	--	--------------

SUPERFÍCIES EXTERIORS

BL	BALCÓ	1,06	
BL	BALCÓ	0,94	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR	2,00	2,00

SUPERFÍCIE ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS

	PERCENTATGE REPERCUSIÓ RESPECTE SUP. ÚTILS TOTALS	13,62%	
TOTAL	ESPAI COMÚ COMPLEMENTARI COMPUTABLE	79,13	10,78

TOTAL	TOTAL ÚTIL COMPUTABLE		63,97
--------------	------------------------------	--	--------------

NOTA: Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computaran com a superfícies útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

HABITATGE TIPUS	HB 3-1
QUANTITAT	1
IDENTIFICACIÓ (escala, pis, porta)	(HPO)
3r 1a	

CLASSIFICACIÓ (Complert o reduït)	
NOMBRE DE DORMITORIS	2

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	Peça	Superfície útil
--	------	-----------------

SUPERFÍCIES INTERIORS

EMC	ESTAR – MENJADOR – CUINA	25,51	
H1	DORMITORI 1	12,84	
H2	DORMITORI 2	9,39	
B	BANY PRINCIPAL	3,21	
D	DISTRIBUIDOR	2,53	
TOTAL	TOTAL ÚTIL INTERIOR HABITATGE	53,48	53,48

TOTAL	TOTAL ÚTIL COMPUTABLE HABITATGE		53,48
--------------	--	--	--------------

SUPERFÍCIES EXTERIORS

BL	BALCÓ	1,06	
BL	BALCÓ	0,69	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR	1,75	1,75

SUPERFÍCIE ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS

	PERCENTATGE REPERCUSIÓ RESPECTE SUP. ÚTILS TOTALS	13,70%	
TOTAL	ESPAI COMÚ COMPLEMENTARI COMPUTABLE	79,13	10,84

TOTAL	TOTAL ÚTIL COMPUTABLE		64,32
--------------	------------------------------	--	--------------

NOTA: Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computaran com a superfícies útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

HABITATGE TIPUS	HB 3-2
QUANTITAT	1
IDENTIFICACIÓ (escala, pis, porta)	(HPO)
3r 2ª	

CLASSIFICACIÓ (Complert o reduït)	
NOMBRE DE DORMITORIS	2

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	Peça	Superfície útil
--	------	-----------------

SUPERFÍCIES INTERIORS

EM	ESTAR – MENJADOR – CUINA	33,38	
B	BANY	3,57	
H1	DORMITORI 1	10,75	
H2	DORMITORI 2	10,40	
B	BANY PRINCIPAL	3,79	
E	ESCALA	-	
D	DISTRIBUIDOR I ESCALA	10,59	
TOTAL	TOTAL ÚTIL INTERIOR HABITATGE	72,48	72,48

TOTAL	TOTAL ÚTIL COMPUTABLE HABITATGE		72,48
--------------	--	--	--------------

SUPERFÍCIES EXTERIORS

BL	BALCÓ	1,05	
BL	BALCÓ	0,94	
BL	BALCÓ	0,71	
BL	BALCÓ	0,66	
TOTAL	TOTAL EXTERIOR	3,36	3,36

SUPERFÍCIE ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS

	PERCENTATGE REPERCUSIÓ RESPECTE SUP. ÚTILS TOTALS	18,56%	
TOTAL	ESPAI COMÚ COMPLEMENTARI COMPUTABLE	79,13	14,69

TOTAL	TOTAL ÚTIL COMPUTABLE		87,17
--------------	------------------------------	--	--------------

NOTA: Les superfícies exteriors (balcons, terrasses, safareigs,...) computaran com a superfícies útil en un 50% sense ultrapassar el límit del 10% de la superfície útil interior de l'habitatge.

		Projecte D'Execució REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ DE BCIL AL CENTRE HISTÒRIC DE VALLS COM Emplaçament: De La Carnisseria, 23 Municipi: Valls - 43800 Arquitectes: BALCELLS SMITH, PERE CARTANYÀ CLOLS, MARIA CENDRÓS I FERRÉ, FRANCESC XAVIER
 Col·legi d'Arquitectes de Catalunya		Hash: 4ts+GIPkOYgzGJ3SzcUvFhDijw8= Hash COAC: 6pFuPxcEpU5FhZO0NgGC/Ij+pFI= Ref: COAC-2021600574-114471-01
		Clients: LA TITARANYA SCCL
		Visat: 2021600574
		Data: 07-09-2021

Valls, AGOST de 2021

Pere Balcells Smith/Maria Cartanyà Cloles/Xavier Cendrós Ferré/Anna Martí Forès/Maria Redondo Boronat
Arquitectes