

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

per la rehabilitació del mas existent ubicat al polígon 37,
parcel·la 70, partida Les Arenes del terme municipal de Riudoms
per adequar-la com a habitatge unifamiliar,

en virtut de l'article 47.2 del Decret 64/2014 i dels articles 47.3.a) i 47.3.bis del Decret
Legislatiu 1/2010

ÍNDEX A PROJECTE

1. MEMÒRIA GENERAL PAE	4
1.1 DADES GENERALS.....	5
DG 1 Introducció.	5
DG 2 Objecte del projecte.	5
DG 3 Promotors.	5
DG 4 Tècnic redactor.	5
DG 4 Situació i Emplaçament.	6
DG 5 Informació cadastral i registral de la finca.	8
1.2 DESCRIPCIONS I JUSTIFICACIONS.....	18
Informació prèvia i estat actual de la construcció.	18
Evolució històrica	21
Justificació arquitectònica, ambiental i paisatgística.	33
Conclusions a la justificació.	34
1.3 SERVEIS URBANÍSTICS BÀSICS	35
Baixa tensió.	35
Aigua potable.	35
Sistema de depuració.	35
1.4 URBANITZACIÓ I INSTAL·LACIONS EXISTENTS.....	36
1.5 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I OBRES A REALITZAR.....	37
1.6 SUPERFÍCIES ÚTILS I CONSTRUÏDES EXISTENTS I RESULTANTS	38
1.7 CONSIDERACIONS FINALS.....	40
2. AVANTPROJECTE I PROJECTE BÀSIC REHABILITACIÓ	41
2.1 DADES GENERALS.....	41
Antecedents.	41
Objecte.	41
Emplaçament.	41
Accessos a la finca.	43
Promotors.	43
Tècnic redactor.	43
2.2 NORMATIVA.....	44
2.3 PLA DEL CATÀLEG DE MASIES	44
2.4 PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	44
Aspectes urbanístics.	44
Ocupació de la parcel·la.	44
Superfícies útils i construïdes.	44
Altures de l'edificació.	45
2.5 PROGRAMA DE NECESSITATS	45
Subministrament elèctric.	45
Enllumenat exterior.	45
Instal·lació de calefacció, climatització i ventilació.	45
Instal·lació de gas.	45
Subministrament d'aigua potable.	46
Instal·lació d'ACS.	46
Clavegueram.	46
Aigües pluvials.	46
Senyals dèbils.	46
Emmagatzematge de residus en l'habitatge.	46
2.6 MEMÒRIA DESCRIPTIVA.....	47
Descripció general del projecte.	47
Altures de l'edificació.	49
Prestacions de l'estructura.	49
2.7 MEMÒRIA CONSTRUCTIVA	53
Moviments de terres.	53

Sistema estructural.	54
Sistema envoltant.	54
2.8 JUSTIFICACIÓ DEL CODI D'ACCESSIBILITAT DE CATALUNYA	55
Disposicions d'accessibilitat.	55
2.9 JUSTIFICACIÓ DEL DECRET HABITABILITAT	56
Composició.	56
Accés.	56
Construcció.	56
Superfície útil.	56
Peces.	56
Equip.	57
2.10 PROTECCIÓ CONTRA SOROLL	57
2.11 JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT CTE.....	58
SI Seguretat en cas d'incendis.	58
SUA Seguretat d'utilització	62
HS Salubritat (Higiene, salut i medi ambient).	64
HE Estalvi d'energia.	66
2.12 CONSIDERACIONS FINALS.....	67
2.12 AMIDAMENTS	68
2.13 PRESSUPOST	69
2.14 DOCUMENTACIÓ ANNEXA	70
2.15 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	71

1. MEMÒRIA GENERAL PAE

1.1 DADES GENERALS

DG 1 Introducció.

Aquest Projecte d'Actuació Específica per la rehabilitació del mas existent ubicat al polígon 37, parcel·la 70, partida les Arenes del terme municipal de Riudoms per adequar-la com a habitatge unifamiliar així com per a la seva catalogació es realitza per a donar compliment al procediment, previ a l'atorgament de la llicència urbanística municipal d'obres, ja que el planejament municipal vigent no disposa de Pla Especial de Masies aprovat.

A aquests efectes s'adjunta un Estudi d'impacte d'Integració Paisatgística del Mas.

DG 2 Objecte del projecte.

L'objecte del present document és el de descriure les dades bàsiques de la rehabilitació de l'edifici esmentat en la parcel·la cadastral 43131A037000700000UP, tot definint convenientment l'abast de les obres a realitzar, el pressupost aproximat i els materials i acabats exteriors que s'empraran.

DG 3 Promotors.

El promotor del projecte que ens ocupa es el següent:

Promotor:

Nom: Oscar Torrell Esteve

DG 4 Tècnic redactor.

El tècnic redactor del projecte que ens ocupa es el següent:

Tècnic:

Nom: Jaume Alsina Alsina

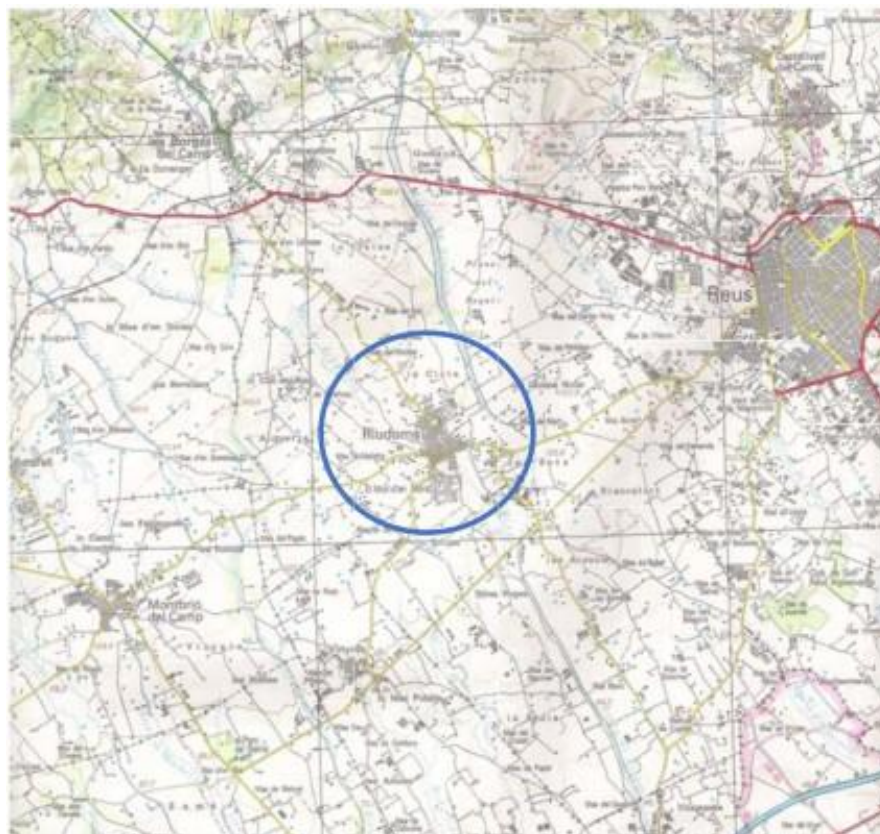
Titulació: Enginyer de
l'Edificació

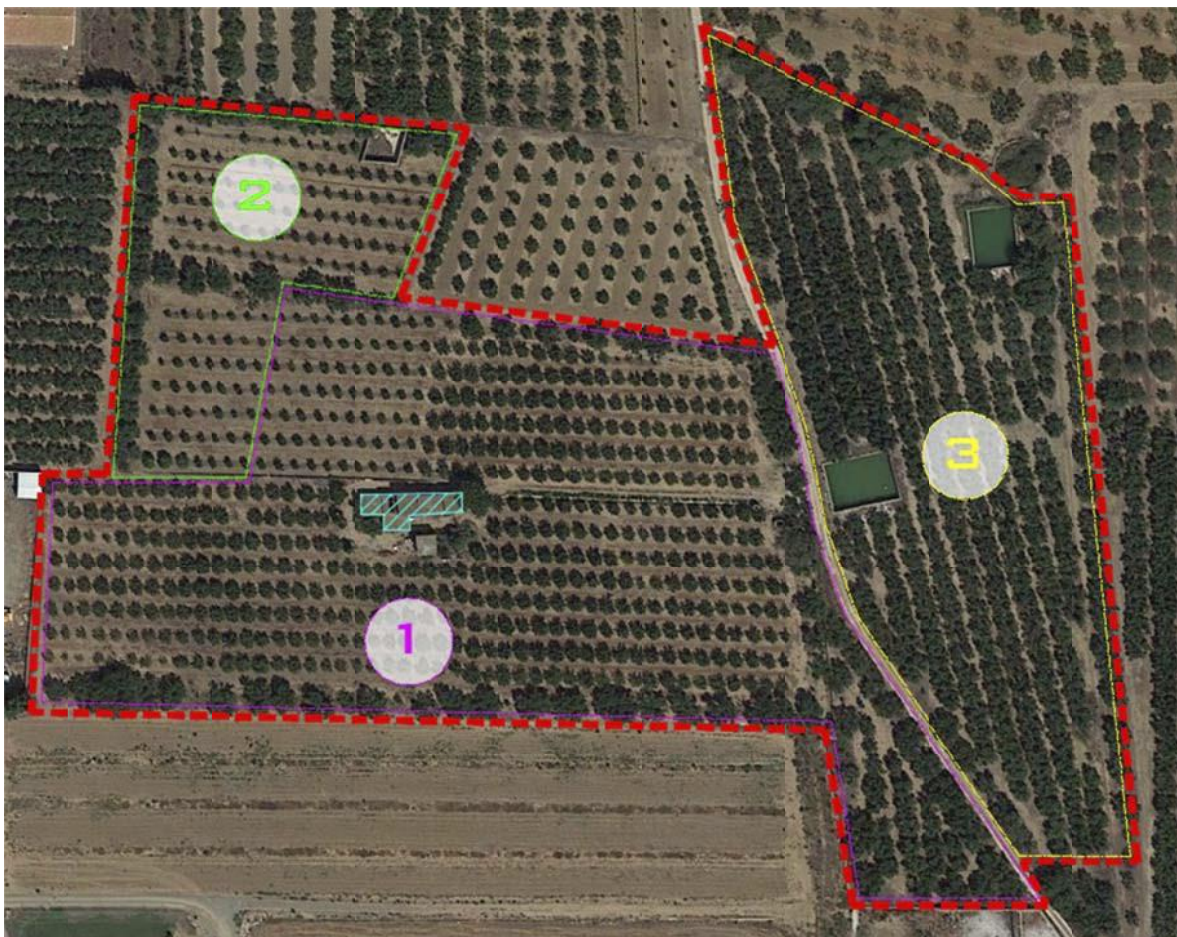
Graduat en ciències i tecnologia de l'edificació.

Màster en rehabilitació i restauració d'edificis
patrimonials

DG 4 Situació i Emplaçament.

La finca objecte del projecte es troba situada al terme municipi de Riudoms.





Emplaçament:	Polígon 37, parcel·la 70 Les Arenes.
Municipi:	Riudoms, comarca del Baix Camp
Referència cadastral:	43131A037000700000UP

Referència registral:	43131A03700070 FINCA:4766 TOMO:2.322 LIBRO:279 FOLIO:131 INSCRIPCIÓN: 3, 7, 9, 12, 14, 16 FECHA: 21/01/2021
Extensió registral:	3: Trenta-una àries i quaranta centiàries. 7: Dinou àries i dos centiàries 9: Vint-i-quatre àries i trenta-quatre centiàries. 12: Una hectàrea, set àries i setanta-vuit centiàries. 14: Trenta-sis àries i dotze centiàries. 16: Noranta-quatre àries i trenta centiàries. (Veure documents següents)

Núm.	Referencias catastral	Polígono i parcel·la	Superfície (m2)
1	43131A03700070	Polígono 37 / parcel·la 70	17.772
2	43131A03700067	Polígono 37 / parcel·la 67	5.178
3	43131A03600047	Polígono 36 / parcel·la 47	10.654
		Total finca:	33.604

La finca té una superfície, segons cadastre de 33.604 m2 i es destina a agrari (avellaner i oliver regadiu), i s'hi accedeix pel camí del Mas del Ninfle on aquest comunica amb la carretera del Parc Samà. Aquest camí té una amplada que es considera que es suficient per a poder accedir-hi en condicions adients.

La finca que ens ocupa queda inclosa dins de la retícula:

RETÍCULA UTM	X	Y
Vèrtex inferior esquerra.	335000	4550000
Vèrtex superior dret.	340000	4555000

Les coordenades UTM aproximades del centre de la finca son:

COORDENADES UTM	X	Y
Punt central mas.	338389,6	4554138,9

DG 5 Informació catastral i registral de la finca.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 43131A037000700000UP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 37 Parcela 70
ARENES. RIUDOMS [TARRAGONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 123 m2
Año construcción: 1975

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL		123

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	HR Huerta regadío	00	1.683
b	OR Olivos regadío	00	742
c	AV Avellano regadío	01	2.005
d	I-Improductivo	00	339
e	OR Olivos regadío	00	3.564
f	AV Avellano regadío	01	8.782
g	I-Improductivo	00	18
h	I-Improductivo	00	8

PARCELA

Superficie gráfica: 17.772 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 43131A037000700000UP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 37 Parcela 70 ARENES. RIUDOMS (TARRAGONA)

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 123 m²

Año construcción: 1975

Valor catastral [2020]: 15.094,54 €

Valor catastral suelo: 11.611,26 €

Valor catastral construcción: 3.483,26 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ESTEVE GUINART MARIA NIEVES	39837889W	100,00% de usufructo	AV VO DE MONTSERRAT DE LA 4 43310 RIUDOMS (TARRAGONA)
TORRELL ESTEVE OSCAR	39894477B	100,00% de nuda prop.	CL MARINADA DE LA 9 43310 RIUDOMS (TARRAGONA)

Construcción

Esc./Pta./Pta. Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Pta. Destino	Superficie m ²
INDUSTRIAL	123		

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	HR Huerta regadio	00	1.683	b	OR Olivos regadio	00	742
c	AV Avelano regadio	01	2.505	d	I- Improductivo	00	339

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 17.772 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE RIUDOMS (TARRAGONA)

Finalidad: CONSULTA

Fecha de emisión: 16/07/2020

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
C.S.V.: ANPMP SEEC JBTMTVT (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 16/07/2020



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 43131A037000700000UP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Cultivo (Continuación)

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
e	OR Olivos regadio	00	3.564	f	AV Aureliano regadio	01	8.792
g	I- Improductivo	00	16	h	I- Improductivo	00	8

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 43131A037000320000UY

Localización: PO SENIA DE LA. Polígono 37 Parcela 32
CENIA. RIUDOMS [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CASTELL GERMES PEDRO	38391236G	MG MAS DE LES BOMBES 1 43330 RIUDOMS [TARRAGONA]



Referencia catastral: 43131A037000670000UP

Localización: Polígono 37 Parcela 67
ARENES. RIUDOMS [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ESTEVE GUINART MARIA NIEVES	39637888W	AV VG DE MONTERRAT DE LA 4 43330 RIUDOMS [TARRAGONA]



Referencia catastral: 43131A037000660000UQ

Localización: Polígono 37 Parcela 66
ARENES. RIUDOMS [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CORTS CAPARO JOSE MARIA	39760162Q	CL VERGE DE MONTERRAT 10 43330 RIUDOMS [TARRAGONA]



Referencia catastral: 43131A037000330000UG

Localización: Polígono 37 Parcela 33
ARENES. RIUDOMS [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
RAMIREZ CRESPO EDUARDO	75584036X	CL OLLETA DE L' 9 08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

Documento firmado con C@V y sello de la Dirección General del Catastro
C@V: ANP@P@SEEC@B@T@M@Y (verificado en <http://www.sicod catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 16/07/2020



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 43131A037000700000UP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 43131A037001040000UM

Localización: PO SENIA DE LA Poligono 37 Parcela 104
CENIA, RIUDOMS [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MARA GESCREDITO, S.L.	B43653664	CL RBLA NOVA 125 P:EN Pt:4 43001 TARRAGONA [TARRAGONA]



Referencia catastral: 43131A037000720000UT

Localización: PO ARENES LES Poligono 37 Parcela 72
ARENES, RIUDOMS [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VIVANCO SERRANO ANTONIO	39637010K	CL ALCALDE MARIA PONS 44 43205 REUS [TARRAGONA]



Referencia catastral: 43131A036090030000UU

Localización: Poligono 36 Parcela 9003
VARIOS, RIUDOMS [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AJUNTAMENT DE RIUDOMS	P4313100B	CL MAJOR 52 43330 RIUDOMS [TARRAGONA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
C.B.V. 40P9F525CJ8B1MYY (verifique en <https://www.sicocatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 16/07/2020



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS MEMORIAS
 0112 917 316 221 / FAX 917 317 714
 CALLE General Mazarinos, 78-79. 43201 REUS
 email: rco@registradodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

SOLICITANTE: ART. 18 R.D. DE LA L.H.

FINCA DE RIUDOMS N°: 4768
 FINCA INSCRIPCION: Tomo: 2.322 LIBRO: 279 FOLIO: 131 INSCRIPCION: 1
 N° PROTOCOLO: 19 DE FECHA: 03/01/2020

FINCA: PILES DE TIERRA
 ATENCION: AEREA

REFERENCIA: CAPACITAL/ESINO CONSTA

DESCRIPCION:
 NOTICIA.- PILEA DE TIERRA sita en término de Riudoms, partido de Reus, provincia de Tarragona, lindante: al Norte, con tierras de cultivo de cargo, en estado ruinoso; al Sur, con las de Joan-Maria Esteve Garcia, antes de Jaime Esteve Garcia; al Este, con el camino del Mas de Niníola; y al Oeste, con el camino del Mas de Niníola, de ancho e indivisible.

TITULARIDADES:
 MARIA NIEVES ESTEVE GUINART, con N.I.F. 39.837.888-W, titular PRIVATIVO del usufructo de 100,000000% de esta finca, en virtud de escritura, por título de Herencia, Extinción Usufructo y Donación.

AUTORIZANTE: JOSE MANUEL VAÑO GIRONES, REUS
 N° PROTOCOLO: 19 DE FECHA: 03/01/2020
 INSCRIPCION: 3° TOMO: 2.322 LIBRO: 279 FOLIO: 131 FECHA: 21/01/2021

OSCAR TORRELL ESTEVE, con N.I.F. 39.894.477-E, titular de la nuda propiedad de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura por título de Herencia, Extinción Usufructo y Donación.

AUTORIZANTE: JOSE MANUEL VAÑO GIRONES, REUS
 N° PROTOCOLO: 19 DE FECHA: 03/01/2020
 INSCRIPCION: 3° TOMO: 2.322 LIBRO: 279 FOLIO: 131 FECHA: 21/01/2021

La finca de este número no se encuentra georreferenciada ni coordinada con el Catastro, en los términos que regula la Ley 13/15 de 24 de junio.

Según lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria a los efectos de la Ley 36/2011 de 11 de marzo, se hace constar que RIUDOMS, aparece en el listado de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los términos municipales afectados por la servidumbre aeronáutica civil del aeropuerto de Reus.

65

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

SUSCRITANTE: ART. 19 BIS DE LA L.R.

FINCA DE RIUDOMS N°: 4122
 ÚLTIMA INSCRIPCIÓN: Tomo: 2322 Libro: 279 Folio: 125 Inscripción: 7
 N° EDIF: 4101070343000

FINCA: FINCA DE TIERRA
 SITUACIÓN: ARENAS, 2

REFERENTE: CATASTRAL: FINCA CONSTA

DESCRIPCIÓN:

NOTICIA.- PIEZA DE TIERRA situada en término de Riudoms, partida Arenas, de una hectárea y media sesmatal de agua de la mina del "Manco Figueras lejano", plantada de olivos y avellanos, regadío, linda: al Norte, con tierras de Domingo y María Gran; al Sur, con tierras de Jaime Esteve Rovira, Josefa Gasola y Agnès, José María Esteve Carola, que antes formaban también parte de esta finca; al Este, con la de Pedro Corta Solé, antes Juan Farrán Gallissà, y el Oeste, con las de Arturo Salvadó Torrell, antes Antonio Agramunt Ferrant.

TITULARIDADES:

MARIA NIEVES ESTEVE GUINART, con N.I.F. 39.837.888-W, titular con CARACTER PRIVATIVO, del usufructo de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura, por título de Herencia, Extinción Usufructo y Donación.

AUTORIZANTE: JOSE MANUEL VAÑO GIRONES, REUS
 N°PROTOCOLO: 19 DE FECHA: 03/01/2020
 INSCRIPCIÓN: 7ª TOMO: 2.322 LIBRO: 279 FOLIO: 125 FECHA: 21/01/2021

OSCAR TORPELL ESTEVE, con N.I.F. 39.894.477-B, titular con CARACTER PRIVATIVO, de la nuda propiedad de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura, por título de Herencia, Extinción Usufructo y Donación.

AUTORIZANTE: JOSE MANUEL VAÑO GIRONES, REUS
 N°PROTOCOLO: 19 DE FECHA: 03/01/2020
 INSCRIPCIÓN: 7ª TOMO: 2.322 LIBRO: 279 FOLIO: 125 FECHA: 21/01/2021

La finca de este número no se encuentra georreferenciada ni coordinada con el Catastro, en los términos que regula la Ley 13/15 de 24 de junio.

Según lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria a los efectos de R.D. 368/2011 de 11 de marzo, se hace constar que RIUDOMS, aparece en el lista de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los términos

6

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

PRESTANTE: ART. 19 BIS DE LA L.R.

FINCA DE RIUDOMS Nº: 1027
 FINCA INSCRIPCIÓN: Tomo: 2322 Libro: 279 Folio: 116 Inscripción: 9
 Nº SUPLEN: 43012000951236

FINCA: Finca de Tiesta
 DESCRIPCIÓN: ARENAS O CAMINO DE SALCO, .

REFERENCIA: CATASTRAL/EE:NO CONSTA

DESCRIPCIÓN:

Parcela.- Finca de tierra en Riudoms, partida Arenas o Camino de Salco, de
 veinticuatro áreas, treinta y cuatro centáreas; dotada de tres horas
 de agua semanales de la mina del Maz de Figueras, sita en la partida Sots de
 en indivisible, y linda al Norte, Francisco Cepató y Francisco Ferrer, al Este,
 Jose-Maria Esteve Garolia, y al Sur y Oeste con Jaime Esteve Novita, en la
 parcela 70 del polígono 37 del Catastro.

DETALLES:

MARIA NIEVES ESTEVE GUINART, con N.I.F. 39.837.888-W, titular con CARACTER
 PRIVATIVO, del usufructo de 100,000000% de esta finca, en virtud de la
 escritura, por título de Herencia, Extinción Usufructo y Donación.

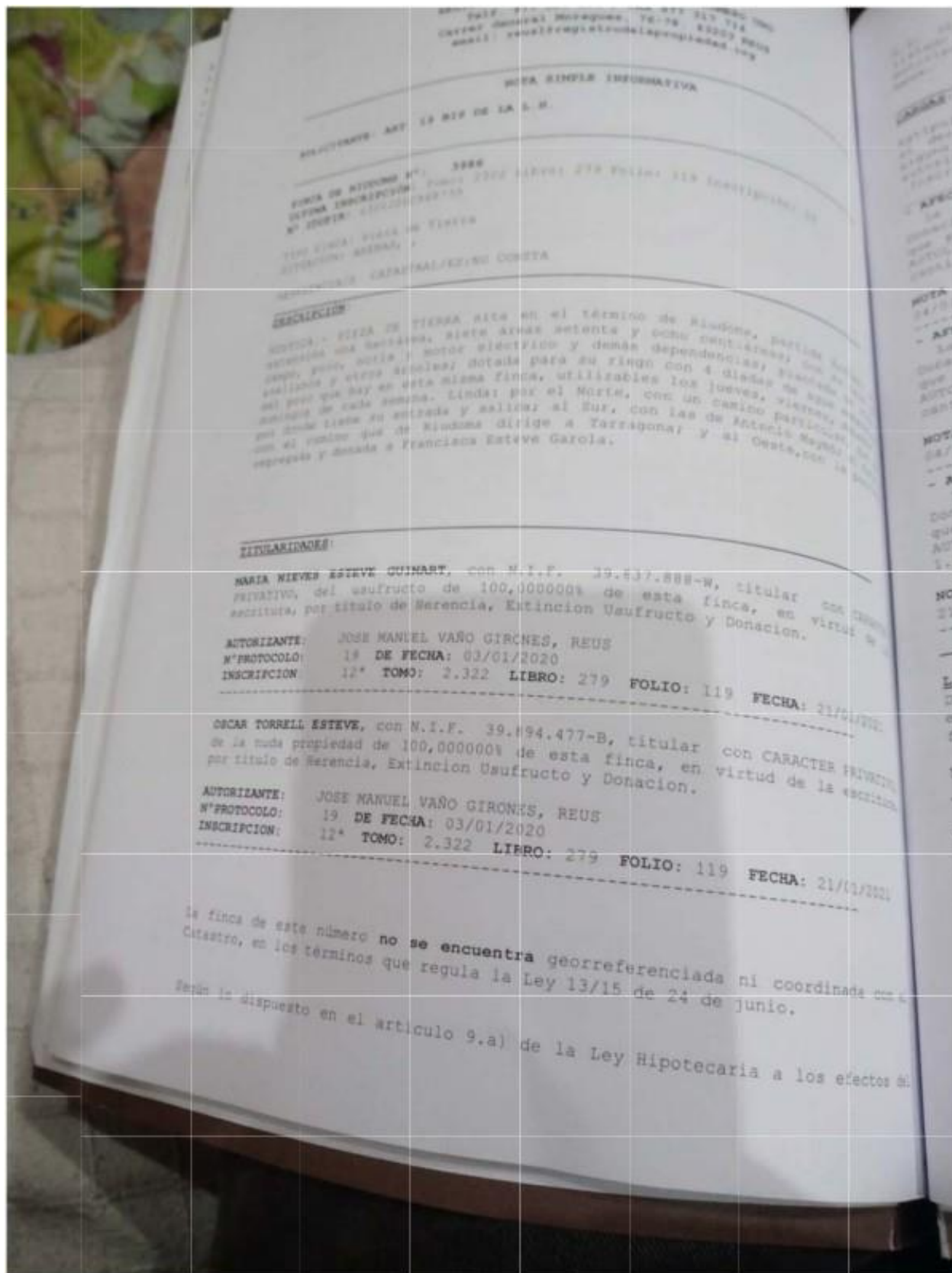
AUTORIZANTE: JOSE MANUEL VANO GIRONES, REUS
 NºPROTOCOLO: 19 DE FECHA: 03/01/2020
 INSCRIPCIÓN: 9* TOMO: 2.322 LIBRO: 279 FOLIO: 116 FECHA: 21/01/2021

OSCAR TORRELL ESTEVE, con N.I.F. 39.894.477-B, titular con CARACTER PRIVATIVO,
 de la nuda propiedad de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura,
 por título de Herencia, Extinción Usufructo y Donación.

AUTORIZANTE: JOSE MANUEL VANO GIRONES, REUS
 NºPROTOCOLO: 19 DE FECHA: 03/01/2020
 INSCRIPCIÓN: 9* TOMO: 2.322 LIBRO: 279 FOLIO: 116 FECHA: 21/01/2021

La finca de este número no se encuentra georreferenciada ni coordinada con el
 Catastro, en los términos que regula la Ley 13/15 de 24 de junio.

Según lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria a los efectos del
 R.D. 368/2011 de 11 de marzo, se hace constar que RIUDOMS, aparece en el listado
 de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los términos
 municipales afectados por la servidumbre aeronáutica civil del aeropuerto de
 Reus.



SOLICITANTE: ART. 19 BIS DE LA L.R.		SIMPLE INFORMATIVA	
FINCA DE RIUDOMS N°: 2856			
ULTIMA INSCRIPCION: Tomo: 2322 Libro: 279 Folio: 128 Inscripción: 14			
N° IDUFIR: 43012000962290			
TIPO FINCA: Pieza de Tierra			
SITUACION: ARENAS, .			
REFERENCIA/S CATASTRAL/ES:NO CONSTA			
DESCRIPCION:			
Pieza de tierra situada en término de Riudoms y partida Arenas, olivos y avellanos, de cabida treinta y seis áreas, doce centiáreas, dotada para su riego con una hora y tres cuartos de agua semanal de la mina Manso Figueras lejano, utilizables de las diez horas y cuarenta y cinco minutos, a las doce horas treinta minutos de los domingos, lindante, al Este con Salador Pagés Gras, al Sur con parte con Ramón Pagés Gras y parte con Jaime Esteve Rovira, Josefa Gavalda Agramunt y Jose Maria Esteve Garola, al Oeste con Arturo Salvador Torrell y al Norte con Magriñá.			
TITULARIDADES:			
MARIA NIEVES ESTEVE GUINART, con N.I.F. 39.837.888-W, titular con CARACTER PRIVATIVO, del usufructo de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura, por título de Herencia, Extinción Usufructo y Donación.			
AUTORIZANTE: JOSE MANUEL VAÑO GIRONES, REUS			
N°PROTOCOLO: 19 DE FECHA: 03/01/2020			
INSCRIPCION: 14ª TOMO: 2.322 LIBRO: 279 FOLIO: 128 FECHA: 21/01/2021			
OSCAR TORRELL ESTEVE, con N.I.F. 39.894.477-B, titular con CARACTER PRIVATIVO, de la nuda propiedad de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura, por título de Herencia, Extinción Usufructo y Donación.			
UTORIZANTE: JOSE MANUEL VAÑO GIRONES, REUS			
*PROTOCOLO: 19 DE FECHA: 03/01/2020			
INSCRIPCION: 14ª TOMO: 2.322 LIBRO: 279 FOLIO: 128 FECHA: 21/01/2021			
finca de este número no se encuentra georreferenciada ni coordinada con el catastro, en los términos que regula la Ley 13/15 de 24 de junio.			
En lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria a los efectos de la Ley 368/2011 de 11 de marzo, se hace constar que RIUDOMS, aparece en el listado de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los términos principales afectados por la servidumbre aeronáutica civil del aeropuerto.			

RELEVANT: ART. 11 BIS DE LA L.H.

04/03/2001

NOTICIA.- Finca de tierra sita en el término de Riudoms, Partido de Tarragona, plantada de viña, algarrobos y otros árboles, de cabida noventa y cuatro mil treinta centiares, linda al Norte y Este con tierras que pertenecen a don Juan de Alcega, y al Sur y Oeste con el camino que de Riudoms va a Salou y a la playa. En esta finca existe a unos dos metros al Sur de una mata y a unos tres metros al Oeste una construcción y a unos siete metros del linde Este, existe una cisterna de forma circular, de una anchura de un metro veinte centímetros de altura y hasta la superficie del agua de unos diez metros. De cuyo pozo se saca el agua por medio de una bomba multicelular movida por cuyo pozo y una prensa de Marcos Jacob, de 3 H.P., que puesto en funcionamiento de un motor a gas. Notario, durante unos minutos vierte el agua directamente en presencia de don Juan de Alcega, en la finca.

MARIA NIEVES ESTEVE GUINART, con N.I.F. 39.837.888-W, titular
privativo, del usufructo de 100,000000% de esta finca, en
escritura, por título de Herencia, Extincion Usufructo y Donacion.

AUTORIZANTE: JOSE MANUEL VANO GIRONES, REUS
Nº PROTOCOLO: 19 DE FEBRERO

AUTORIZANTE: JOSE MANUEL VAÑO GIRONES, REUS
Nº PROTOCOLO: 19 DE FECHA: 03/01/2020
INSCRIPCION: 164 TOMO: 2.322 LIBRO: 279

FOLIO: 113 FECHA: 21/01/2021

FOLIO: 113 FECHA: 21/01/2021

OSCAR TOPRELL ESTEVE, con N.I.F. 39.894.477-B, titular de la nota propiedad de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura de la nota propiedad de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura por título de Herencia, Extinción Usufructo y Donación.

AUTORIZANTE: JOSE MANUEL VANO GIRONES
Nº PROTOCOLO: 19 DE FECHA
INSCRIPCION:

AUTORIZANTE: JOSE MANUEL VARGAS GIRONES, REUS
Nº PROTOCOLO: 19 DE FECHA: 03/01/2020
INSCRIPCION: 16º TOMO: 2.322

FOLIO: 113 FECHA: 21/01/2023

----- FOLIO: 113 FECHA: 21/01/2023 -----

Según lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria a los efectos de la D. 368/2011 de 11 de marzo, se hace constar que RIUDOMS, aparece en el listado de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los términos municipales afectados por la servidumbre aeronáutica civil del aeropuerto de El Prat de Llobregat.

1.2 DESCRIPCIONS I JUSTIFICACIONS.

Informació prèvia i estat actual de la construcció.

La construcció objecte del present projecte es troba situada en la finca ubicada al polígon 37, parcel·la 70, partida les Arenes, amb referència cadastral 43131A03700070 del municipi de Riudoms comarca del Baix Camp, amb una superfície total de parcel·la de 17.772 m².

En aquesta parcel·la hi existeix una construcció aïllada (mas) de planta en forma de T, formada per dues plantes en mal estat de conservació (veure documentació gràfica estat actual i fotografies següents) on es pot veure que presenta patologies que afecten sobretot a l'estructura horitzontal i vertical, fins al punt de patir enderrocs parcials en coberta i forjat

Aquesta construcció segons els registres cadastrals actuals (veure apartat evolució històrica) descriu que l'any de construcció es 1975, però si es visualitza la fotografia del vol de l'any 1946, ja es pot intuir la construcció i revisant els documents de la "Diputació Provincial de Tarragona, Sección de Catastro de Rustica" de l'any 1954 dintre de l'apartat de "Datos Agrícolas y Económicos, jja es pot veure declarat diferents línies descrites com a "Casa y Corral".

Aquest mas, actualment esta construït amb parets de càrrega de pedra, totxos i peces ceràmiques, forjats de biguetes de fusta, terra ceràmic i coberta acabada amb teula aràbiga, on s'observen zones tant del forjat de planta com de coberta totalment podrides fins al punt de patir enderrocs parcials.

La construcció disposa d'una instal·lació elèctrica totalment fora de normativa de la qual s'ha d'anular i eliminar.

Les fotografies següents mostren l'estat actual de l'edificació que evidencien el seu estat:





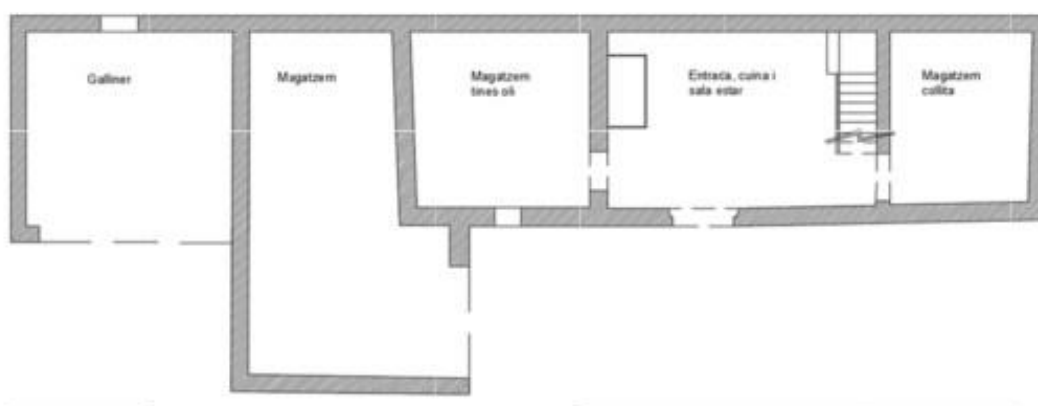


Evolució històrica

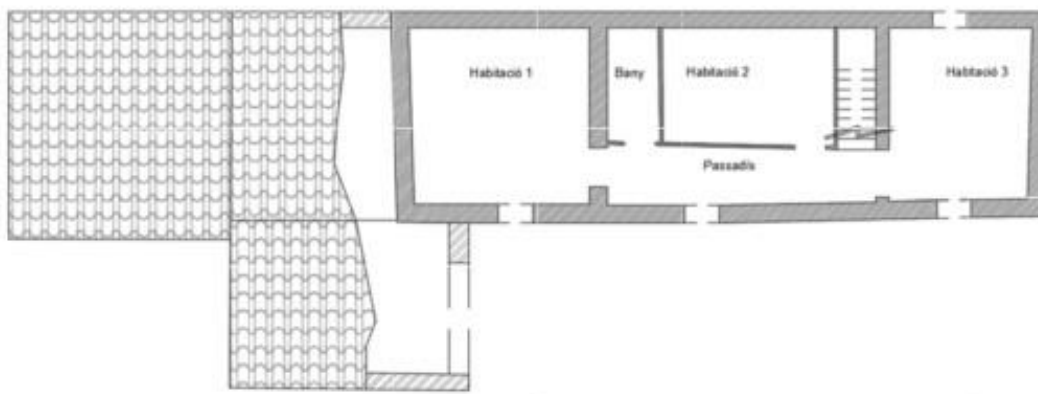
Seguidament es presenta l'evolució històrica de la construcció per mitjà de les dades històriques i cadastrals aconseguides i les ortofotos existents a la web de l'ICC.

Aquesta construcció segons els registres cadastrals actuals que es presenten en aquest apartat descriu l'any de construcció del 1975, però es evident que no es així. Tal i com es pot veure en el document gràfic del registre cadastral i els documents de la "Diputación Provincial de Tarragona, Sección de Catastro de Rustica" de l'any 1954 dintre de l'apartat de "Datos Agricolas y Económicos, ja es pot veure declarat en diferents línies descrites com a "Casa y Corral", paral·lelament si es visualitzen les fotografies de l'evolució històrica dels diferents vols, es pot veure que l'any 1946, ja es pot intuir la construcció; pel que es pot considerar que es evident que la construcció es anterior a aquestes dates.

Seguidament es descriu el supòsit dels noms dels espais originals de la construcció, en funció de les dades aconseguides, on s'hi pot observar la previsió de l'ús i característiques original que tenia cada espai.



Planta baixa



Planta primera

NOMS ESPAIS CONSTRUCCIÓ ORIGINAL	
Planta Baixa	Planta Primera
Entrada, cuina i sala d'estar	Habitació 1
Magatzem tines oli	Habitació 2
Magatzem collita	Habitació 3
Magatzem	Bany
Galliner	Passadís

Tenint en compte les superfícies descrites en els documents registrals de l'any 54, seguint les traces constructives que s'observen en l'edificació i els tipus de materials utilitzats, es podria contemplar la hipòtesis constructiva que el cos marcat de color blau era la construcció descrita en els documents d'aquell any.

Si seguim la hipòtesis anterior, es podria pensar que la construcció marcada de color taronja es posterior a la declaració de l'any 54 però no es pot assegurar, ja que amb els materials amb que està feta (pedra en una part de la part baixa, totxo i totxana) podria ser datada del mateix any 54 o fins i tot anterior i no haver estat declarada en aquella declaració... ja que si ens fixem amb la totxana, per entendre que constructivament devia ser la última part construïda d'aquest cos, sabem que aquesta va ser introduïda i utilitzada al nostre territori a finals dels anys 20 del s. XX, pel que podria ser d'aquella època i la part baixa podria haver sigut un pati exterior de principis de segle...







DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE TARRAGONA

SECCION DE CATASRO DE RUSTICA

Modelo VI-1

Hoja catastral núm.
Núm. de la parcela **71**
Id. del polígono topográfico **37**
Id. id. fotográfico

Provincia de TARRAGONA

Partido judicial de REUS

Término municipal de RIUDOMS

Sección Unica Pago Arenas

LINDEROS	N. 60	ORIGEN DE LA PARCELA		
	E. C^a del Más de Winflé			
	S. 72			
	O. 70			
PROPIETARIOS SUCEIVOS DE ESTA PARCELA				
FECHA	NOMBRE Y APELLIDOS	PUEBLO	DOMICILIO	CAUSA DE LA ALTERACIÓN
1954	Dominga Juera de Vilar			
1957	<i>Ana de Bucardi Reba</i>			
1967	<i>José M. Boter Gual y</i>			<i>José P. Campa</i>

DATOS AGRÍCOLAS Y ECONÓMICOS												
Fecha	CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	Clase	Superficie			Valoración tipos unitarios			Renta bruta		Riqueza imponible	
			Hectáreas	As.	Cs.	Venta	Renta	Riqueza				
1954	a 1 - Viña s.	3ª	0	19	00				22	80	49	78
	a 2 - Olivos s.	2ª	0	12	08				19	33	40	23
	b - Caseta		0	00	32							
TOTALES.....			0	31	40				42	13	90	01

Fecha	Transformación que experimenta la parcela
	Se divide en las parcelas _____
	Se agrega a la parcela _____
	Se _____

En Tarragona, a 15 de septiembre de 1954.
El Ingeniero,

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TARRAGONA		Modelo VI-I																				
SECCIÓN DE CATASTRO DE RUSTICA		Hoja catastral núm. Núm. de la parcela Id. del polígono topográfico Id. id. fotográfico																				
Provincia de TARRAGONA Partido judicial de REUS		Término municipal de RIUDOMS Sección <u>Unica</u> Pago <u>Arenas</u>																				
LINDEROS	N. <u>33 - 68 - 69 - 70 - 71</u>	ORIGEN DE LA PARCELA De la división de la núm. _____ De la agregación de las parcelas núms. _____																				
	E. <u>C^a del Más de Minflé</u>																					
	S. <u>32</u>																					
	O. <u>32</u>																					
PROPIETARIOS SUCESIVOS DE ESTA PARCELA																						
FECHA	NOMBRE Y APELLIDOS	PUEBLO	DOMICILIO	CAUSA DE LA ALTERACIÓN																		
1954	Jaime Esteve Rovira																					
1979	<i>Jaime Esteve Rovira (parte)</i>	<i>Riudoms</i>																				
	<i>Francisca Esteve Rovira "</i>	<i>"</i>																				
DATOS AGRÍCOLAS Y ECONÓMICOS																						
Fecha	CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	Clase	Superficie			Valoración tipos unitarios			Renta bruta		Riqueza imponible											
			Hectáreas	As.	Cs.	Venta	Renta	Riqueza														
1954	a 1 - Cereal r.	2 ^a	0	40	00				416	00	870	40										
	a 2 - Avellanos s.	2 ^a	1	00	00				55	00	312	00										
	a 3 - Olivos s.	2 ^a	0	40	00				64	00	133	20										
	a 4 - Frutales	2 ^a	0	05	60				41	44	79	90										
	b - Corral		0	00	62																	
	c - Casa		0	00	23																	
	d - Corral		0	00	48																	
	e - Balsa		0	00	04																	
	f - Pozo		0	00	04																	
g - Motor		0	00	03																		
TOTALES.....																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Fecha</th> <th>Transformación que experimenta la parcela</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td>Se divide en las parcelas _____</td> </tr> <tr> <td> </td> <td>Se agrega a la parcela _____</td> </tr> <tr> <td> </td> <td>Se _____</td> </tr> <tr> <td> </td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>													Fecha	Transformación que experimenta la parcela		Se divide en las parcelas _____		Se agrega a la parcela _____		Se _____		_____
Fecha	Transformación que experimenta la parcela																					
	Se divide en las parcelas _____																					
	Se agrega a la parcela _____																					
	Se _____																					

En Tarragona, a 15 de septiembre de 1954. El Ingeniero,																						



Continuación

DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE TARRAGONA

SECCIÓN DE CATASTRO DE RUSTICA

Modelo VI-1

Hoja catastral núm.	72
Núm. de la parcela	37
Id. del polígono topográfico	
Id. id. fotográfico	

Provincia de TARRAGONA

Término municipal de **RIUDOMS**

Partido judicial de REUS

Sección **Unica** Pago **Arenes**

LINDEROS	N.		ORIGEN DE LA PARCELA
	E.		
	S.		
	O.		

PROPIETARIOS SUCESIVOS DE ESTA PARCELA				
FECHA	NOMBRE Y APELLIDOS	PUEBLO	DOMICILIO	CAUSA DE LA ALTERACIÓN
1954	Jaime Esteve Rovira			

DATOS AGRÍCOLAS Y ECONÓMICOS											
Fecha	CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS	Clase	Superficie			Valoración tipos unitarios			Renta bruta	Riqueza imponible	
			Hectáreas	As.	Cs.	Venta	Renta	Riqueza			
1954	Continuación										
	h - Motor		0	00	06						
	i - Noria		0	00	50						
	j - Olivos s.	1ª	0	17	60				41 36	85 01	
	k - Camino		0	06	00						
TOTALES.....			2	11	20				617 80	1.480 51	

Fecha	Transformación que experimenta la parcela
	Se divide en las parcelas
	Se agrega a la parcela
	Se

En Tarragona, a 15 de septiembre de 1954.

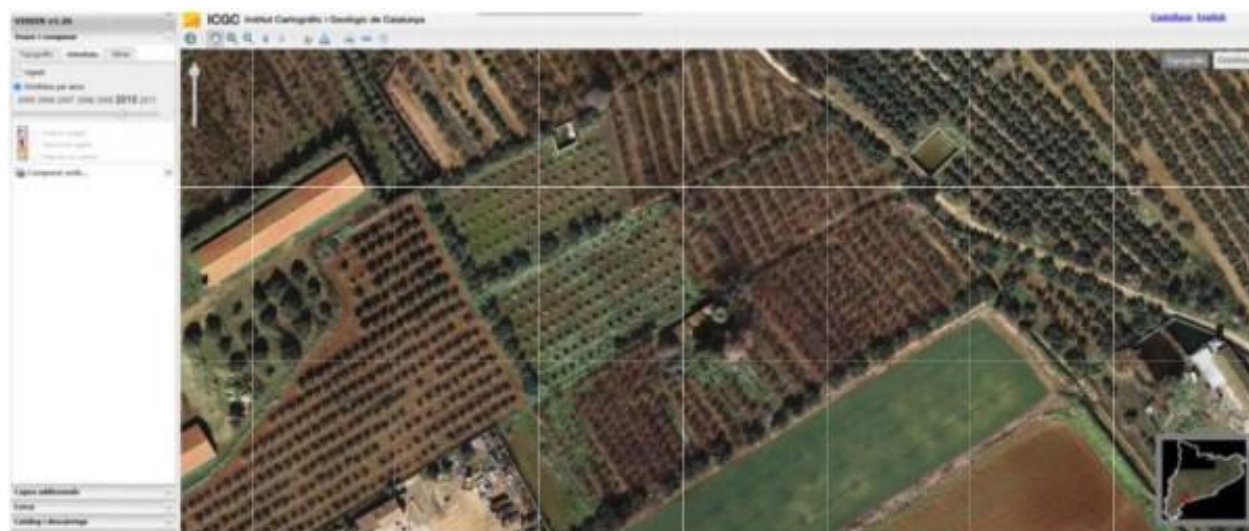
El Ingeniero,

EXCMO. AJUNTAMENT DE RIUDOMS ORTOFOTO: E60472-7-3 COORDENADAS: 862-433 ESCALA 1: 3250		03 -Octubre- 97		CEDULA PARCELARIA																																																																															
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">ARENES</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">0</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">37</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">70</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1/1</td> </tr> <tr> <td>PARCELA DE REGADIO</td> <td>ZONA</td> <td>VALORES</td> <td>PARCELA</td> <td>PROPIEDAD</td> </tr> <tr> <td>SUBP.</td> <td>CLASE CULTIVO</td> <td>IN. PROD.</td> <td>Hg.</td> <td>A. Ca.</td> </tr> <tr><td>1A</td><td>HR, HUERTA REGADIO</td><td>00</td><td>0</td><td>16 96</td></tr> <tr><td>1B</td><td>OR, OLIVOS REGADIO</td><td>00</td><td>0</td><td>07 41</td></tr> <tr><td>1C</td><td>AV, AVELLANO REGADIO</td><td>01</td><td>0</td><td>25 35</td></tr> <tr><td>1D</td><td>VT, CAMI</td><td>00</td><td>0</td><td>02 70</td></tr> <tr><td>1E</td><td>OR, OLIVOS REGADIO</td><td>00</td><td>0</td><td>34 65</td></tr> <tr><td>1F</td><td>AV, AVELLANO REGADIO</td><td>01</td><td>0</td><td>89 14</td></tr> <tr><td>1G</td><td>EA, POU</td><td>00</td><td>0</td><td>00 01</td></tr> <tr><td>1H</td><td>EA, POU</td><td>00</td><td>0</td><td>00 02</td></tr> <tr><td>1J</td><td>DI, CASA</td><td>00</td><td>0</td><td>01 30</td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr> <td colspan="2">FECHA/VALOR:</td> <td>SUP. PARCELA</td> <td>1</td> <td>77 54</td> </tr> </table>				ARENES	0	37	70	1/1	PARCELA DE REGADIO	ZONA	VALORES	PARCELA	PROPIEDAD	SUBP.	CLASE CULTIVO	IN. PROD.	Hg.	A. Ca.	1A	HR, HUERTA REGADIO	00	0	16 96	1B	OR, OLIVOS REGADIO	00	0	07 41	1C	AV, AVELLANO REGADIO	01	0	25 35	1D	VT, CAMI	00	0	02 70	1E	OR, OLIVOS REGADIO	00	0	34 65	1F	AV, AVELLANO REGADIO	01	0	89 14	1G	EA, POU	00	0	00 01	1H	EA, POU	00	0	00 02	1J	DI, CASA	00	0	01 30																FECHA/VALOR:		SUP. PARCELA
ARENES	0	37	70	1/1																																																																															
PARCELA DE REGADIO	ZONA	VALORES	PARCELA	PROPIEDAD																																																																															
SUBP.	CLASE CULTIVO	IN. PROD.	Hg.	A. Ca.																																																																															
1A	HR, HUERTA REGADIO	00	0	16 96																																																																															
1B	OR, OLIVOS REGADIO	00	0	07 41																																																																															
1C	AV, AVELLANO REGADIO	01	0	25 35																																																																															
1D	VT, CAMI	00	0	02 70																																																																															
1E	OR, OLIVOS REGADIO	00	0	34 65																																																																															
1F	AV, AVELLANO REGADIO	01	0	89 14																																																																															
1G	EA, POU	00	0	00 01																																																																															
1H	EA, POU	00	0	00 02																																																																															
1J	DI, CASA	00	0	01 30																																																																															
FECHA/VALOR:		SUP. PARCELA	1	77 54																																																																															

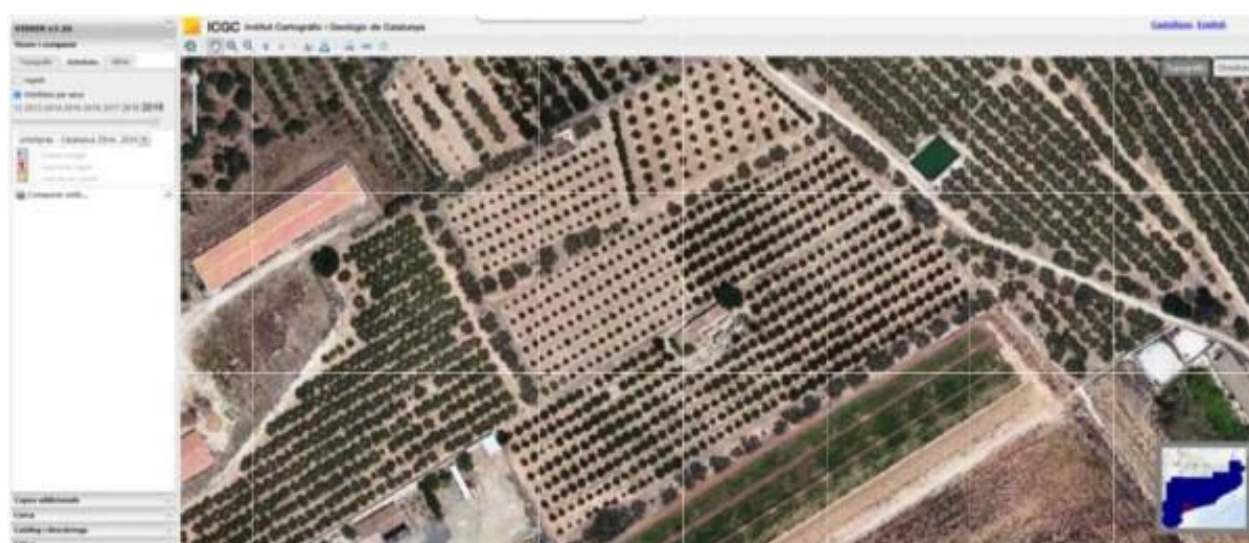
DATOS DEL TITULAR				
DNI o CIF	PERSONA JURIDICA	NOMBRE	DIRECCION	
039758390S	F	ESTEVE GAROLA JOSE Y CTE	CL. B. BONAVENTURA G 83	
C. POSTAL	MUNICIPIO	PROVINCIA	FECHA ALTA	FECHA BAJA
43330	RIUDOMS	TARRAGONA		

Seguidament es presenten les diferents ortofotos del visor de l'ICC del vol de 1946, fins a l'actualitat per tal de demostrar la seva antiguitat.









Justificació arquitectònica, ambiental i paisatgística.

L'estructura del medi rural del municipi de Riudoms es fonamenta en un sistema de masos que facilita l'explotació i control del medi agrícola de la zona. L'ocupació i rehabilitació dels masos facilita l'explotació agrícola de les finques i la preservació del medi a les noves generacions de pagesos que volen explotar la terra i es una construcció conformadora de l'estructura del paisatge i medi rural i representativa del territori de Baix Camp.

El terme "mas" fa referència a una estructura agrària, mixta i autosuficient que es va desenvolupar al sud dels pirineus orientals entre els segles VII i IX, i que evoluciona i es consolida fins els nostres dies. Representa, per tant, una forma d'ocupació del territori i una transformació de les terres en la qual s'estableix la primera onada de reconquesta portada a terme pels francs, organitzant de manera perdurable el territori.

Al "mas" hi conviuen un conjunt d'activitats íntimament relacionades entre elles, que constitueixen una unitat de la qual són inseparables els diferents elements que la componen: terres, família, construccions i espais oberts.

Els tipus constructius responen a la relació amb el clima, els recursos, les especialitzacions en la producció, els sistemes constructius o tecnològics i els simbòlics, que treballen sobre models o sobre sistemes estructurals. Durant els segles XIII, XIV i XV s'impulsa la reestructuració del camp català, el definitiu sistema productiu i social d'explotació de la terra. En el segle XVI, les noves relacions de propietat del "mas" serveixen per conformar l'estructura arquitectònica i s'assoleix una tipologia ben definida i consolidada.

En el conjunt Català, existeix el sistema anomenat de masies complexa, formada pel mas i un gran nombre de cossos annexes agrupats al seu voltant (quadres, galliners, corts, estables, pallisses, coberts i magatzems per a la maquinària agrícola, etc.). aquest és un centre de producció agrícola i ramader, on el concepte de mas acaba agafant una forma de conjunt de gran dimensions, on no es pot entendre el conjunt si no es així.

La part habitacional vinculada a l'explotació agrícola-ramadera que no són masies de forma tradicional, construïdes amb anterioritat al primer instrument de planejament general, tenen un valor històric, arquitectònic, ambiental o paisatgístic de distreta entitat, però sí un gran valor social derivat de la seva funcionalitat vinculada a l'activitat agrícola ramadera i han de poder romandre prestant el servei pel qual varen ser construïdes i permetre l'adaptació als nous temps del s. XXI, essent el més important la naturalitat i la senzillesa de la seva construcció el reflex de la tradició i del coneixement profund dels materials, el clima i l'entorn.

L'agricultura és una activitat econòmica molt important al nostre país i que està molt vinculada al medi on es desenvolupa, a banda de la gestió empresarial que comporta la seva realització, el contacte amb la natura i l'entorn aportant una gran recompensa personal i emocional.

L'activitat agrària se sustenta en una barreja de maneres de fer tradicionals amb un alt coneixement científic i tecnològic. S'ha de ser conscient que el sector agrari Català necessita nova pagesia. En la vida d'avui, tan allunyada de la terra, la pèrdua de pagesia, que cada vegada té un pes més petit en la nostra civilització, comporta la pèrdua inexorable d'una cultura lligada a la terra i a la natura.

El mas que ens ocupa, de construcció segurament anterior al 1946, de planta en forma T, amb els vessants a diferents orientacions segons el cos on es troben, de tipologia arquitectònica, sistema constructiu i materials propis de la zona, s'ubica en un terreny rústic però no està considerat un medi sensible, ni està inclòs dintre del PEIN, Parcs Naturals, zones humides, ni en cap altre zona inclosa en cap pla específic de protecció.

No està dintre de cap hàbitat natural d'interès comunitari o prioritari o a espècies de vegetació protegides (segons annexes del "Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres", BOE 310, 28/12/1995 i modificacions posteriors).

La zona afectada no està dins de l'àmbit d'altres figures de protecció municipal (segons la normativa urbanística municipal vigent, per exemple un Pla Especial de Protecció, boscos d'utilitat pública, Zones d'especial protecció de les aus...).

L'edifici no està situada en una àrea classificada com a zona de protecció especial a efectes de la Llei 22/83, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, modificada per la Llei 6/96 de 18 de juny.

En el desenvolupament normal de l'habitatge es produiran aigües residuals. La recollida d'aquestes es farà mitjançant una xarxa interna que anirà a parar a una depuradora, la qual es buidarà els sòlids periòdicament i evacuarà aigua per a regadiu

No hi ha cap àrea declarada d'especial protecció d'aigües subterrànies (annexos 1 i 2 del Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aquífers de Catalunya, publicat al DOGC 1074, de 28/11/1988).

La construcció que ens afecta no presenta cap impacte visual ja que els cultius la integren dintre de l'entorn.

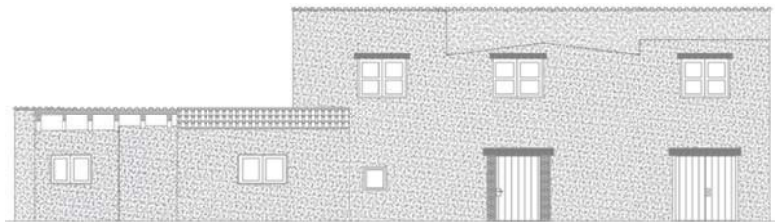
La rehabilitació preservarà i reforçarà la construcció, arreglarà les patologies estructurals, millorarà la construcció i integrarà perfectament el caràcter original de la construcció amb les normatives i noves necessitats d'habitabilitat del s.XXI.



La normativa actual d'habitabilitat, Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, especifica en l'apartat 3.5 alçada mínima habitable, que l'alçada lliure entre el paviment acabat i el sostre ha de ser com a mínim de 2,50 m. En el cas de cambres higièniques, cuines i espais de circulació, aquesta alçada no serà inferior a 2,20 m. Al menjador, sala d'estar i habitacions s'admetrà, excepcionalment, 2,30 m d'alçada per al pas tècnic d'instal·lacions i per a elements estructurals que no afectin més del 20% de la superfície de la peça. En el cas de cobertes inclinades, el valor mitjà de l'alçada mínima no ha de ser inferior a 2,50 m., calculat sobre la seva superfície habitable.

Per tant, per poder adequar la construcció a la normativa d'habitabilitat actual serà necessari augmentar l'alçada del forjat per a que quedin 2,5 m d'altura lliure entre bigues i terra de planta baixa. Aquest fet ocasionarà que la primera planta no disposi de prou altura lliure per poder disposar de 2,5 m d'alçada lliure, pel que també serà necessari alinear les cotes de les cobertes.

Per condicions de normativa, constructives, estructurals i de salubritat es projecta la regularització de totes les cobertes a una sola línia en façana, realitzant així una regularització de les cobertes per a que només tinguin una sola aigua cap a la façana posterior de pendent



igual que l'existent. El cos central i lateral est hauran d'augmentar lleugerament l'altura per a unificar-se i alinear-se amb la coberta del cos oest de major altura (veure apartat de plànols).

Per tal de conservar la visió original de la construcció es projecta enretirar uns 7 cm del pla de façana el parament que s'ha de remuntar per aconseguir la cota única de coberta en el cos central i lateral dret, tractant aquesta part amb un acabat de morter més llis que la resta de la construcció per tal de treure-li protagonisme i aconseguir que el perfil actual de la construcció entri en valor.

En la rehabilitació no es projecta cap finestra o balconada de grans dimensions que modifiqui el caràcter original i les fusteries que es col·locaran seran de la mateixa tonalitat que les existents i en cap cas seran de material brillant.

Aprofitant la rehabilitació del mas s'enderrocà el cobert d'avanter realitzat amb coberta de xapa i quatre pilars, per tenir poca entitat constructiva, ser insegur i esdevenir una interferència visual pel conjunt.



Conclusions a la justificació.

Per tots els punts exposats anteriorment, es considera justificada la preservació i rehabilitació de la construcció amb les millores projectades per adaptar-la a les necessitats actuals; ja que la seva rehabilitació ajudarà a conservar el medi rural i agrícola, no presenta cap impacte visual a l'entorn i es un testimoni de la vida en territori i del municipi.

1.3 SERVEIS URBANÍSTICS BÀSICS.

Tot seguit es descriuen les instal·lacions existents i necessàries que

necessitarà el mas:

Baixa tensió.

Actualment la finca disposa de subministrament de baixa tensió i a la construcció hi arriba la instal·lació elèctrica. En aquest cas es preveu que només caldrà realitzar la xarxa interior nova.

Aigua potable.

Actualment la finca ja disposa d'aigua provinent d'un subministrament propi (pou)), pel que només caldrà realitzar la xarxa interior nova de la construcció.

Sistema de depuració.

Les necessitats de depuració s'estimen en una punta de 0,6 litres/seg o 5 habitants equivalents. Es proposa el següent sistema de depuració:

Es col·locarà un sistema compacte de decantador-digestor amb filtre biològic per a una comunitat d'un màxim de 5 a 10 habitants equivalents. Es preveurà un espai fàcilment accessible des del camí d'accés que permeti la col·locació soterrada d'una instal·lació que constarà d'un dipòsit de diàmetre i una longitud segons especificacions del fabricant. El rendiment de la instal·lació serà suficient per que el tractament compleixi la normativa RD 606 / 2003. L'abocament es produirà previ pas per un pericó de presa de mostres i l'aigua es filtrarà en el terreny.



1.4 URBANITZACIÓ I INSTAL·LACIONS EXISTENTS .

Tot seguit es presentes les construccions i instal·lacions de que disposa la finca:



3 Caseta del pou i quadre elèctric



4 Bassa de mides aprox. 8,00x8,00m



5 Bassa de mides aprox. 16,00x12,00m



6 Bassa de mides aprox. 10,00x14,00m



1 Mas i coberts existent a rehabilitar



2 Cobert a enderrocar de mides aprox. 4,80x4,80m



Com es pot veure la finca només disposa de les construccions del mas i de la caseta del pou i de les instal·lacions del sistema propi d'aigua alimentat pel pou i el reg de la finca provinent de les basses

Al propi mas hi arriba l'electricitat provinent de la xarxa de companyia.

1.5 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I OBRES A REALITZAR.

Les obres a realitzar per tal de condicionar l'habitatge actual es poden definir d'una manera resumida i bàsica com a rehabilitació de construcció existent amb enderroc de parets interiors, forjat de planta i coberta amb posterior reconstrucció i reforç de forjat i coberta.

Seguidament es descriuen les diferents tasques per tipologia i zona d'actuació:

Urbanització.

Es realitzarà neteja i esbrossat de la part davantera de l'edificació.

S'enderrocà del cobert d'avanter de coberta de xapa, per tenir poca entitat constructiva i ser insegur.

Realització del sistema exterior de sanejament amb incorporació d'un dipòsit tractador i depurador de les aigües fecals.

A la resta d'urbanització no es preveu realitzar cap actuació que no siguin les pròpies de manteniment de la finca.

Fonaments:

Es realitzaran una sèrie de cales en la fonamentació per a dictaminar si es necessari el reforç i ampliació de la fonamentació existent.

En cas afirmatiu es descriurà l'actuació en el corresponent projecte executiu d'obres.

Forjat i coberta:

El forjat de planta primera es realitzarà amb bigueta de fusta de mides segons especifiquin els càlculs estructurals, panell de fusta i capa de compressió de formigó on es descriurà amb més detall en el corresponent projecte executiu d'obres.

Per tal de poder dotar a la planta baixa d'una alçada mínima lliure de 2,5 m segons sol·licita el Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatge, (actualment aquesta planta es d'altura inferior); els dos cossos d'altura inferior, hauran d'unificar les altures dels careners amb la coberta de major altura per tal de seguir una línia única de coberta (veure apartat de documentació gràfica). En cap cas està previst augmentar la línia d'altura màxima existent.

El fet d'unificar l'altura de la coberta, permetrà poder reforçar la part superior de la construcció amb un congreny perimetral de formigó que lligarà tota la construcció i repartirà els esforços de la coberta permetent que treballin els tres cossos unificadament.

Gracies al simple fet que la coberta evacui cap a la part posterior a una sola aigua, evitarà les humitats i possibles entrades d'aigua que provoquen les recollides actuals transversals del cos central contra les parets dels cossos exteriors.

La coberta es realitzarà amb estructura de fusta amb plaques sandvitx tipus "termochip" amb incorporació d'aïllament.

La coberta s'acabarà amb teula aràbiga igual a l'existent.

Parets i fusteries:

Els murs existents es consolidaran amb morter mixt de ciment i calç, i si es necessari es reforçaran amb obra ceràmica, arrebossant-los seguint les indicacions del capítol anterior amb morter mixt de ciment i calç per a donar continuïtat, uniformitat i integració al conjunt.

Consolidació d'obertures existents i obertura de la porta del magatzem en planta baixa.

Les fusteries seran de color semblant a l'existent (marro o fusta) i no seran de material brillant.

Interiors:

Una vegada la construcció estigui consolidada exteriorment i amb els forjat i coberta realitzats es procedirà a l'adequació interior.

Es realitzaran les instal·lacions d'electricitat, aigua i sanejament. Es realitzaran les divisòries, cuina i banys i condicionament interior.

En l'apartat d'avantprojecte i projecte bàsic es descriu amb més detall les obres a realitzar per tal de poder rehabilitar la construcció.

1.6 SUPERFÍCIES ÚTILS I CONSTRUÏDES EXISTENTS I RESULTANTS.

Les superfícies útils i construïdes existents seran el total de la construcció i que es detallen a continuació. Es poden veure amb detall a l'apartat de documentació gràfica:

SUPERFÍCIES EXISTENTS		
Descripció de l'espai	Superfície útil (m2)	Superfície construïda (m2)
Planta Baixa		
Galliner	20,01	25,92
Magatzem	29,38	37,33
Magatzem tines oli	15,58	20,10
Entrada, cuina i Sala Estar	21,10	26,50
Magatzem collita	12,05	16,83
Escala	2,30	3,26
Total Planta Baixa	100,42	129,94
Planta Primera		
Habitació 1	15,58	21,46
Bany	2,96	4,21
Habitació 2	10,04	11,85
Habitació 3	12,05	16,74
Escala	2,30	3,26
Passadís	7,57	10,48
Total Planta Primera	50,50	68,00

Les superfícies útils i construïdes noves són el total de la construcció i es detallen a continuació. Es poden veure amb detall a l'apartat de documentació gràfica:

SUPERFÍCIES NOVES		
Descripció de l'espai	Superfície útil (m2)	Superfície construïda (m2)
Planta Baixa		
Galliner	16,36	21,40
Magatzem fitosanitaris	3,26	4,52
Magatzem eines	29,38	37,33
Bany PB	4,30	5,96
Entrada, cuina i Sala Estar	33,54	41,88
Magatzem collita	12,05	16,83

Escala	2,30	3,26
Total Planta Baixa	101,19	129,94
Planta Primera		
Habitació 1	16,76	22,20
Bany P1	3,81	4,72
Habitació 2	9,29	11,01
Habitació 3	12,05	16,74
Escala	2,30	3,26
Passadís	7,52	10,07
Total Planta Primera	51,73	68,00

RESUM SUPERFÍCIES EXISTENTS I NOVES		
Descripció de l'espai	Superfície útil (m2)	Superfície construïda (m2)
Total Planta Baixa Existent	100,42	129,94
Total Planta Baixa Nova	101,19	129,94
Total Planta Primera Existent	50,50	68,00
Total Planta Primera Nova	51,73	68,00

Hi ha una petita diferència de les superfícies útils entre la construcció existent i la rehabilitada atribuïbles a les noves distribucions interiors però es pot observar que les superfícies construïdes existents i noves no varien ja que no es s'altera el perímetre de la construcció existent.

1.7 CONSIDERACIONS FINALS.

Amb la present memòria, plànols i documentació que es presenta i s'adjunta es considera haver donat una idea suficient per la obtenció del corresponent permís per a dur a terme la rehabilitació del mas existent ubicat al polígon 37, parcel·la 70, partida les Arenes amb referencia cadastral 43131A037000700000UP del terme municipal de Riudoms objecte del present projecte. No obstant el peticionari es compromet a presentar els aclariments o ampliacions que els Organismes competents creguin necessaris.

El Masnou, abril de 2021

Jaume Alsina Alsina



Enginyer de l'Edificació / Graduat en ciències i tecnologia de l'edificació.
Màster en Rehabilitació i restauració,

2. AVANTPROJECTE I PROJECTE BÀSIC REHABILITACIÓ.

Seguidament es presenta l'avantprojecte i el projecte bàsic d'obres per a sol·licitar el corresponent permís per a la reforma d'un habitatge aïllat existent ubicat al polígon 37, parcel·la 70, del terme municipal de Riudoms

2.1 DADES GENERALS.

Seguidament es presentem les dades generals.

Antecedents.

Es tracta d'una finca agrícola de 33.604 m2 destinada a agrari (avellaner i oliver regadiu), i s'hi accedeix

pel camí del Mas del Ninfle on aquest comunica amb la carretera del Parc Samà. Aquest camí té una amplada que es considera que és suficient per a poder accedir-hi en condicions adients.

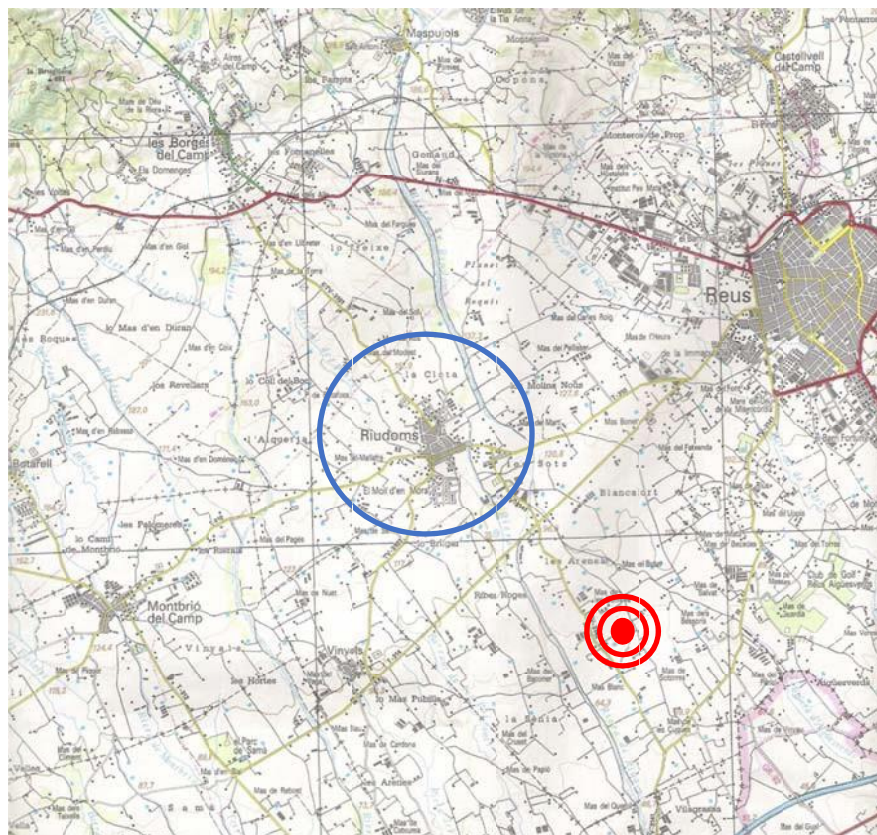
El mas a reformar és existent, ubicat més o menys al centre de la finca, de forma bàsicament rectangular, format de planta baixa, planta pis i coberta, de parets de càrrega i forjats de biguetes.

Objecte.

L'objecte d'aquest document és definir i justificar els diferents punts que intervenen en l'obra de reforma per a poder aconseguir el corresponent permís i poder continuar amb la tramitació de l'expedient d'obres de reforma.

Emplaçament.

La finca objecte del projecte es troba situada al terme municipal de Riudoms.





Municipi: Riudoms, comarca del Baix Camp
C.p.43330

2.2 NORMATIVA.

En la redacció d'aquesta memòria han estat preses en consideració el conjunt de disposicions en forma de Reglament, Normes i Ordenances dictats pels diferents Organismes Oficials a nivell Nacional, Autonòmic, Local i Municipal.

- Pla General d'Ordenació Urbanística.
- Normativa Urbanística.
- Normes subsidiàries de l'Ajuntament de Riudoms.
- CTE-Codi tècnic de l'edificació.
- NTE. Normes Tecnològiques.
- Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991.
- Reglament d'instal·lacions tèrmiques. (RITE).
- Decret habitabilitat 141/2012, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges.

I qualsevol altre Reglament necessari per la correcta realització de l'obra de reforma i les instal·lacions.

2.3 PLA DEL CATÀLEG DE MASIES

L'Ajuntament no disposa de Pla de Masies.

2.4 PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Seguidament es presenten els corresponents aspectes urbanístics del mas existent.

Aspectes urbanístics.

De la zona on està ubicat l'edifici es pot treure les diferents paràmetres:

Normativa urbanística: Normes subsidiàries de planejament de Riudoms

Qualificació urbanística: sòl no urbanitzable, sòl rústic

Normativa d'aplicació:

Regim del Sòl no Urbanitzable

Classificació: sòl no urbanitzable normal.

L'actuació no modifica ni el perímetre ni la superfície de l'edifici existent.

Ocupació de la parcel·la.

Les característiques d'ocupació de la parcel·la es poden consultar en la documentació del registre cadastral existent.

Superfícies útils i construïdes.

Seguidament es presenten les superfícies útils i construïdes existents de l'edificació :

SUPERFÍCIES EXISTENTS (m2):		
Descripció espai	Útil	Construïda
TOTAL PLANTA BAIXA:	100,42	129,94
TOTAL PLANTA PRIMERA:	50,50	68,00

Amb la rehabilitació de l'edificació es pot veure que no es modifiquen les superfícies construïdes de l'edificació.

Altures de l'edificació.

L'edificació al tenir les cobertes inclinades té una altura variable en funció de la posició però bàsicament es poden reportar com:

ALÇADES EXISTENTS DEL DIFERENTS ESPAIS (m):	
Descripció espai	Alçada existent
Estances planta baixa 1 altura cossos laterals	>2,5
Estances planta baixa 2 altures cos central	<2,2
Estances planta altell cos central	>2,5

On es pot veure que la planta baix del cos central aquesta es inferior als 2,5 metres d'altura.

2.5 PROGRAMA DE NECESSITATS.

Seguidament s'enumeren i es detallen els serveis necessaris que haurà de disposar l'habitatge:

- Subministrament elèctric.
- Enllumenat públic.
- Instal·lació de climatització i ventilació.
- Aigua potable.
- Clavegueram.
- Aigües pluvials.
- Senyals dèbils.
- Emmagatzematge de residus.

Subministrament elèctric.

La instal·lació elèctrica constarà de:

Escomesa.

L'escomesa general de l'habitatge es revisarà i s'avaluarà l'estat per detectar si cal canviar-la.

Força.

Es deixaran unes preses generals de força distribuïdes als diferents espais, que s'alimentaran del quadre general de distribució, aquest també alimentarà directament els diferents receptors elèctrics que així ho necessitin.

Enllumenat interior.

Es deixarà una il·luminació genèrica a tots els espais interiors per aconseguir els nivells mínims de luxes necessaris a cada estança.

Enllumenat exterior.

La finca ja disposa d'una il·luminació existent exterior.

Instal·lació de calefacció, climatització i ventilació.

L'habitatge disposarà d'una instal·lació de calefacció amb mitjans renovables i ventilació natural a les diferents estances.

Instal·lació de gas.

No es preveu la necessitat d'instal·lar cap sistema que utilitzi gas.

Subministrament d'aigua potable.

La instal·lació d'aigua constarà de:

Escomesa.

L'escomesa general de l'habitatge es existent i no es preveu cap modificació sobre aquesta .

Distribució.

La distribució interior de l'habitatge alimentarà els diferents punts de consum de la cuina i banys, amb les seves corresponents claus de tall a l'entrada de cada estança.

Instal·lació d'ACS.

La distribució interior de l'habitatge alimentarà els diferents punts de consum de la cuina i banys, amb les seves corresponents claus de tall a l'entrada de cada estança.

Pel que fa a la producció d'acs aquesta es generarà mitjançant energies renovables segons el marcat per la CTE DB-HE4, i segons el document de la CTE, es pot disposar de fonts alternatives a la energia solar tèrmica mitjançant altres fonts d'energia renovables.

Clavegueram.

S'instal·larà una xarxa exterior soterrada de sanejament connectada a una sistema compacte de decantador-digestor amb filtre biològic per a una comunitat d'un màxim de 5 a 10 habitants equivalents. Es preveurà un espai fàcilment accessible des del camí d'accés que permeti la col·locació soterrada d'una instal·lació que constarà d'un dipòsit de diàmetre i una longitud segons especificacions del fabricant. El rendiment de la instal·lació serà suficient per que el tractament compleixi la normativa RD 606 / 2003. L'abocament es produirà previ pas per un pericó de presa de mostres i l'aigua es filtrarà en el terreny.

La distribució interior de l'habitatge es realitzarà mitjançant tubs de pvc i evacuarà els diferents punts de consum fins a la xarxa exterior.

Aigües pluvials.

Les aigües pluvials aniran per escorrentia directament al terreny i per ara no es preveu la recollida i acumulació.

Senyals dèbils.

Dintre de les instal·lacions de senyals dèbils tenim:

Telefonia.

No es preveu la necessitat d'instal·lació de cap sistema de telefonia.

Tv.

Es realitzarà una nova xarxa de tv mitjançant la instal·lació d'una antena individual i la xarxa interior corresponent..

Emmagatzematge de residus en l'habitatge.

Es deixarà una previsió d'emmagatzematge immediat d'escombraries dintre l'habitatge a funció del temps d'emmagatzematge d'aquestes i del nombre d'ocupants.

Aquets espais seran de mides 30cm x 30cm, 45dm3 (h = 50 cm) per a cada fracció, a màx. 1.20 m orgànica mes envasos (en cuina o espais annexos), diversos, vidre i paper.

2.6 MEMÒRIA DESCRIPTIVA.

En aquest capítol es detalla de forma genèrica les obres a realitzar per tal de poder reformar l'habitatge que ens ocupa.

Descripció general del projecte.

El projecte conta de la realització d'un reforç general de l'estructura i forjats en planta primera i coberta de l'habitatge per a garantir el consolidament estructural de la construcció.

Els dos cossos de doble pis de menor altura (central i lateral est) han d'augmentar d'alçada per a unificar-se i alinear-se amb el de major altura per tal de poder dotar a la planta baixa d'una alçada mínima de 2,5 m segons dicta el Decret d'Habitabilitat, ja que actualment aquesta planta es d'altura inferior i els dos cossos d'altura única unifiquen les altures per tal de seguir una única línia amb la resta del conjunt (veure apartat de documentació gràfica). En cap cas es preveu augmentar l'altura sobrepassant l'altura dels cossos existents

L'obra es basarà de manera genèrica en la realització de les següents partides:

- Fonamentació de la nova paret de tancament mitjançant sabata correguda de formigó armat.
- Realització de parets de tancament mitjançant parets de càrrega.
- Forjat de planta primera amb biguetes de fusta i panells de fusta i capa de compressió de formigó.
- Forjat de coberta amb plaques sandvitx tipus "termochip" amb incorporació d'aïllament, acabat interior amb fusta i acabat exterior amb teula aràbiga.
- Realització de noves obertures.
- Consolidació de les façanes i regularització en altura de les obertures existents.
- Regularització de l'altura del terra.
- Realització d'escala d'accés a planta segona.
- Realització d'acabats exteriors amb arrebossat semblant al de les parets existents per mantenir la visual i integració existent del mas.
- Realització de les divisòries interiors i la cuina i bany.

Justificació del compliment de la normativa urbanística, ordenances municipals i altres normatives si escau.

Normativa urbanística, construcció existent en sol no urbanitzable, on no es realitza cap intervenció que modifiqui les seves característiques actuals.

Superfícies de la parcel·la i d'actuació

Les superfícies de la parcel·la esmentada es detallen en la taula que es mostra a continuació:

Referències cadastral	Polígon i parcel·la	Superfície (m2)
43131A03700070	Polígon 37 / parcel·la 70	17.772
43131A03700067	Polígon 37 / parcel·la 67	5.178
43131A03600047	Polígon 36 / parcel·la 47	10.654
	Total finca:	33.604

En l'apartat de documentació s'adjunta plànol cadastral.

La superfície d'actuació serà en el total de la construcció i que es detallen a continuació i que es poden veure en l'apartat de documentació gràfica:

SUPERFÍCIES EXISTENTS		
Descripció de l'espai	Superfície útil (m2)	Superfície construïda (m2)
Planta Baixa		
Galliner	20,01	25,92
Magatzem	29,38	37,33
Magatzem tines oli	15,58	20,10
Entrada, cuina i Sala Estar	21,10	26,50
Magatzem collita	12,05	16,83
Escala	2,30	3,26
Total Planta Baixa	100,42	129,94
Planta Primera		
Habitació 1	15,58	21,46
Bany	2,96	4,21
Habitació 2	10,04	11,85
Habitació 3	12,05	16,74
Escala	2,30	3,26
Passadís	7,57	10,48
Total Planta Primera	50,50	68,00

Les superfícies útils i construïdes noves són el total de la construcció i es detallen a continuació. Es poden veure amb detall a l'apartat de documentació gràfica:

SUPERFÍCIES NOVES		
Descripció de l'espai	Superfície útil (m2)	Superfície construïda (m2)
Planta Baixa		
Galliner	16,36	21,40
Magatzem fitosanitaris	3,26	4,52
Magatzem eines	29,38	37,33
Bany PB	4,30	5,96
Entrada, cuina i Sala Estar	33,54	41,88
Magatzem collita	12,05	16,83
Escala	2,30	3,26
Total Planta Baixa	101,19	129,94
Planta Primera		
Habitació 1	16,76	22,20
Bany P1	3,81	4,72
Habitació 2	9,29	11,01
Habitació 3	12,05	16,74
Escala	2,30	3,26
Passadís	7,52	10,07
Total Planta Primera	51,73	68,00

RESUM SUPERFÍCIES EXISTENTS I NOVES		
Descripció de l'espai	Superfície útil (m2)	Superfície construïda (m2)
Total Planta Baixa Existent	100,42	129,94
Total Planta Baixa Nova	101,19	129,94
Total Planta Primera Existent	50,50	68,00
Total Planta Primera Nova	51,73	68,00

Hi ha una petita diferència de les superfícies útils entre la construcció existent i la rehabilitada atribuïbles a les noves distribucions interiors però es pot observar que les superfícies construïdes existents i noves no varien ja que no es s'altera el perímetre de la construcció existent.

Altures de l'edificació.

L'edificació després de la reforma tindrà les cobertes inclinades a una aigua amb altura variable en funció de la posició però bàsicament es poden reportar com:

ALÇADES FUTURES DEL DIFERENTS ESPAIS (m):	
Descripció espai	Alçada existent
Estances planta baixa habitatge	=2,5
Estances planta baixa magatzems	>2,5
Estances planta primera	>2,5

Prestacions de l'estructura.

Seguretat estructural

Sustentació de l'estructura: característiques del terreny

Pel que fa a la informació de les dades del sòl, es preveu fer un informe geotècnic abans de començar les obres. Aquest informe es podrà redactar en base a cales practicades a peu d'obra (mínim 2) i l'haurà de signar un tècnic competent especialista en geotècnia. Els assajos geotècnics de camp i de laboratori que calgui fer, hauran d'estar realitzats per laboratoris registrats segons el Decret 67/2011 de 5 d'abril.

Nivell de fonamentació:

S'haurà d'identificar l'estrat resistent en l'informe geotècnic. Totes les sabates s'encastaran un mínim de 30cm en l'estrat resistent que s'indiqui en l'informe geotècnic.

Agressivitat del terreny:

Si fos necessari, es determinarà l'agressivitat a partir de l'anàlisi de mostres i de la taula 8.2.3.b. del Capítol 2 publicada en la EHE 2008 Nivell freàtic:

No es preveu trobar aigua en cap de les cales que es realitzin, però no es descarta certa circulació d'aigua pels materials més permeables del subsòl depenent de l'època de l'any i del règim hidrogeològic de cada moment.

Sistema estructural: bases de càlcul i accions

El projecte complirà el requisit de seguretat estructural donant compliment a les exigències bàsiques SE1: Resistència i estabilitat i SE2 Aptitud al servei, en els termes de l'article 10 del CTE. Aquests requisits es satisfan segons els paràmetres establerts als Documents Bàsics que li són d'aplicació:

- DB SE Seguretat estructural
- DB SE-AE Accions a l'edificació
- DB SE-A Acer / EAE, Instrucció de l'Acer Estructural

Les previsions tècniques considerades en el projecte pel que fa al sistema estructural es desenvolupen en aquest apartat.

Les bases de càlcul, les característiques dels materials, els procediments emprats pel càlcul i la quantificació i justificació de les prestacions del sistema estructural es desenvolupen als apartats MC 2. "Sistema estructural"

Per garantir la resistència i l'estabilitat de l'estructura s'ha fet la comprovació estructural mitjançant el càlcul pel mètode dels Estats Límit:

- Estats Límit Últims
- Estats Límit de Servei
- Estats Límit de Durabilitat

comprovant que, considerant els valors de les accions, de les característiques dels materials i de les dades geomètriques (tots ells afectats pels corresponents coeficients parcials de seguretat) la resposta estructural no és inferior a l'efecte de les accions aplicades amb l'índex de fiabilitat suficient per cadascuna de les situacions de projecte considerades, que són:

- Situacions persistents, que corresponen a les condicions d'ús normal de l'estructura
- Situacions transitòries, com poden ser les que es produeixen durant la construcció o reparació de l'estructura
- Situacions accidentals, que corresponen a condicions excepcionals

Per obtenir els valors de càlcul de l'efecte de les accions s'han tingut en compte les accions especificades en aquest apartat amb les combinacions d'accions i els coeficients que s'especifiquen a continuació.

Els valors de càlcul de la resistència s'obtenen minorant els materials estructurals amb els coeficients indicats a la memòria constructiva MC 2.

- per situacions persistents o transitòries,

$$\sum_{j=1}^n \gamma_{G,j} G_{k,j} + \gamma_{Q,1} Q_{k,1} + \sum_{i=2}^n \gamma_{Q,i} Q_{k,i}$$

- per situacions extraordinàries,

$$\sum_{j=1}^n \gamma_{G,j} G_{k,j} + \gamma_{Ad} A_d + \gamma_{Q,1} Q_{k,1} + \sum_{i=1}^n \gamma_{Q,i} Q_{k,i}$$

$\gamma_{G,j}$: coeficient parcial d'una acció permanent

$\gamma_{Q,i}$: coeficient parcial per a una acció variable

$Q_{k,1}$: valor característic d'una acció permanent

$Q_{k,i}$: valor característic d'una acció variable simple

γ_{Ad} : valor de càlcul d'una acció accidental

$\gamma_{Q,i}$: coeficients de simultaneïtat

Els valors dels coeficients de simultaneïtat corresponen també als definits en el DB SE i són els següents:

Coeficients de simultaneïtat	Categoria	$\gamma_{Q,0}$	$\gamma_{Q,1}$	$\gamma_{Q,2}$
Sobrecàrrega superficial d'ús				
Zones residencials	A	0,7	0,5	0,3
Zones comercials	D	0,7	0,7	0,6
Zones de tràfic i aparcament vehicles lleugers (pes total < 30 kN)	E	0,7	0,7	0,6
Cobertes transitables	F	0,7	0,5	0,6
Cobertes accessibles només per a conservació	G	0	0	0
Neu				
per a alçades ≤ 1000 m		0,5	0,2	0
Vent		0,6	0,5	0
Accions variables del terreny		0,7	0,7	0,7

El període de servei previst pels elements de l'estructura principal és l'establert en el CTE, que en aquest cas és de 50 anys. S'han seguit les prescripcions de durabilitat que s'indiquen per als diferents materials estructurals emprats.

Els elements estructurals reemplaçables (baranes, recolzament d'instal·lacions, etc), que no formen part de l'estructura principal, poden tenir una vida útil inferior que es valorarà segons les inspeccions prescrites en el manual d'ús i manteniment i el pla de manteniment.

Accions

Càrregues permanents (G)

- Pesos propis (Els valors dels pesos propis es poden extreure del Catàleg d'Elements Constructius, o de catàlegs comercials, tenint en compte la configuració de les diferents solucions)

Materials:	kN/m ³
Formigó armat	25,00
Formigó en massa	23,00
Acer estructural	78,50

Accions del terreny

No es consideren accions del terreny sobre l'estructura projectada.

Càrregues Variables (Q)

- Sobrecàrregues d'ús i manteniment

Sobrecàrrega de manteniment en coberta: 1,00 kN/m²

- Reducció de sobrecàrregues

No s'ha considerat reducció de sobrecàrregues en el càlcul.

- Acció del vent

Es determina la càrrega de vent sobre els diferents elements, emprant les prescripcions i formulacions del CTE DB SE-AE i la Norma UNE EN-1991-1-4.

- Accions tèrmiques

No s'han tingut en compte efectes tèrmics en l'estructura, ja que no existeixen elements continus de més de 30 m i per tant no és considera necessari.

- Càrrega de neu

Zona climàtica d'hivern: Zona 2

Alçada topogràfica: 130 m

Sobrecàrrega de neu en terreny horitzontal: $s_k = 0,50 \text{ kN/m}^2$

Coeficient de forma de la coberta amb inclinació mitja de 25° : $\mu = 1$

Càrrega de neu considerada sobre la coberta plana: $q_n = \mu \cdot s_k = 0,50 \text{ kN/m}^2$

Accions accidentals (A)

- Sisme

Classificació de la construcció:

La construcció es considera dins de la categoria "d'importància normal", doncs no es tracta d'un servei imprescindible per a la col·lectivitat i el seu col·lapse no pot donar lloc a efectes catastròfics.

Acceleració sísmica bàsica a_b

La figura 2.1 de la Norma Sismorresistent NCSE-02 representa el mapa de perillositat sísmica, i l'annex 1 detalla per municipis els valors de l'acceleració sísmica bàsica iguals o superiors a 0,04g. Al municipi de d'Alcover li correspon $a_b = 0.04g$.

Coeficient de risc

Per a un edifici de importància normal li correspon un coeficient adimensional de risc de valor $p = 1,00$

Coeficient d'amplificació del terreny S

Per a $p \times a_b > 0.1 \times g$, $S = C/1.25$, on C és el coeficient de terreny.

Per a $C = 2$ (valor màxim) , $S = 1.6$

Acceleració sísmica de càlcul a_c : (Art. 2.2)

L'acceleració sísmica de càlcul es defineix com el producte de l'acceleració sísmica bàsica, el coeficient de risc i el coeficient d'amplificació del terreny.

$$a_c = a_b \cdot p \cdot S = 0.04g \times 1,00 \times 1.6 = 0.064g$$

No es obligatòria l'aplicació de la Norma Sismorresistent NCSE-02, en construccions d'importància normal amb pòrtics ben travats en ambdós direccions, quan l'acceleració sísmica de càlcul és inferior a "0,08g" (Art. 1.2.3).

- Incendi

Si es realitza quelcom reforç estructural amb acer que quedi vist es protegirà amb una pintura ignífuga o similar per assolir un R-30.

- Impacte de vehicles

No és es considera que puguin haver impactes de vehicles en l'estructura.

Coeficients parcials de seguretat dels materials

Els valors de càlcul de la resistència s'obtenen minorant les resistències característiques dels materials estructurals amb els coeficients indicats, per a situacions persistents o transitòries, en la EHE-08:

Formigó: γ_c = 1.5
Acer d'armar: $\gamma_s = 1.15$
i en el DB-SE A:

a) $\gamma_{M0} = 1,05$ coeficient parcial de seguretat relatiu a la plastificació del material

b) $\gamma_{M1} = 1,05$ coeficient parcial de seguretat relatiu als fenòmens d'inestabilitat

c) $\gamma_{M2} = 1,25$ coeficient parcial de seguretat relatiu a la resistència última del material o secció, i a la resistència dels mitjans d'unió

d) $\gamma_{M3} = 1,10$ coeficient parcial per la resistència al lliscament d'unions amb cargols pretesats en Estats Límit de Servei.

$\gamma_{M3} = 1,25$ coeficient parcial per a la resistència al lliscament d'unions amb cargols pretesats en Estats Límit Últim.

$\gamma_{M3} = 1,40$ coeficient parcial per la resistència al lliscament d'unions amb cargols pretesats i forats esquinçats o colissos.

Coeficients parcials de seguretat de les accions sobre l'edifici

Per obtenir els valors de càlcul dels efectes sobre l'estructura s'han tingut en compte les combinacions d'accions i els coeficients indicats en aquest apartat.

Els coeficients de seguretat per a les accions emprats en les comprovacions dels Estats Límit Últims s'ajusten als especificats en el DB SE i complementàriament en l'EHE i són els següents:

Coeficients parcials de seguretat (γ) per a les accions en Estats Límit Últims					
Tipus de verificació	Tipus d'acció	Situació persistent/transitòria		Situació extraordinària	
		desfavorable	favorable	desfavorable	favorable
Resistència	Permanent:				
	Pes propi, pes del terreny	1,35	0,80	1,0	1,0
	Empentes del terreny	1,35	0,70	1,0	1,0
	Variable	1,50	0	1,0	0
Estabilitat	Permanent:				
	Pes propi, pes del terreny	1,10	0,90	1,0	1,0
	Empentes del terreny	1,35	0,80	1,0	1,0

	Variable	1,50	0	1.0	0
--	----------	------	---	-----	---

Els coeficients de seguretat per les accions emprats en les comprovacions dels Estats Límit de Servei s'ajusten als especificats en el DB SE i complementàriament en l'EHE i són els següents:

<i>Coeficients parcials de seguretat (γ) per a les accions en Estats Límit de Servei</i>		
Tipus d'acció:	desfavorable	favorable
Permanent	1,0	1,0
Variable	1,0	0

Deformacions admissibles

Fletxa vertical:

Es fixa una fletxa total màxima de $L / 300$ "L" es la llum del sostre, i en el cas de voladís 1,6 vegades el vol.

Desplaçaments horitzontals:

Es fixa un desplaçament màxim de $H / 250$ "H" es l'altura de la construcció.

Vibracions i fatiga

No es consideren efectes ni de vibracions ni de fatiga

2.7 MEMÒRIA CONSTRUCTIVA

Treballs previs i replanteig general

La situació dels fonaments i de les seves plaques d'enllaç es replantejarà emprant com a referència la grada superior, d'acord amb les mesures dels plànols.

Prèviament als moviments de terra, caldrà retirar els elements existents que interfereixen amb l'obra.

Neteja i esbrossada de terreny.

Donada el tipus d'obra que ens ocupa serà necessari netejar l'interior de la construcció i realitzar una petita neteja i esbrossada perimetral de l'edifici.

Enderroc.

Per a la realització de la rehabilitació de l'habitatge serà necessari l'enderroc i sanejat de varies parets, juntament amb el forjat de planta primera i les cobertes existents.

Moviments de terres.

Descripció

Els treballs comprendran si es necessari, de l'excavació de rases per als reforços de la fonamentació dels murs existents mitjançant dames, fins la profunditat que estimi el geotècnic per a que la fonamentació quedi encastada uns 20cm en l'estrat resistent, i de les rases per a les noves parets exteriors.

L'excavació es farà amb mitjans manuals, tenint cura de provocar els mínims desperfectes en els elements existents.

El fons i les parets d'excavació de les sabates es deixaran amb les superfícies regulars i preparades per a formigonar

Per a la realització de la instal·lació de sanejament serà necessari realitzar un petit moviment de terres pel soterrament dels tubs.

Sistema estructural.

Fonaments:

Es disposarà una capa de formigó HM-20/B/20/I, amb l'altura necessària per encastar el fonament 20cm en l'estrat resistent. Aquesta capa actuarà també com a formigó de neteja i per tant tindrà un gruix mínim de 10cm.

Es col·locarà l'armadura base de la fonamentació i de bigues, emprant separadors de cadira. A continuació s'afegirà l'armadura de reforç.

Per a les sabates es farà servir un formigó HA-25/B/20/IIa, abocat manualment.

Estructura:

Es realitzarà el forjat de planta primera amb bigueta de fusta de mides segons especifiquin els càlculs estructurals, panell de fusta i capa de compressió de formigó.

La coberta es realitzarà amb estructura de fusta amb plaques sandvitx tipus "termochip" amb incorporació d'aïllament.

Les parets exteriors de tancament es realitzaran amb obra ceràmica i s'arrebossarà per a donar continuïtat i uniformitat al conjunt.

Les cobertes s'acabaran amb teula aràbiga.

Les parets existents si es necessari es consolidaran amb morter de ciment i calç.

Es realitzarà un cercol perimetral de formigó en coberta a sobre els murs de façana per a lligar els murs.

Modelització de l'estructura i mètode de càlcul

S'empraran programes de càlcul estructural per a trobar els moviments i els esforços en els nusos es fa servir el mètode de les deformacions, emprant l'anàlisi amb elements finits.

Es discretitzaran les barres que formen el pòrtic amb elements lineals de 2 nodes i 6 graus de llibertat per node, i es fa un càlcul lineal de 1r ordre.

L'estabilitat lateral global de l'estructura s'aconseguirà amb l'estabilitat de cada pòrtic. No es preveu disposar de cap altre sistema de trava.

Sistema envoltant.

Parets exteriors.

Les noves parets exteriors es realitzaran d'obra ceràmica i es definiran en el posterior projecte executiu d'obres.

Parets interiors.

Les noves parets interiors es realitzaran d'obra ceràmica i/o cartró guix i es definiran en el posterior projecte executiu d'obres.

Paviments.

Els paviments interiors seran ceràmics i es definiran en el posterior projecte executiu d'obres.

Sostres.

Els diferents sostres es definiran en el posterior projecte d'obres, però de forma general seran d'estructura vista ceràmica en planta baixa, de fusta en coberta i de guix en zones humides.

2.8 JUSTIFICACIÓ DEL CODI D'ACCESSIBILITAT DE CATALUNYA.

El projecte d'obres de reforma de l'habitatge existent garantirà en la mesura que sigui possible, a les persones amb mobilitat reduïda o amb qualsevol altre limitació la seva accessibilitat per mitjà del compliment de la normativa vigent, segons l'article 28.1 del Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

Disposicions d'accessibilitat.

Seguint el Codi d'Accessibilitat de Catalunya, tenim:

- Disposicions sobre barreres arquitectòniques urbanístiques (BAU).
- Disposicions sobre barreres arquitectòniques en l'edificació (BAE).
- Disposicions sobre barreres arquitectòniques en el transport (BAT).
- Disposicions sobre barreres arquitectòniques en la comunicació (BC).

Disposicions sobre barreres arquitectòniques urbanístiques (BAU).

La urbanització no forma part d'aquest projecte tot i així es revisarà que compleixi amb els punts exigits en aquest apartat.

Disposicions sobre barreres arquitectòniques en l'edificació (BAE).

En aquest capítol es justificarà l'accés i les condicions generals de l'edifici que conforma l'estudi d'aquest projecte.

Aquest edifici consta de planta baixa, planta pis i coberta.

Totes les portes i accessos del nou habitatge tindran una amplada superior a 0,80m.

La coberta no estarà habilitada a l'accés per a persones de mobilitat reduïda, ja que aquesta només si accedirà per a manteniment de màquines i instal·lacions.

Les portes i passos estre dos espais tindran com a mínim una amplada de 0,80 m i una alçada de 2,00 m. Les manetes de les portes s'accionaran mitjançant mecanismes de palanca.

A les dues bandes de qualsevol porta hi haurà un espai lliure sense ser escombrat per la porta on hi serà inscrit un cercle d' 1,2 m de diàmetre.

Ascensors.

Pel tipus de reforma no serà necessari la instal·lació de cap tipus d'ascensor.

Disposicions sobre barreres arquitectòniques en el transport (BAT).

Per al tipus d'obra a realitzar es considera que aquest capítol no ens afecta.

Disposicions sobre barreres arquitectòniques en la comunicació (BC).

Per al tipus d'obra a realitzar es considera que aquest capítol no ens afecta.

2.9 JUSTIFICACIÓ DEL DECRET HABITABILITAT.

Seguidament es justifica el decret habitabilitat en la reforma de l'habitatge que ens ocupa.

Intervenció	Compliment Annex 1	Compliment Annex 2
Redistribució total de l'interior de l'habitatge sense modificació de la superfície construïda.	No	Si

Composició.

La reforma de l'habitatge que ens ocupa estarà composta, per una sala, menjador, dos cambres higièniques, tres habitacions dobles i una cuina on s'hi podrà instal·lar un equip de rentat de roba, tot i que en la proposta que es presentarà en el projecte executiu es preveu destinar una sala per a aquesta fi.

Accés.

L'accés a l'habitatge es farà a través d'un espai públic. Aquest accés no servirà d'accés obligat a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge.

Els espais d'accés de l'edifici tindrà un sistema elèctric d'il·luminació de manera que quan s'hi transiti puguin quedar il·luminats.

Construcció.

La construcció que conforma o afecta l'habitatge tindrà les següents característiques:

- a) Serà sòlida.
 - b) Evitarà que traspuï humitat.
 - c) Serà estanca a les aigües pluvials.
 - d) Evitarà la inundació de l'habitatge.
 - e) Tindrà sòl trepitjable, tant de l'habitatge com del seu accés. El sòl estarà completament pavimentat, no serà polsegós i no implicarà perill per a les persones.
- On hi hagi un desnivell superior a 0,60 m s'haurà de disposar d'elements protectors o baranes resistents als cops.

Superfície útil.

La superfície útil mínima de l'habitatge usats serà superior a 20 m². La superfície útil interior és la compresa dins el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai habitable. Del còmput de superfície útil, en quedarà exclosa la superfície ocupada pels tancaments interiors de l'habitatge, siguin fixes o mòbils, pels elements estructurals i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 0,01 m², així com les superfícies de les zones amb una alçada lliure inferior a 1,90 m i les superfícies de terrasses i altres elements exteriors.

Peces.

La sala és un espai d'ús comú que disposarà d'una superfície útil superior a 10 m², sense cap estrangulament en planta inferior a 1,40 m, admetrà la inscripció d'un quadrat que mesuri 2,40 x 2,40 m i no contendrà cap aparell higiènic.

Com que conté l'equip de cuina directament, la superfície útil mínima serà superior a 14 m², tot i que ens els plànols corresponents es pot veure que aquesta superfície es superior.

La sala disposarà d'una apertura en façana a l'espai públic, de manera que entre 0,80 m i 2,00m d'alçada tingui, com a mínim, una superfície de 0,80 m², i no es farà, en cap cas, a través de cap sala la ventilació.

Les habitacions tindran una superfície útil no inferior a 5 m² i admetran la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,80 x 1,80 m. Estan totes independitzades i no contindran cap vàter, safareig o abocador, ni l'equip obligatori de cuina o de rentat de roba.

Totes les habitacions disposaran d'una apertura en façana a l'espai públic.

Les apertures de portes i finestres seran practicables. La superfície de les apertures serà la del seu pas obert o de la seva superfície translúcida.

Equip.

L'equip mínim del qual ha d'estar dotat un habitatge perquè sigui habitable ha de complir els requisits següents:

Tindrà una instal·lació d'aigua freda i calenta que:

- a) Estarà en bon estat.
- b) Com a mínim, servirà a la pica de la cuina, a un lavabo i a una dutxa o banyera.
- c) El subministrament no serà de captació pròpia o per aforament.
- d) Permetrà un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut.

Disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:

- a) Estarà en bon estat.
- b) Connectarà directament amb tot l'equip que el requereixi.
- c) Tots els desguassos tindran un dispositiu sifònic.
- d) Aquesta xarxa connectarà directament amb la xarxa pública de clavegueres.

L'habitatge estarà connectat a una xarxa exterior de subministrament d'energia elèctrica que disposarà d'una instal·lació interior de manera que:

- a) Tindrà un punt de llum amb interruptor independent a cada peça.
- b) Tindrà un endoll per a cada aparell d'equip obligatori.
- c) Tindrà dos endolls a la sala i a la cuina, i un a les habitacions.
- d) No implicarà un risc per a les persones ni pertorbacions en el funcionament normal d'altres instal·lacions.

Disposarà d'un equip higiènic, entès com els aparells higiènics que, amb la dotació d'aigua corrent corresponent i el desguàs, estan destinats a la higiene i l'evacuació del cos humà, de manera que:

- a) Estirà format com a mínim per un lavabo, un vàter i una dutxa en bon estat.
- b) El vàter estarà inclòs en una cambra higiènica independitzable.
- c) La dutxa tindrà impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada de 2,10 m.
- d) Les cambres higièniques tindran una ventilació directa a l'aire lliure.

Tenir instal·lat un equip de cuina de manera que:

- a) Aquesta estarà format com a mínim per una pica i un aparell de cocció elèctric.
- b) Estarà en una mateixa peça.
- c) La peça on estarà inclòs no contindrà cap aparell de l'equip higiènic.
- d) Aquesta tindrà una ventilació a l'aire lliure directa .

Aquest tindrà instal·lat o admetrà directament la instal·lació d'un equip de rentat de roba de manera que en l'espai previst hi hagi, com a mínim, una presa d'aigua freda, un desguàs i una presa de corrent.

2.10 PROTECCIÓ CONTRA SOROLL.

Per tal de garantir la protecció contra el soroll, l'habitatge ja disposa de parets exteriors de 20 a 30 cm d'espessor on s'hi col·locarà un revestiment interior d'aïllament per tal de protegir aquest del soroll i dels agents climàtics.

Els accessoris dels conductes i tubs de cada instal·lació es graparan als paraments mitjançant abraçaderes i/o suports, quedant sempre alineats amb els paraments, guardant les distàncies exigides, i no transmetran sorolls ni vibracions, seran de fàcil muntatge i desmuntatge i en funció de les característiques dels conductes s'interposaran elements elàstics entre les canonades.

2.11 JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT CTE.

Seguidament es presenta la justificació del compliment de la documents de la CTE.

SI Seguretat en cas d'incendis.

Es defineixen els requisit bàsic de Seguretat en cas d'incendi per a protegir els ocupants de l'habitatge dels riscos originats per un incendi, complint amb els paràmetres, objectius i procediments del Document Bàsic DB-SI, per a totes les exigències bàsiques.

Normativa.

En la redacció d'aquesta memòria contra incendis han estat preses en consideració el conjunt de disposicions en forma de Reglament i Normes a nivell Nacional, Autonòmic, Local i Municipal.

- Codi tècnic d'edificació (CTE).
- Seguretat en cas d'incendis: (SI).
 - Exigència bàsica SI 1: Propagació interior
 - Exigència bàsica SI 2: Propagació exterior
 - Exigència bàsica SI 3: Evacuació d'ocupants
 - Exigència bàsica SI 4: Instal·lacions de protecció contra incendis
 - Exigència bàsica SI 5: Intervenció de bombers
 - Exigència bàsica SI 6: Resistència al foc de la estructura

Seguidament es presenta les dades i justificacions en qüestió de seguretat contra incendis.

SI-1 Propagació interior.

Seguidament es presenta la propagació interior en l'edifici.

Compartimentació dels sectors d'incendi.

La superfície construïda de tot sector d'incendi no excedeix de 2.500m², ja que tot l'habitatge en planta baixa i primera té la superfície següent:

SUPERFÍCIES EXISTENTS (m2):		
Descripció espai	Útil	Construïda
TOTAL PLANTA BAIXA:	100,42	129,94
TOTAL PLANTA PRIMERA:	50,50	68,00

Resistència al foc.

Al tractar-se d'un edifici unifamiliar i donat que l'estructura es existent i esta formada a base de murs de pedra i ceràmics i forjats de bigues de formigó i revoltons ceràmics, es considera que aquesta supera aquest valor i per tant no necessiten cap tractament addicional.

Taula 1.2. RESISTÈNCIA AL FOC EI QUE DELIMITEN SECTORS D'INCENDI.				
ELEMENTS	PLANTES SOTERRANI	PLANTES SOBRE RASANT MÀXIMA ALTURA D'EVACUACIÓ DE L'EDIFICI		
		H ≤ 15 m	15 < H ≤ 28 m	H > 28 m
Residencial Vivenda, Residencial públic, Docent, Administratiu.	EI 120	EI 60	EI 90	EI 120
Portes de pas entre sectors d'incendi.		Serà la meitat de la resistència de la paret on es trobi.		

Locals i zones de risc especial.

Donada l'obra que ens ocupa no es preveu cap local de risc.

Espais ocults .

Per l'obra que ens ocupa no existiran espais ocults entre plantes i / o sectors d'incendi.

Reacció al foc dels elements constructius, decoratius i mobiliari

Els elements constructius compliran les condicions de reacció al foc que s'estableixen a la taula 4.1.

Les condicions de reacció al foc dels components de les instal·lacions elèctriques (cables, tubs, safates, regletes, armaris, etc.) es regulen en la seva reglamentació específica.

Tabla 4.1 Clases de reacción al fuego de los elementos constructivos		
Situación del elemento	Revestimientos ⁽¹⁾	
	De techos y paredes ^{(2) (3)}	De suelos ⁽²⁾
Zonas ocupables ⁽⁴⁾	C-s2,d)	E _{FL}
Pasillos y escaleras protegidos	B-s1,d)	C _{FL} -s1

SI-2 Propagació exterior.

Seguidament es detalla la propagació exterior.

Mitjaneres i façanes.

Per tal de limitar el risc de propagació exterior horitzontal de l'incendi a través de la façana entre les dos plantes, i donat que es tracta d'un edifici existent, els punts de les seves façanes estan separats la distància en projecció horitzontal superior a 1 m com a mínim.

La classe de reacció al foc dels materials d'acabat exterior de la façana, serà B--s3, d2 fins a una alçada de 3,5 m com a mínim.

Com que l'edifici està separat una distància superior a 5 m dels veïns, no serà necessari justificar cap tipus de solució per evitar la propagació exterior entre ells.

Cobertes.

Pel tipus d'obra que ens ocupa, no realitzem cap acció en coberta, tot i així es verifica que com que l'edifici es aïllat i existeix una separació superior a 5 m dels veïns, no serà necessari realitzar cap acció per evitar la propagació exterior per coberta.

SI-3 Evacuació d'ocupants.

Seguidament es presenta l'apartat d'evacuació d'ocupants.

Càlcul de l'ocupació.

Per calcular l'ocupació s'han de prendre els
valors de densitat d'ocupació que s'indiquen a la taula 2.1 en
funció de la superfície útil de cada zona.

Per a l'aplicació de les exigències relatives a l'evacuació es prenen els valors de
densitat d'ocupació que s'indiquen en la CTE

Número de sortides i longitud recorreguts evacuació

A continuació es detallen i es justifica el nombre i disposició de sortides.

D'acord amb la taula 3.1, Nombre de sortides de planta i longitud dels recorreguts d'evacuació de la CTE l'edifici disposarà d'una sortida, ja que:

- No s'excedeix de 500 persones.
- L'altura d'evacuació de la última planta no supera en cap cas els 28 m d'altura màxima.

Recorregut màxim.

El recorregut màxim fins a una sortida de planta es inferior a 25 metres.

Dimensionat dels mitjans d'evacuació.

El dimensionament dels elements d'evacuació es farà conforme al que s'indica a la taula 4.1, ~~dimensionament~~ dels elements d'evacuació.

Portes i passos.

L'edifici disposa d'una sortida de planta al vial frontal. Aquesta sortida és realitzada a través de:

Es verifica l'amplada de la porta de l'habitatge d'acord amb l'article 4 de la CTE. L'amplada, en m, de les portes i passos, serà al menys igual a $P/200$, sent P el nombre de persones assignades a aquest element d'evacuació.

$$A \geq \frac{P}{200} \geq 0,80 \text{ m: } 7 / 200 = 0,035 \text{ m. Essent aquesta de 0,8 m mínim.}$$

D'acord amb la CTE, l'amplada lliure en portes i forats previstos com a sortida d'evacuació serà igual o més gran de 0,80 m.

Passadissos i rampes.

Es verifica l'amplada dels passadissos de l'edifici d'acord amb l'article 4 de la CTE. L'amplada, en m, dels passadissos, serà al menys igual a $P/200$, sent P el nombre de persones assignades a aquest element d'evacuació.

$$A \geq \frac{P}{200} \geq 1,00 \text{ m: } 7 / 200 = 0,035 \text{ m. Essent aquesta de 1,00 m mínim.}$$

L'habitatge no disposa de rampes.

Escales protegides.

Aquest apartat es considera que no es d'aplicació en l'obra de reforma de l'habitatge.

Portes situades en recorreguts d'evacuació.

No existiran portes per a una evacuació de més de 50 persones en l'edifici.

Senyalització dels mitjans d'evacuació.

Aquest apartat es considera que no es d'aplicació per a l'obra de reforma d'habitatge existent.

Control de fums d'incendi.

Aquest apartat es considera que no es d'aplicació per a l'obra de reforma.

Evacuació de persones amb discapacitat en cas d'incendi.

Com que l'edifici no té una altura d'evacuació superior a 28 m, no serà necessari complir amb aquest apartat.

SI-4 Instal·lació de protecció contra incendis.

Per a l'obra que ens ocupa serà necessari disposar d'un extintor del tipus ABC d'eficàcia 21A-113B de 6 kg i no serà necessari disposar un sistema de columna seca, detecció i alarma i hidrants exteriors a la parcel·la.

L'extintor estarà penjat a una alçada no superior a 1'7 m, i anirà senyalitzats amb un cartell homologat.

Boques d'incendi equipades.

No faran falta boques d'incendi ja que no existeix cap local amb risc especial alt.

Ascensor d'emergència.

No serà necessari la instal·lació d'un ascensor d'emergència.

SI-5 Intervenció de bombers.

Seguidament es presenta l'apartat d'intervenció de bombers.

Condicions d'aproximació i entorn

Aproximació als edificis.

Els vials d'aproximació per als vehicles dels bombers als espais de maniobra als quals fa referència l'apartat 1.2, hauran de complir les condicions següents, tot i que no són objecte d'aquest projecte:

- a) amplada mínima lliure 3,5 m;
- b) alçada mínima lliure o gàlib 4,5 m;
- c) capacitat portant del vial 20 kN / m².

Entorn dels edificis.

Aquest apartat es considera que no es d'aplicació ja que l'edifici té una altura d'evacuació inferior a 9 metres.

Accessibilitat per façana

Les façanes a què es fa referència en l'apartat 1.2 disposaran de buits que permetin l'accés des de l'exterior al personal del servei d'extinció d'incendis. Aquests buits hauran de complir les condicions següents:

- a) Facilitar l'accés a la planta de l'edifici, de manera que l'altura del ampit respecte del nivell de la planta a la qual s'accedeix no sigui major que 1,20 m;
- b) Les seves dimensions horitzontal i vertical seran, almenys, 0,80 m i 1,20 m respectivament. La distància màxima entre els eixos verticals de dos buits consecutius no excedirà de 25 m, mesurada sobre la façana;
- c) No s'instal·larà en façana cap element que impedeixi o dificulti l'accessibilitat a l'interior l'edifici a través d'aquests buits.

SI-6 Resistència al foc de l'estructura.

En la taula següent es mostra els valors de la resistència mínima que ha de tenir l'estructura:

Taula 3.1. RESISTÈNCIA AL FOC REI DELS ELEMENTS ESTRUCTURALS.				
US DEL SECTOR	PLANTES SOTERRANI	PLANTES SOBRE RASANT MÀXIMA ALTURA D'EVACUACIÓ DE L'EDIFICI		
		H ≤ 15 m	15 < H ≤ 28 m	H > 28 m
Vivenda unifamiliar.	R 30	R 30	-	-
Residencial Vivenda, Residencial públic, Docent, Administratiu.	R 120	R 60	R 90	R 120
Comercial, Pública concurrència, Hospitalari.	R 120	R 90	R 120	R 180

Taula 3.2. RESISTÈNCIA AL FOC D'ELEMENTS ESTRUCTURALS DE ZONES DE RISC ESPECIAL.	
NIVELL DE RISC INTRÍNSEC:	RESISTÈNCIA AL FOC
Baix	R 90
Mig	R 120
Alt	R 180
No serà inferior al de l'estructura portant de la planta de l'edifici excepte quan la zona es trobi sota una coberta no prevista per a evacuació i la decisió de no suposar risc per a l'estabilitat d'altres plantes ni per a la compartimentació contra incendis, en aquest cas pot ser R 30. La resistència al foc suficient R dels elements estructurals d'un sòl d'una zona de risc especial és funció l'ús de l'espai existent sota aquest sòl.	

Donat a que l'estructura és existent i està formada a base de murs de pedra i ceràmics i forjats de bigues de formigó i revoltos ceràmics, es considera que aquets superen aquest valor i per tant no necessiten cap tractament addicional.

SUA Seguretat d'utilització

L'objectiu d'aquest punt consisteix a reduir a límits acceptables el risc de que els usuaris de l'habitatge en qüestió pateixin algun accident, complint d'aquesta manera amb l'exigit en aquesta normativa.

Normativa.

En la redacció d'aquesta memòria han estat preses en consideració el conjunt de disposicions en forma de Reglament i Normes següents:

- Codi tècnic d'edificació (CTE).
- Exigència bàsica de seguretat d'utilització (SU).
 - ☐ Exigència bàsica SU 1: Seguridad davant el risc de caigudes
 - ☐ Exigència bàsica SU 2: Seguretat davant el risc d'impacte o atrapament
 - ☐ Exigència bàsica SU 3: Seguretat davant el risc d'empresonament
 - ☐ Exigència bàsica SU 4: Seguridad davant el risc causat per il·luminació inadequada
 - ☐ Exigència bàsica SU 5: Seguridad davant el risc causat per situacions amb alta ocupació ☐
 - Exigència bàsica SU 6: Seguridad davant el risc d'ofegament
 - ☐ Exigència bàsica SU 7: Seguridad davant el risc causat per vehicles en moviment ☐
 - Exigència bàsica SU 8: Seguridad davant el risc causat pel llampec

Les discontinuïtats i la resistència al lliscament dels paviments, la protecció dels desnivells, les característiques de les escales i la neteja dels vidres compliran el DB SU 1.

SUA-1 Seguretat davant el risc de caigudes.

Seguidament es presenta la seguretat davant el risc de caigudes.

Lliscament dels terres.

Degut al tipus d'edifici, aquest punt no li es d'aplicació.

Discontinuitats en el paviment.

Els paviments de l'habitatge no presentaran cap imperfecció ni irregularitat que suposi una diferència de nivell de més de 6mm. El paviment no presentarà perforacions ni forats superiors a 15mm de diàmetre.

Desnivells.

Les barreres de protecció contra forats o desnivells, tindran una altura mínima de 900mm, i tindran una resistència i una rigidesa suficient, tal i com marca l'apartat 3.2 del Document Bàsic SE-AE, en funció de la zona a on es trobi.

Escales i rampes.

Les escales d'accés a planta primera són existents i no es modifiquen, tot i així es revisaran que compleixin al màxim amb aquest apartat. No es preveu la realització de cap rampa.

Neteja dels vidres exteriors.

Per a la neteja dels vidres des de l'interior, aquests hauran de complir el següent:

Tota la superfície del vidre, tant interior com exterior, estarà compresa en un radi de 850mm des de qualsevol punt de la zona practicable situada a una altura no major a 1300mm.

Els vidres reversibles estaran equipats amb un dispositiu que els mantingui bloquejats en la posició invertida durant la seva neteja.

SUA-2 Seguretat enfront el risc d'impacte o quedar enganxat.

Es limitarà el risc de que els usuaris puguin impactar o enganxar amb elements fixes o practicables de l'edifici complint el DB SU 2.

Impactes amb elements.

Les mides d'altura lliure de pas en les zones fixes de circulació seran com a mínim de 2200mm i en les proximitats a les portes com a mínim de 2000mm.

No sortirà cap element de la façana que estigui a una altura mínima de 2200mm.

En cap moment es disposarà de portes situades en passadissos d'amplada inferior a 2,500m que envaeixin amb els seu escombrat el passadís.
No existirà risc d'impacte per elements fràgils, ni insuficientment perceptibles.

Atrapament.

No existirà cap porta corredissa manual amb risc d'atrapament contra paret o qualsevol element, ja que aquestes estaran embegudes dintre les parets.

SUA-3 Seguretat enfront de quedar tancat.

Es limitarà el risc de que els usuaris de l'habitatge puguin quedar accidentalment tancats dins d'un recinte complint el DB SU 3., ja que no existirà cap porta que pugui quedar bloquejada des de l'interior i que no tingui algun tipus de dispositiu per a poder desbloquejar-les des de l'exterior.

SUA-4 Seguretat enfront d'il·luminació inadequada.

A les zones de circulació de l'habitatge es limitarà el risc de danys a les persones per il·luminació inadequada complint els nivells d'il·luminació assenyalats d'acord amb DB SU 4, els nivells mínims d'il·luminació seran:

Enllumenat normal en zones de circulació.

En totes les zones es disposarà d'una instal·lació d'enllumenat amb capacitat per a proporcionar, com a mínim el nivell d'il·luminació de 50 lux.

Enllumenat d'emergència.

Donat el tipus d'obra que ens ocupa no serà necessari instal·lar enllumenat d'emergència.

SUA-5 Seguretat per alta ocupació.

Aquesta exigència bàsica no és aplicable per al tipus d'edificis que ens ocupa.

SUA-6 Seguretat enfront del risc d'ofegament.

Aquesta exigència bàsica no és aplicable per al tipus d'edificis que ens ocupa.

SUA-7 Seguretat enfront del risc de vehicles en moviment.

Aquesta exigència bàsica no és aplicable per al tipus d'edificis que ens ocupa.

SUA-8 Seguretat enfront del risc de llamps.

Aquesta exigència bàsica no és aplicable per al tipus d'edificis que ens ocupa.

HS Salubritat (Higiene, salut i medi ambient).

L'objectiu d'aquest punt consisteix a reduir a límits acceptables el risc de que els usuaris de l'habitatge en qüestió pateixin molèsties o malalties dintre de l'edifici, complint d'aquesta manera amb l'exigit en aquesta normativa.

Normativa.

En la redacció d'aquesta memòria han estat preses en consideració el conjunt de disposicions en forma de Reglament i Normes següents:

- Codi tècnic d'edificació (CTE).
 - o Exigències bàsiques de salubritat (HS) «Higiene, salut i protecció del medi ambient:
 - ☐ Exigència bàsica HS 1: Protecció davant de la humitat
 - ☐ Exigència bàsica HS 2: Recollida i evacuació de residus
 - ☐ Exigència bàsica HS 3: Qualitat de l'aire interior.
 - ☐ Exigència bàsica HS 4: Subministra d'aigua
 - ☐ Exigència bàsica HS 5: Evacuació d'aigües

HS-1 Protecció de la humitat.

D'acord amb les disposicions transitòries del CTE s'aplicaran les solucions constructives habituals per a la protecció de la humitat a l'interior de l'habitatge.

Murs i terres.

No existiran murs de l'edifici amb contacte amb el terreny que hagin de fer front a l'entrada d'aigua.

El grau d'impermeabilització del terra en contacte amb el terreny es considera de grau 1. Segons la taula 2.4 Condicions de les solucions del terra, la solució adoptada a de ser del tipus: C2+C3+D1.

C2-Quan el terra es construeixi in situ s'ha d'utilitzar formigó de retracció moderada.

C3-S'ha de realitzar una hidrofugació complementària de terra mitjançant l'aplicació d'un producte líquid colmatador de porus sobre la superfície acabada del mateix.

D1-S'ha de disposar una capa drenant i una capa filtrant sobre el terreny situat sota el sòl. En el cas que s'utilitzi com capa drenant 1 emmacat, ha de disposar- una làmina de polietilè per sobre d'ella.

Façanes.

Es considerant l'obra que ens ocupa com a:

Classe d'entorn:	E1,
Terreny tipus:	II.
Zona edílica:	C.
Altura inferior a:	15 m
Zona pluviomètrica:	IV.
Grau exposició vent:	2.

Analitzant les dades anteriors, obtenim un grau d'impermeabilitat amb revestiment exterior del tipus 2, condicionant la solució de façana com a R1+C1.

R1:

- ☐ Revestiment exterior continu amb un espessor de 10 a 15mm, excepte els acabats amb una capa plàstica prima, adherència al suport suficient per a garantir la seva estabilitat.
- ☐ Permeabilitat al vapor suficient per evitar el seu deteriorament.
- ☐ Adaptació als moviments del suport i comportament acceptable davant el fissurament.

C1:

- ☐ Utilització d'una fulla principal d'espessor mig de bloc ceràmic, bloc de formigó o pedra natural.
- ☐ Les parets existents de les façanes superen molt per sobre les condicions anteriors sol·licitades per normativa.

Condicions dels punts singulars.

Donat que les parets de les façanes són existents es revisaran les possibles juntes existents, i aquestes que es considerin que estan deteriorades es segellaran amb material elàstic, impermeable i resistent als agents atmosfèrics per a poder absorbir els moviments d'aquesta.

Es considera que no es necessari la justificació de l'arrancada de la façana des de la cimentació, ja que aquesta és existent i no es modifica.

Per les condicions constructives, el forjat nou de plata primera no interromprà la fulla de façana, ja que aquesta es existent i no es modificarà.

No es necessari la justificació dels trobaments de la façana amb els pilars, ja que no n'existeixen.

Es considera que no es necessari la justificació dels trobaments de la càmera d'aire ventilada amb els forjats o dintells, ja que no existeix façana ventilada.

Per a la col·locació de les fusteries exteriors, es revisarà l'estat dels escopidors existents de façana per confirmar que aquets evacuen l'aigua de les finestres de forma correcta i evitar que penetri aigua, aquest tindrà una pendent cap en fora de com a mínim 10 °, i sobresortiran de la façana com a mínim 2 cm.

Cobertes.

D'acord amb les disposicions del CTE, les noves cobertes a realitzar seguiran les especificacions que descriu aquest i que es detallaran en el corresponent projecte executiu d'obres.

HS-2 Recollida i evacuació de residus.

Donat a que l'edifici no es de nova construcció es considera que no li es d'aplicació aquest apartat.

HS-3 Qualitat de l'aire interior.

D'acord amb les disposicions del CTE, la reforma de l'habitatge seguirà les especificacions de ventilació per les diferents estances que descriu aquest apartat i que es detallaran el corresponent projecte executiu d'obres.

HS-4 Subministrament d'aigua.

D'acord amb les disposicions del CTE, es disposarà dels medis adequats pel subministrament d'aigua i equipament higiènic seguint les previsions de Norma bàsica per a les instal·lacions interiors de subministrament d'aigua.

Els material utilitzats per a les canonades i accessoris no produiran concentracions de substàncies nocives per a la salut i seran material homologats per la normativa vigent.

Es col·locarà una clau general de tall per a l'escomesa de l'habitatge, ubicada en un punt de fàcil accés, per tal de poder interrompre el subministrament en cas de necessitat.

Com que la font de subministrament es pròpia provinent d'un pou existent, no serà necessari la col·locació d'un armari general ni comptador.

Es disposaran d'elements antiretorn per evitar la inversió del sentit del flux normal de la instal·lació, aquesta instal·lació no es connectarà en cap moment a cap instal·lació d'evacuació ni a la d'un altre punt d'origen que no sigui la xarxa municipal d'aigua i es disposarà de vàlvules per a poder buidar qualsevol tram de la xarxa.

Per a estalviar energia, tots els punts de consum d'ACS, disposaran d'una xarxa de retorn quan la longitud de tram d'impulsió sigui superior a 15m, la grifaria dels lavabos i de les cisternes disposaran de dispositius d'estalvi d'aigua.

En el cas que la xarxa municipal no pugui garantir la pressió necessària per a dur a terme correctament l'activitat, es disposarà d'un grup de bombes amb totes les homologacions necessàries.

HS-5 Evacuació d'aigües.

D'acord amb les disposicions del CTE, la nova xarxa d'evacuació seguirà les especificacions que descriu aquest apartat i que es detallaran en el corresponent projecte executiu d'obres.

La xarxa de sanejament es dimensionarà per evacuar perfectament per gravetat, i es disposa d'un pericó de registre a l'exterior de l'edifici ans de connectar a la depuradora privada per a poder realitzar operacions de manteniment i registres.

El recorregut de la instal·lació serà el més curt i senzill possible per poder aconseguir una correcta circulació natural per gravetat.

HE Estalvi d'energia.

L'objectiu d'aquest punt consisteix a aconseguir un ús racional de la energia necessària per a la utilització en l'edifici, reduint a límits sostenibles el consum d'aquesta i aconseguir que una part si es necessari provingui de fonts d'energia renovables, complint d'aquesta manera amb l'exigit en aquesta normativa.

Normativa.

En la redacció d'aquesta memòria han estat preses en consideració el conjunt de disposicions en forma de Reglament i Normes següents:

- Codi tècnic d'edificació (CTE).
 - o Estalvi d'energia (HE) :
 - ☐ Exigència bàsica HE 1: Limitació de la demanda energètica.
 - ☐ Exigència bàsica HE 2: Rendiment de les instal·lacions tèrmiques.
 - ☐ Exigència bàsica HE 3: Eficiència energètica de les instal·lacions d'il·luminació.
 - ☐ Exigència bàsica HE 4: Contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària.
 - ☐ Exigència bàsica HE 5: Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica.

HE-1 Limitació de la demanda energètica.

D'acord amb les disposicions del CTE, la reforma de l'habitatge seguirà les especificacions que descriu aquest apartat i que es detallaran en el corresponent projecte executiu d'obres.

HE-2 Rendiment de les instal·lacions tèrmiques.

D'acord amb les disposicions del CTE, la reforma de l'habitatge seguirà les especificacions i requisits del Reglament de Instal·lacions Tèrmiques en els edificis (RITE). que es detallaran en el corresponent projecte executiu d'obres.

HE-3 Eficiència energètica de les instal·lacions d'il·luminació.

Donat el tipus d'obra no li es d'aplicació aquest apartat, tot i així es tractarà de complir els punts que siguin possibles i que es detallaran en el corresponent projecte executiu d'obres.

HE-4 Contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària.

D'acord amb les disposicions del CTE, la reforma de l'habitatge seguirà les especificacions que descriu aquest apartat i que es detallaran en el corresponent projecte executiu d'obres.

HE-5 Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica.

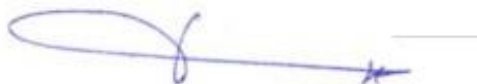
Es considera que aquest apartat pel tipus d'obra a realitzar no li es d'aplicació.

2.12 CONSIDERACIONS FINALS.

Amb la present memòria, plànols i documentació que es presenta i s'adjunta es considera haver donat una idea suficient per la obtenció del corresponent permís per a dur a terme la rehabilitació del mas existent ubicat al polígon 37, parcel·la 70, partida les Arenes amb referencia cadastral 43131A037000700000UP del terme municipal de Riudoms objecte del present projecte. No obstant el peticionari es compromet a presentar els aclariments o ampliacions que els Organismes competents creguin necessaris.

El Masnou, abril de 2021

Jaume Alsina Alsina



Enginyer de l'Edificació / Graduat en ciències i tecnologia de l'edificació.

Màster en Rehabilitació i restauració,

2.12 AMIDAMENTS

Resum d'amidaments.

Unitat	Descripció	Unitats	Mides	Alçada	Total
PREVIS I ENDERROCS					
m2	Neteja i esbrossada d'interior amb mitjans manuals	1	130	1	130
m2	Enderroc de coberta amb mitjans manuals	1	130	1	130
m2	Enderroc de mur de càrrega de pedra amb mitjans manuals i càrrega manual.	1	4	6	24
m2	Enderroc de divisòries ceràmiques de tancament amb mitjans manuals i càrrega manual.	1	7	2.55	17,85
u	Enderroc d'escala amb mitjans manuals i càrrega manual	1	1	1	1
U	Obertura de finestra en mur posterior (aprox 1,5m2), amb col·locació de dintell ceràmic, enderroc, regularització, etc...	13	1	1	13
ESTRUCTURA					
m2	Solera de formigó amb graves 25 cm gruix	1	130	1	130
m2	Forjat de biguetes de fusta i panell de fusta amb capa de compressió de formigó	1	55	1	55
m2	Coberta de biguetes de fusta amb panel tipus "termochyp" i congreny perimetral de lligat i barbacana	1	130	1	130
m2	Realització de mur de bloc de formigó per a realització de nova paret de tancament	1	15	2	30
u	Escala d'obra ceràmica d'accés a planta segona	1	1	1	1
ACABATS					
m2	Repicat del morter de parets exteriors	1	43	3	126
m2	Arrebossat de façana amb morter mixt	1	43	3	126
m2	Subministrament i col·locació de paviment de parquet sintètic	1	50	1	50
m2	Subministrament i col·locació de paviment ceràmic	1	130	1	130
m2	Realització de divisòries ceràmiques de tancament amb part proporcional de portes	1	26	2,5	65
u	Pintura de parets interiors i exterior	1	1	1	1
u	Subministrament i col·locació de finestres de material no brillant amb doble vidre i càmera.	1	1	1	1
INSTAL·LACIONS					
	Realització d'instal·lació interior de BT, aigua i sanejament	1	1	1	1
	Realització d'instal·lació exterior de sanejament i depuració	1	1	1	1
u	Subministrament i instal·lació de cuina completa	1	1	1	1
u	Subministrament i instal·lació de bany complet	1	1	1	1

2.13 PRESSUPOST

En aquest capítol es calcula el pressupost de l'obra segons PRESSUPOST DE REFERÈNCIA (Pr), considerant el mòdul bàsic i coeficients correctors definits pel COAATT i COAC i que es detalla de la següent manera:

Mòdul de referència $Mr = Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu$:

$$Mr = 513 \times 0.95 \times 0.90 \times 1.00 \times 0.80 = 350,89 \text{ €/m}^2$$

Mòdul bàsic (Mb) de finit pel COAATT (2020) _____ :	513 €/m ²
Coeficient d'ubicació geogràfica (Cg): _____	0.95
Coeficient tipològic (Ct): _____	0.90
Coeficient de qualitat (Cq): _____	1.00
Coeficient d'ús (Cu): _____	0.80

Per tant, es calcula el pressupost de referència: $Pr = \square (Mri \times Si)$. Amb la següent quantitat:

$$Pr = 350,89\text{€/m}^2 \times (197,94)\text{m}^2 = 69.455,17\text{€} \times 0.8 = \underline{55.564,13\text{€}}$$

Per tant, s'estima el PEC de referencia estimat de l'obra en cinquanta-cinc mil cinc-cents seixanta-quatre euros amb tretze cèntims.

TOTAL PEC REFERENCIA OBR A 55.564,13€ + IVA.

El Masnou, abril de 2021

Jaume Alsina Alsina



Enginyer de l'Edificació / Graduat en ciències i tecnologia de l'edificació.

Màster en Rehabilitació i restauració,

2.14 DOCUMENTACIÓ ANNEXA.

Nucli , partida o indret: Riudoms, Partida Les Arenes,
Polígon 37, Parcel·la 70

Adreça postal: Camí Mas del Ninfle S/N

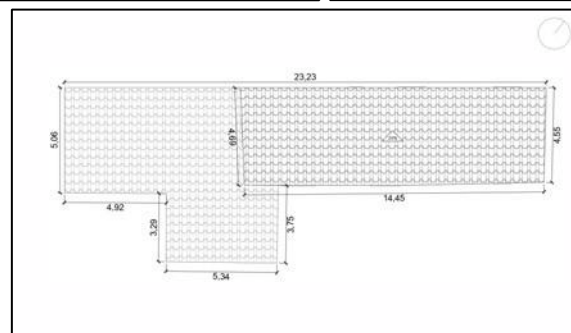
 Identificació al plànol de la casa a preservar (...)

Coordenades UTM: x =338.384 , y = 4.554.138

DADES CADASTRALS : 43131A037000700000UP

Qualificació del sòl: Sòl No Urbanitzable, clau 21

Protecció actual: CAP



1.DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL :

1.1.Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic: (tipologia i entorn actual)

Edificació de dues plantes, on la planta baixa té més superfície que la planta primera. Murs de pedra i totxo, acabats arrebossats. El sostre total edificat es de 129,94 m2 dels quals 68,00m2 són en planta primera.

Disposa d'arbrat immediat.

1.2. Ús actual i titularitat:

Masia complexa amb magatzems i construccions annexes en servei i habitatge deshabitat. Titularitat privada.

1.3Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

L'immoble es troba en un estat de conservació baix, té problemes estructurals i necessita reconstruir els forjats i les cobertes.

La parcel·la disposa de subministrament elèctric i de xarxa d'aigua i no disposa de sanejament autònom (depuradora).

La finca es considera que no es troba en situació de risc d'incendi o inundació.

1.4.Accessibilitat des dels camins públics:

A la finca si accedeix per un caminal privat des de el camí del Mas del Ninfle. L'estat de conservació del camí es correcte.

2.JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS LEGALS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL:

L'estructura del medi rural del municipi es fonamenta en un sistema de masies que facilita l'explotació i control del medi. L'ocupació de la masia facilitarà l'explotació agrícola i la preservació del medi.

Mas conformador de l'estructura del paisatge i medi rural i representatiu del territori.

Construcció anterior al 1946, en planta en forma T, teulades amb els vessants a diferents orientacions segons el cos, de tipologia arquitectònica, sistema constructiu i materials propis de la zona.

Preservació per raons arquitectòniques, paisatgístiques, històriques i socials del seu enclavament i us, ja que la seva conservació preservarà el medi rural i es un testimoni de la vida passada del territori i del municipi.

3.DETERMINACIONS NORMATIVES:

3.1.Volumetria original:

Manteniment en gran part de la original amb creixement en altura de la part de la coberta de l'habitatge per raons normatives i d'accessibilitat.

3.2.Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 LUC:

A rehabilitar tot el volum per a ser utilitzat com habitatge familiar, explotació agrícola, masoveria, hostaleria rural i activitats d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

3.3. Volums no utilitzables pels usos previstos a l'apartat anterior i altres limitacions:

Si s'escau valorar l'aplicació de l'art 50.3 LUC establint les limitacions d'aquesta aplicació.

3.4. Condicions d'ordenació . edificació, serveis i accés:

Manteniment del volum aparent en planta baixa i ampliació del volum de coberta de la part d'habitatge respectant el perímetre de planta. Respectar la tipologia d'obertures existents. Marcar la línia de la edificació existent en l'augment d'altura de coberta planta primera.

Es pot refer l'interior i realitzar noves obertures. El conjunt a reconstruir tindrà la mateixa tipologia i aparença que les existents i reproduiran les característiques tipològiques i cromàtiques de l'antiga.

Qualsevol intervenció ha de tenir en compte la component paisatgística del conjunt conformat a l'entorn.

Es realitzarà una xarxa nova de sanejament amb incorporació de depuradora.

Eliminació del cobert simple de xapa ubicat a la part davantera que tapa el conjunt.

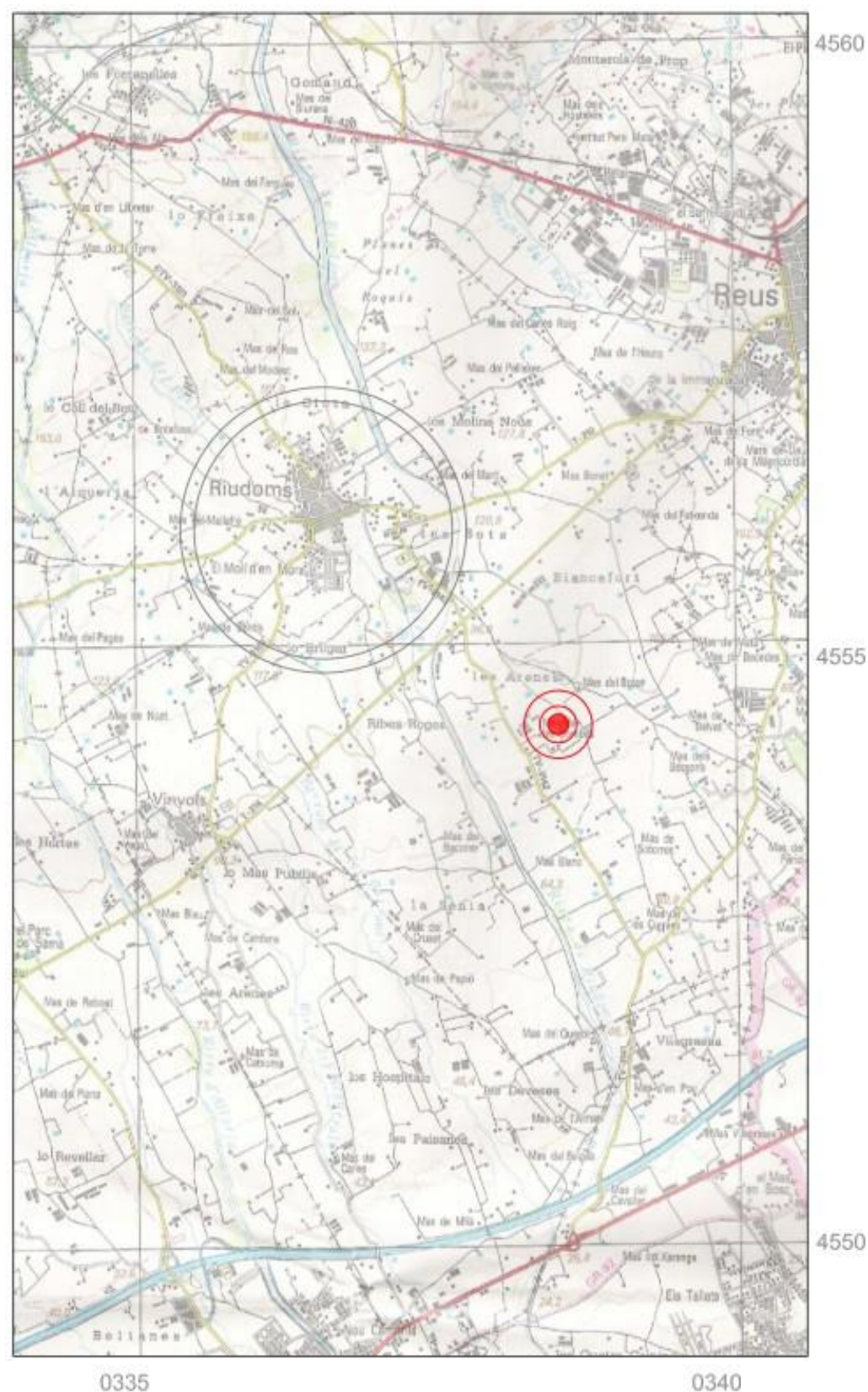
3.5. Elements especials a preservar i altres condicions específiques:

Restauració de les característiques tipològiques en tot el conjunt.

2.15 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

SITUACIÓ:
1/50.000

EMPLAÇAMENT:
1/15000



RETICULA UTM:
X: 0335 Y: 4550
X: 0340 Y: 4555



COORDENADES UTM:
X: 338.389,6 Y: 4.554.138,9

Poligon 37, parcel·la 70. Les Arenes
RIUDOMS 43003 (BAIX CAMP).

PERÍMETRE I SUPERFÍCIE TOTAL DE LA PARCEL·LA



33.604 M2

REF.REGISTRAL
FINCA: 4766 TOMO: 2.322
LIBRO: 279 FOLIO: 131
INSCRIPCIÓ: 3,7,9,12,14,16

REF.CADASTRAL
43131A037000700000UP

PROJECTE D'ACTUACIÓ
ESPECÍFICA
per a rehabilitació de mas existent

ESCALA

A3: 1/15.000 150 300

A1: 1/7.500 75 150

A3: 1/50.000 500 1.000

A1: 1/25.000 250 500

PLANO

SITUACIÓ I ENPLAÇAMENT

Nº

01

DATA
NOVEMBRE 2020

JALME ALSINA ALSINA

ENGINYER D'EDIFICACIÓ
GRADUAT EN DISENY I
TECNOLOGIA DE CONSTRUCCIÓ



EMPLAÇAMENT:
1/1500



EMPLAÇAMENT:
1/500



COORDENADES UTM:
X: 338.389,60 Y: 4.554.138,90
RETICULA UTM:
X: 0335 Y: 4550
X: 0340 Y: 4555

Poligon 37, parcel·la 70. Les Arenes
RIUDOMS 43003 (BAIX CAMP).

PERÍMETRE I SUPERFÍCIE TOTAL DE LA PARCEL·LA			
■■■■■■■■■■			33.604 M2
DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES PARCEL·LÀRIES			
PERÍMETRE	REF. CADASTRAL	POLÍGON I PARCEL·LA	SUPERFÍCIE
■■■■■■■■■■	43131A03700070	POL. 37 / PAR. 70	17.772 M2
■■■■■■■■■■	43131A03700067	POL. 37 / PAR. 67	5.178 M2
■■■■■■■■■■	43131A03600047	POL. 36 / PAR. 47	10.654 M2
SUPERFÍCIE VIVENDA (ACTIVITAT)			
■■■■■■■■■■			AAAA M2

REF. REGISTRAL
FINCA: 4766 TOMO: 2.322
LIBRO: 279 FOLIO: 131
INSCRIPCIÓ: 3,7,9,12,14,16

REF. CADASTRAL
43131A0370007000000UP

PROJECTE D'ACTUACIÓ
ESPECÍFICA
per a rehabilitació de mas existent

ESCALA
A3: 1/500
A1: 1/250
A3: 1/1.500
A1: 1/750
PUNTEL

EMPLAÇAMENT 1.500 / 500

Nº
02
DATA
NOVEMBRE 2020
JALME ALBA ALBA
ENGINYER DEDIFICACIÓ
GRADUAT EN DISENY I
TECNOLÒGIA DE L'EDIFICACIÓ



VISTA 8



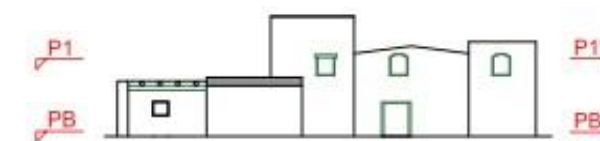
VISTA 9



VISTA 10



VISTA 11



VISTA 7



VISTA 6



VISTA 5



VISTA 4



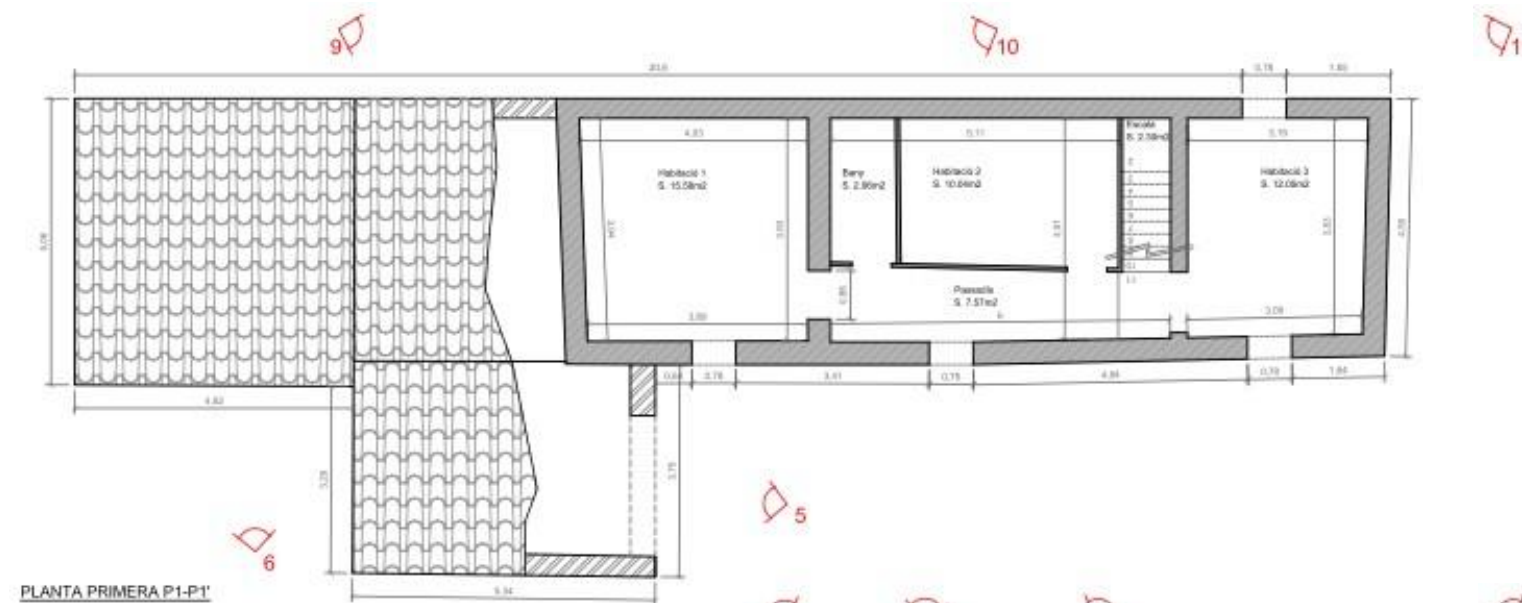
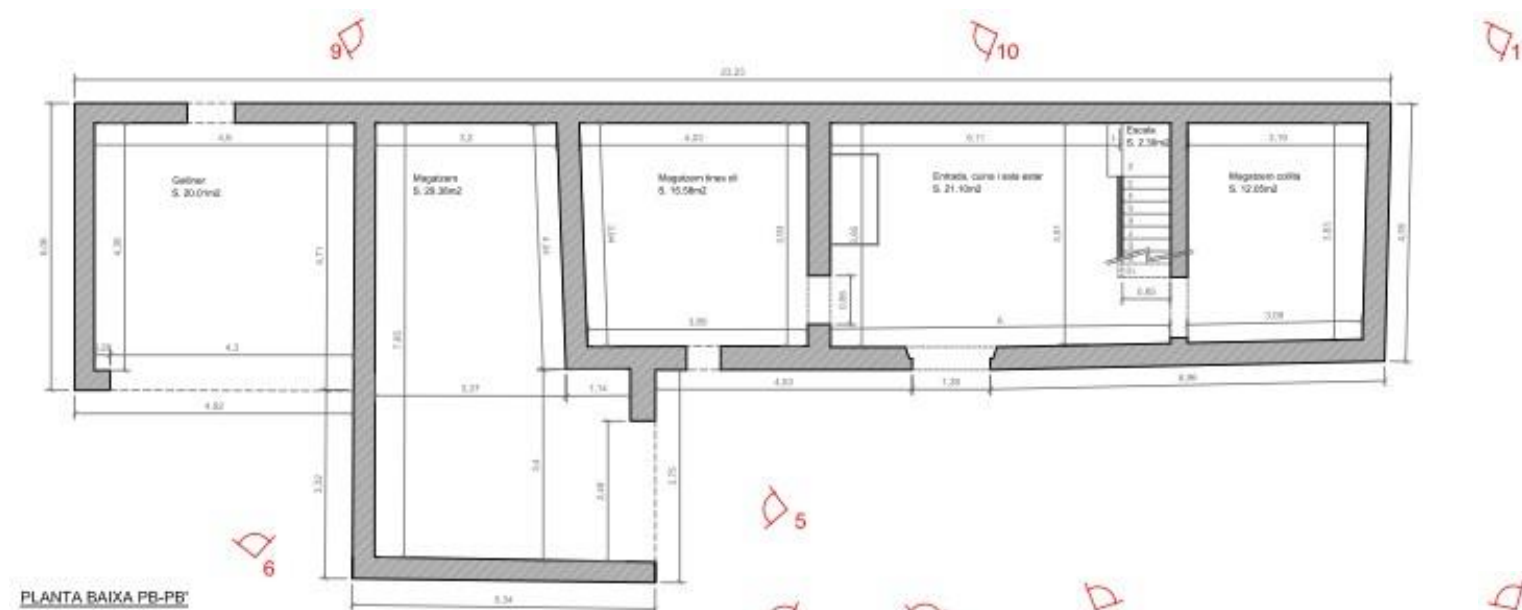
VISTA 3



VISTA 2



VISTA 1



SUPERFÍCIES PLANTA BAIXA		
DESCRIPCIÓ	SUP. ÚTILS	SUP. CONST.
GALLINER	20,01 M2	25,92 M2
MAGATZEM	29,38 M2	37,33 M2
MAGATZEM TINES OLI	15,58 M2	20,10 M2
ENTRADA, CUINA I SALA ESTAR	21,10 M2	26,50 M2
MAGATZEM COLLITA	12,05 M2	16,83 M2
ESCALA	2,30 M2	3,26 M2
TOTAL	100,42 M2	129,94 M2
SUPERFÍCIES PLANTA PRIMERA		
DESCRIPCIÓ	SUP. ÚTILS	SUP. CONST.
HABITACIÓ 1	15,58 M2	21,46 M2
BANY	2,96 M2	4,21 M2
HABITACIÓ 2	10,04 M2	11,85 M2
HABITACIÓ 3	12,05 M2	16,74 M2
ESCALA	2,30 M2	3,26 M2
PASSADÍS	7,57 M2	10,48 M2
TOTAL	50,50 M2	68,00 M2

REF. REGISTRAL
FINCA: 4766 TOMO: 2.322
LIBRO: 279 FOLIO: 131
INSCRIPCIÓ: 3,7,9,12,14,16

REF. CADASTRAL
43131A037000700000UP

PROJECTE D'ACTUACIÓ
ESPECÍFICA
per a rehabilitació de mas existent

ESCALA

A3: 1/150

A1: 1/75

PLÀNOL

ESTAT ACTUAL

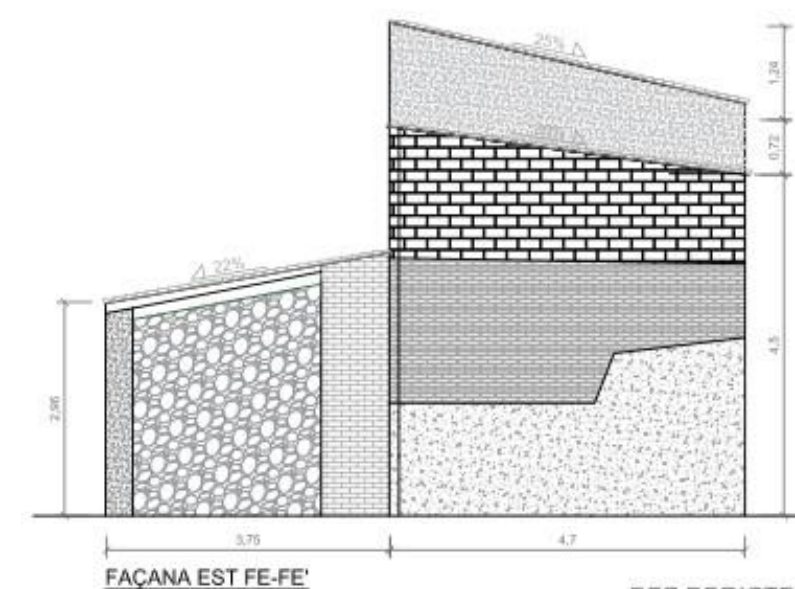
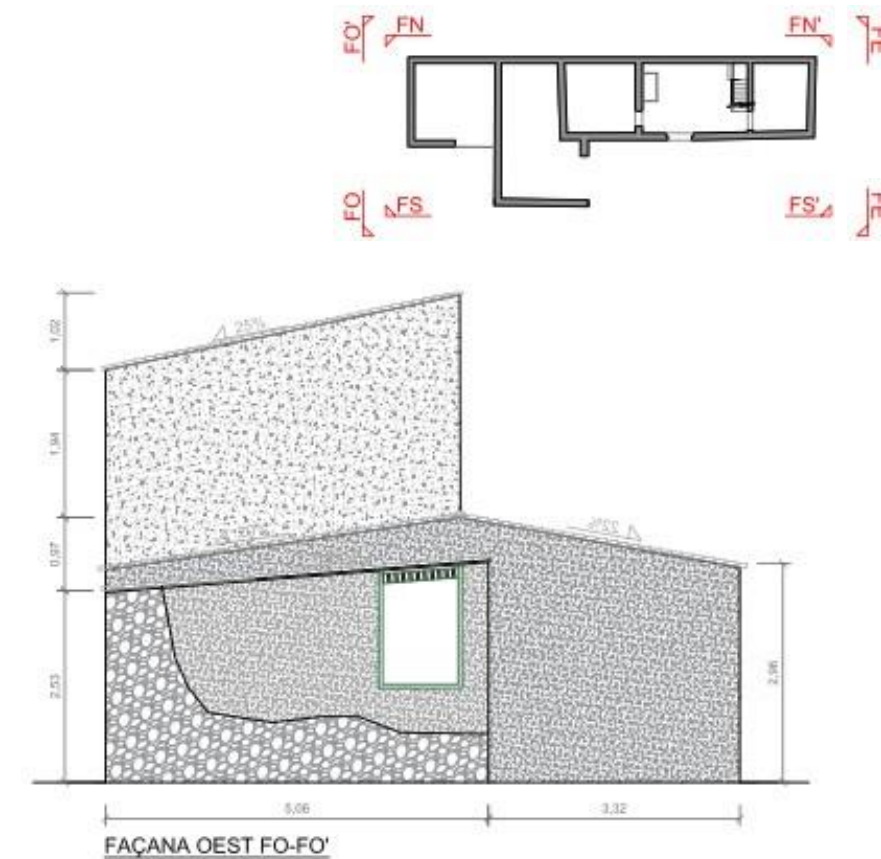
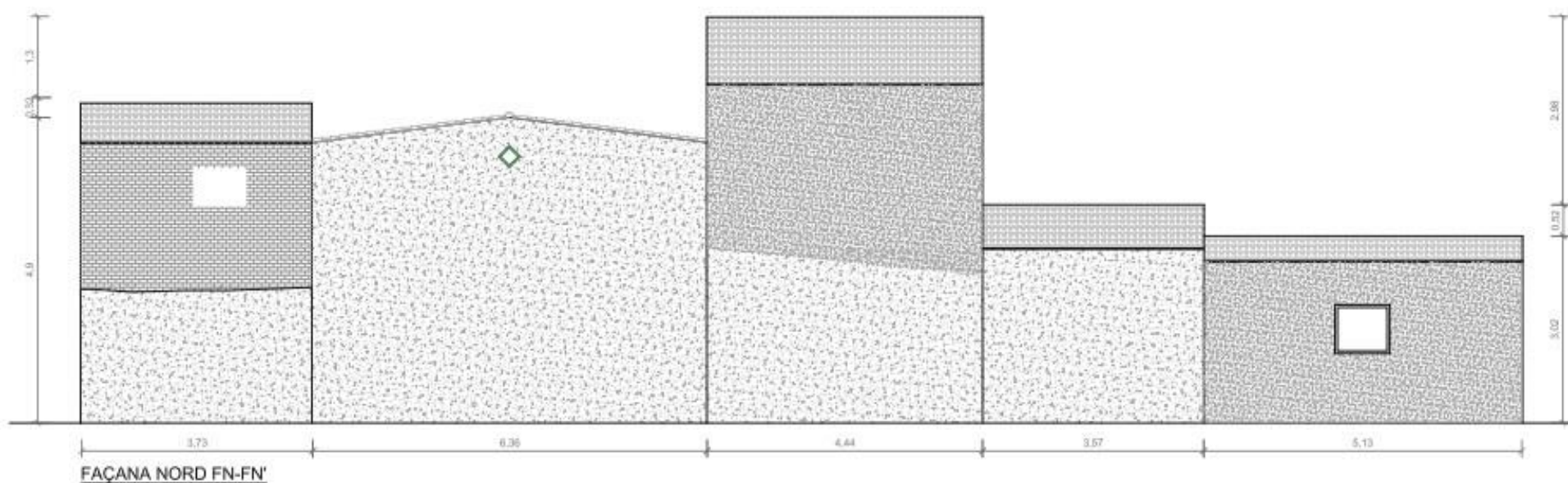
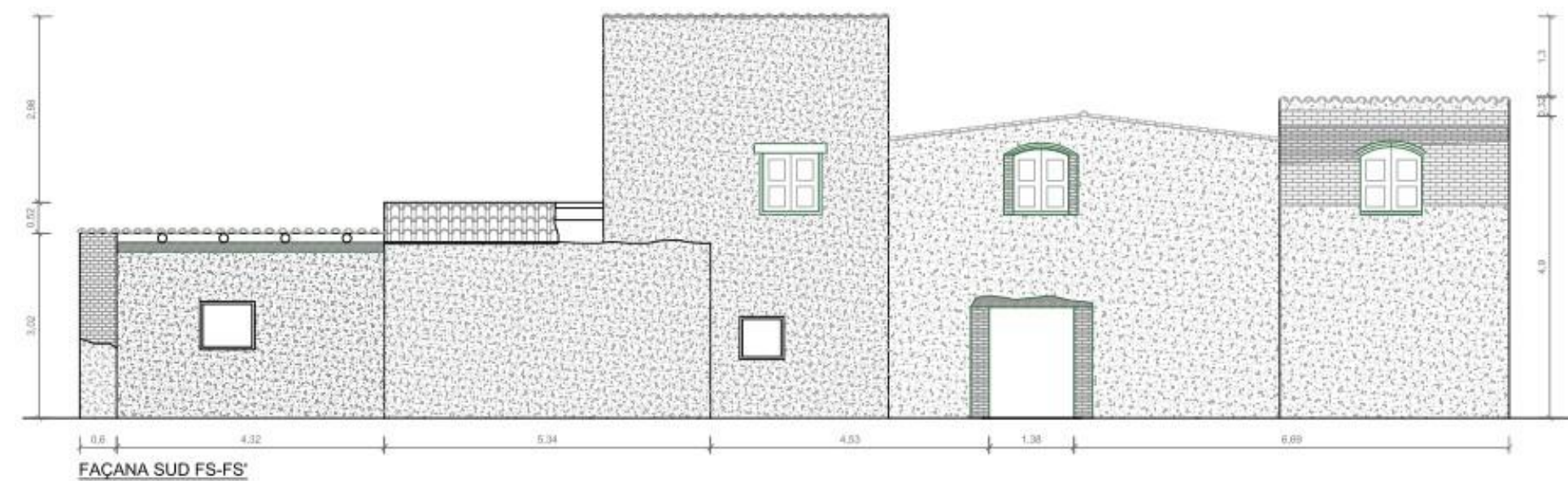
Nº

03

DATA
NOVEMBRE 2020

JALINE ALSINA ALSINA

ENGINYER D'EDIFICACIÓ
GRADUAT EN CIÈNCIES I
TÈCNIQUES DE L'EDIFICACIÓ



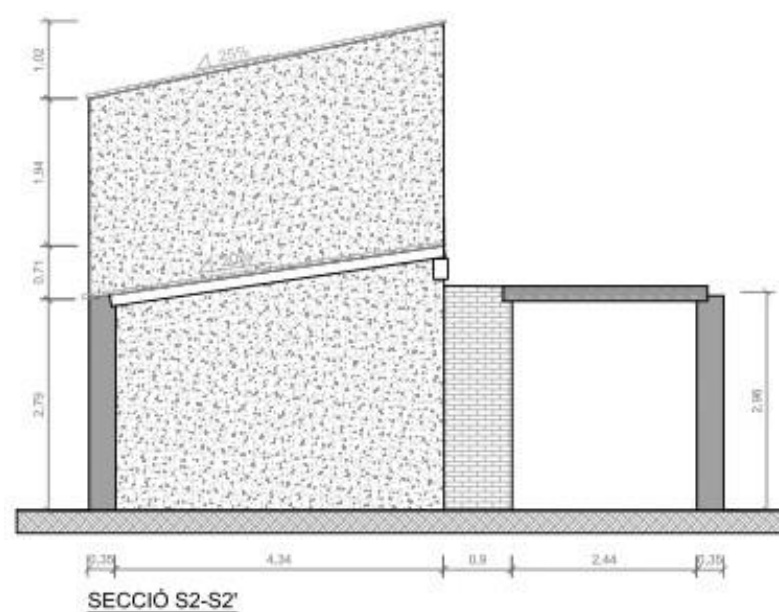
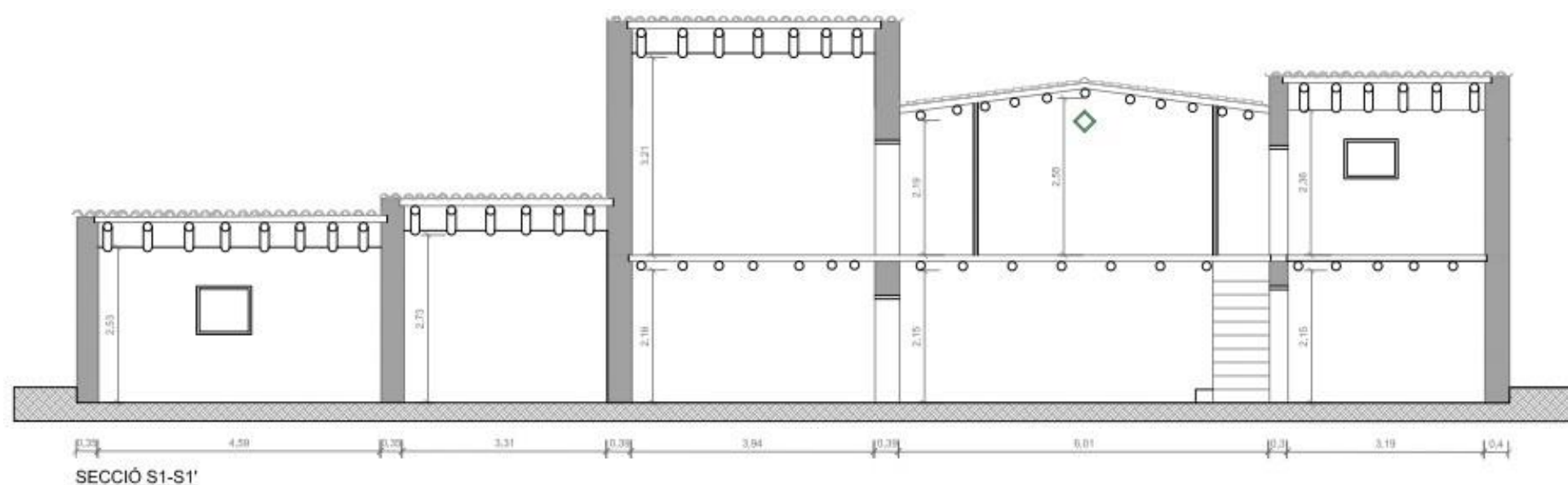
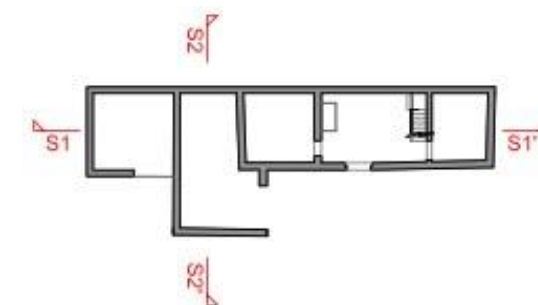
REF. REGISTRAL
FINCA: 4766 TOMO: 2.322
LIBRO: 279 FOLIO: 131
INSCRIPCIÓ: 3,7,9,12,14,16

REF. CADASTRAL
43131A03700007000000UP
PROJECTE D'ACTUACIÓ
ESPECÍFICA
per a rehabilitació de mas existent
ESCALA

A3: 1/100
A1: 1/50

PLÀNOL
FAÇANES ESTAT ACTUAL

Nº **04**
DATA
NOVEMBRE 2020
JULIEN ALBINA ALBINA
ENGINYER D'EDIFICACIÓ
GRADUAT EN CIÈNCIES I
TÈCNOLÒGIA DE L'EDIFICACIÓ



REF.REGISTRAL
FINCA: 4766 TOMO: 2.322
LIBRO: 279 FOLIO: 131
INSCRIPCIÓN: 3,7,9,12,14,16

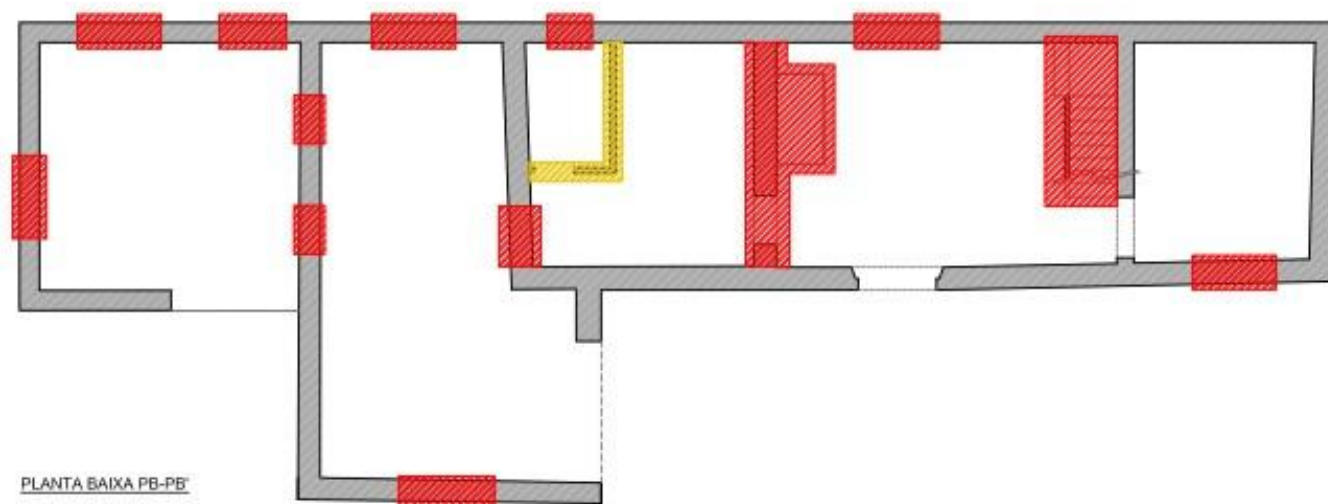
REF.CADASTRAL
43131A03700007000000UP

PROYECTO D'ACTUACIÓ
ESPECÍFICA
per a rehabilitació de mas existent
ESCALA

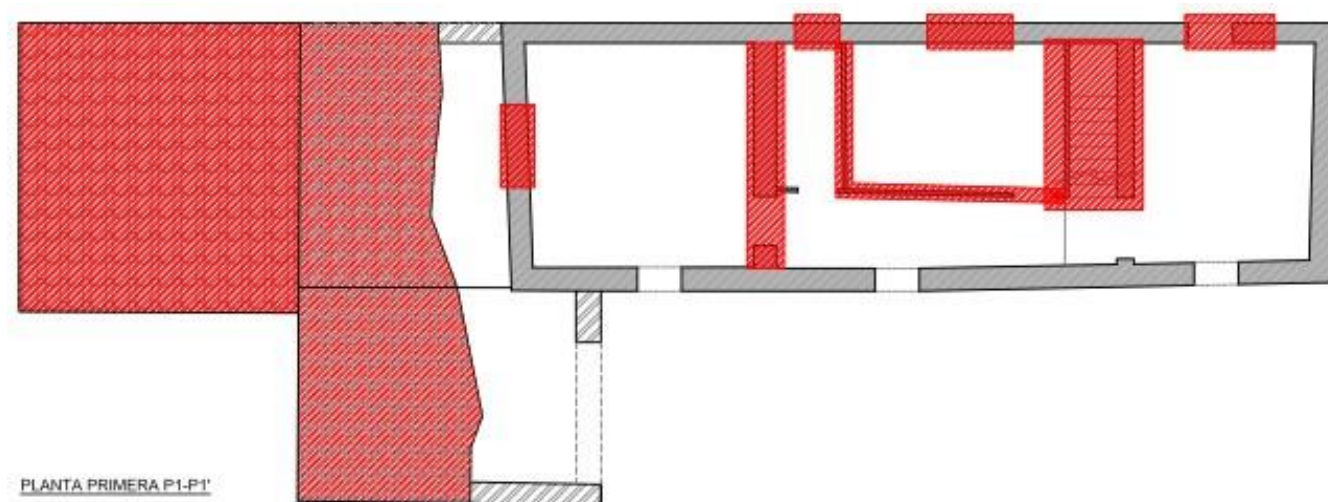
A3: 1/100
A1: 1/50

PLÀNOL
SECCIONS LONGITUDINAL I
TRANSVERSAL ESTAT ACTUAL

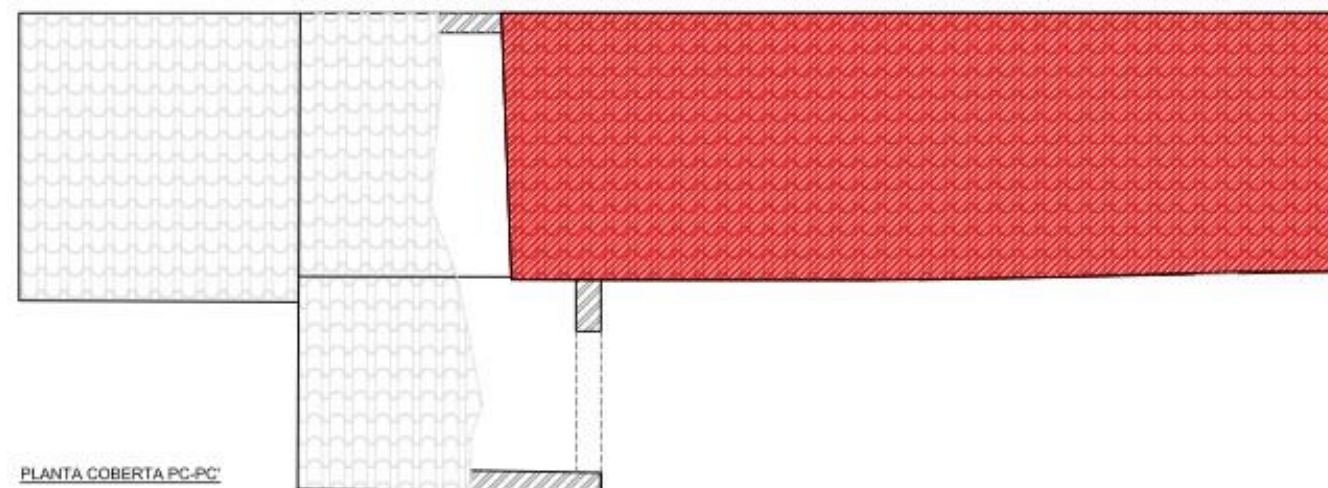
Nº 05
DATA
NOVEMBRE 2020
JULIEN ALSENA ALSENA
ENGINYER D'EDIFICACIÓ
GRADUAT EN CIÈNCIES I
TÈCNIQUES DE L'EDIFICACIÓ



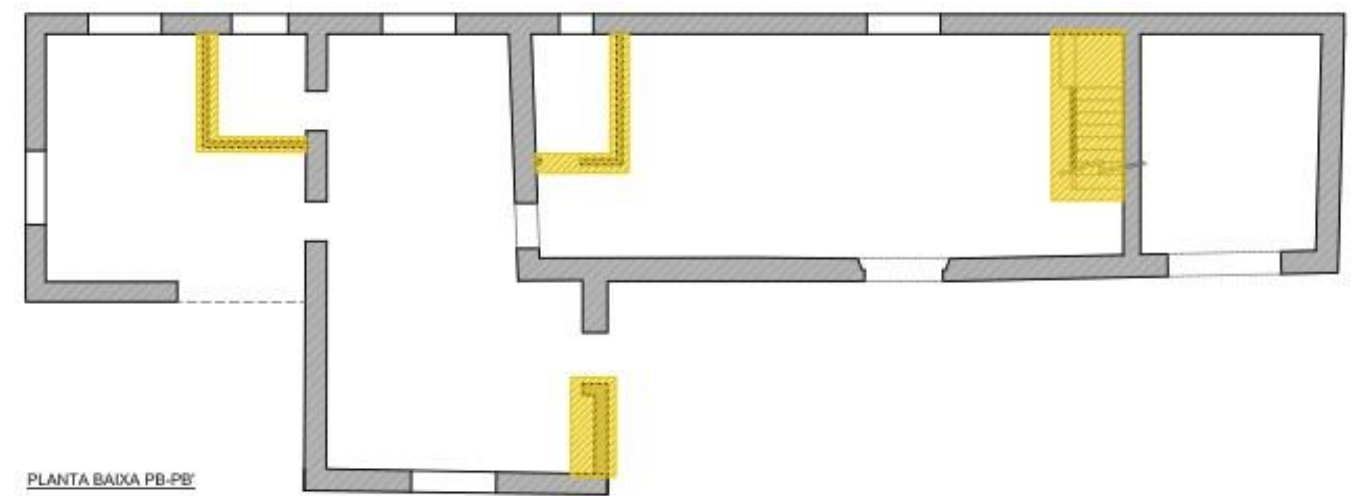
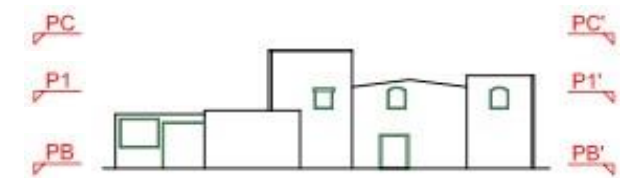
PLANTA BAIXA PB-PB'



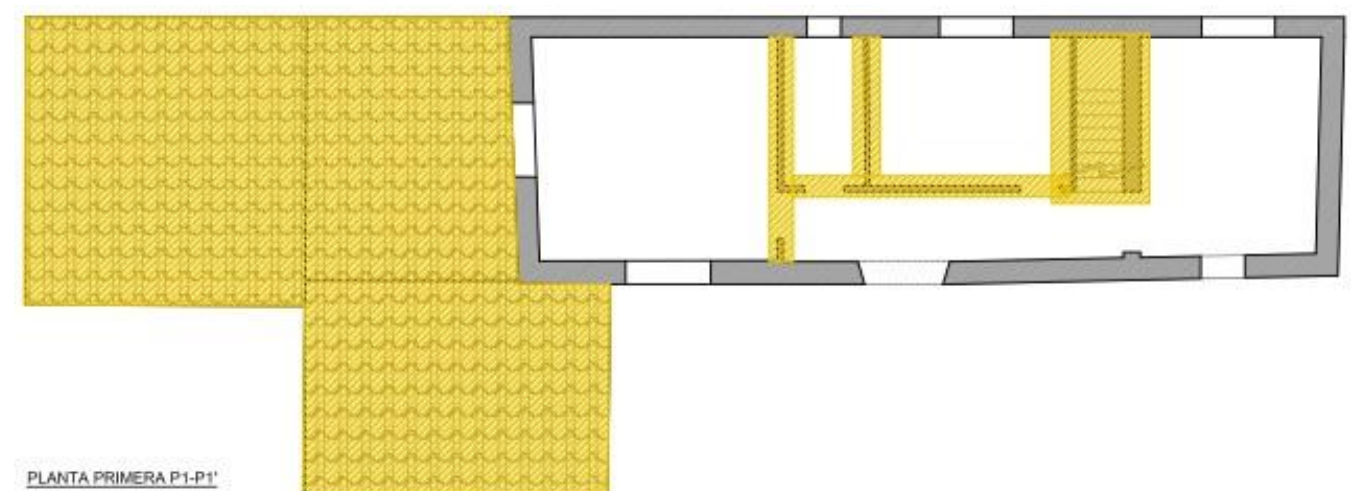
PLANTA PRIMERA P1-P1'



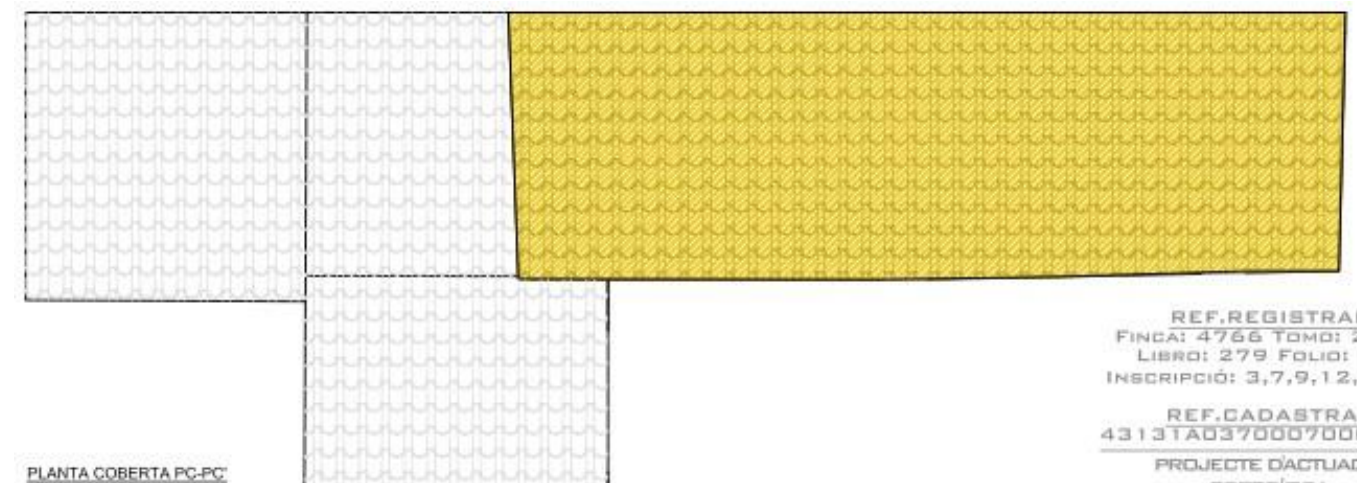
PLANTA COBERTA PC-PC'



PLANTA BAIXA PB-PB'



PLANTA PRIMERA P1-P1'



PLANTA COBERTA PC-PC'

LLEGENDA SOMBREJAT	
	ELEMENTS A ENDERROCAR
	ELEMENTS OBRA NOVA

REF. REGISTRAL
FINCA: 4766 TOMO: 2.322
LIBRO: 279 FOLIO: 131
INSCRIPCIÓ: 3,7,9,12,14,16

REF. CADASTRAL
4313TA03700007000000UP

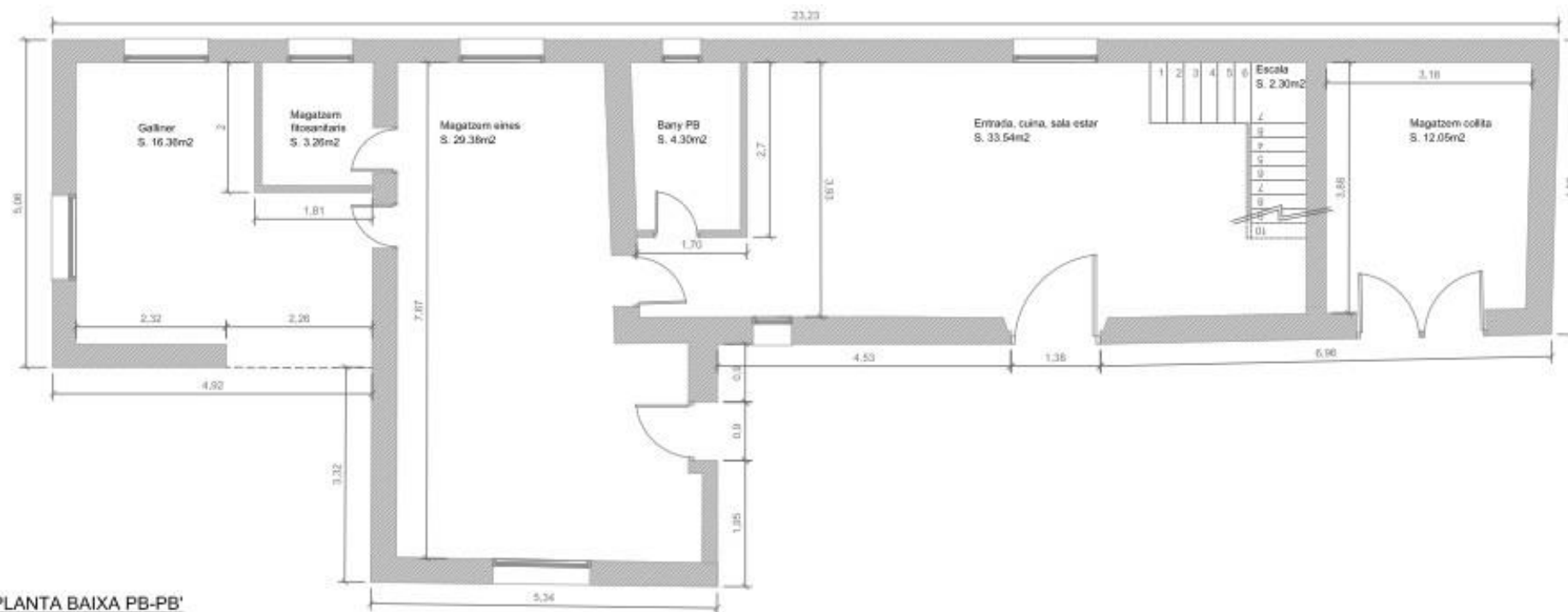
PROJECTE D'ACTUACIÓ
ESPECÍFICA
per a rehabilitació de mas existent

ESCALA:
A3: 1/750

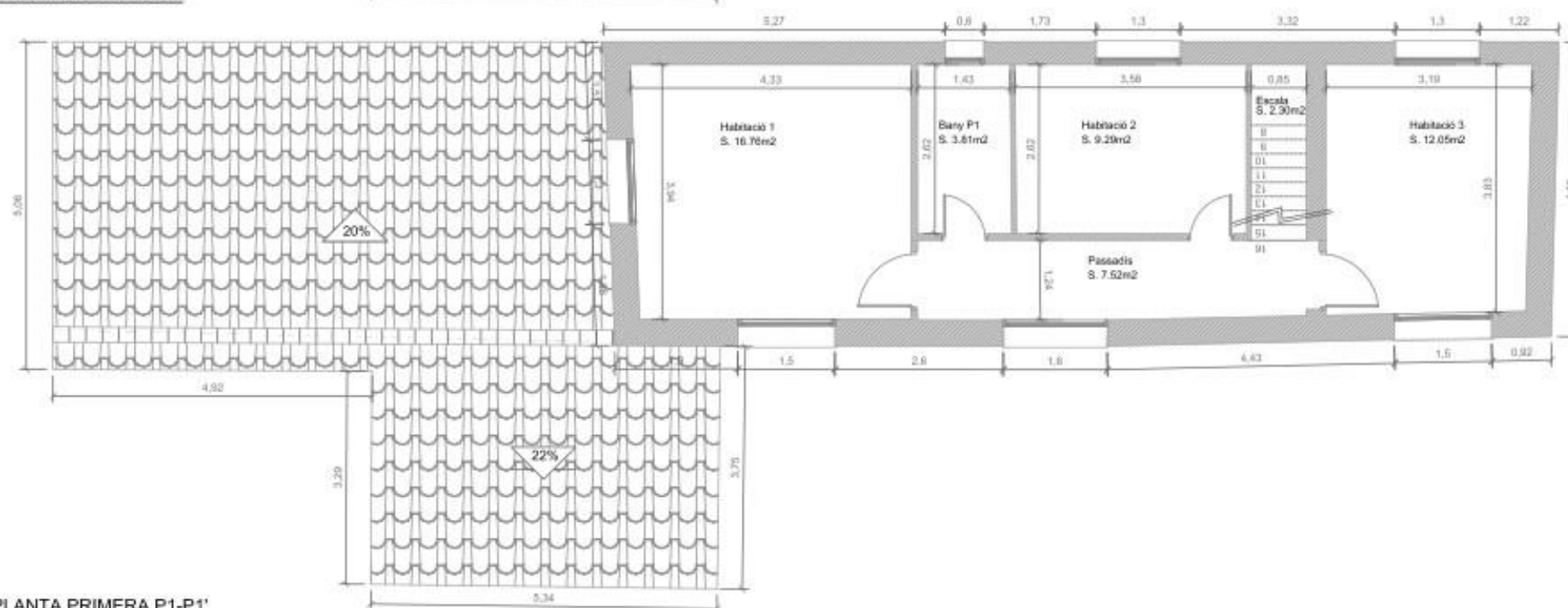
PLÀNOL

ENDERROCS I OBRA NOVA

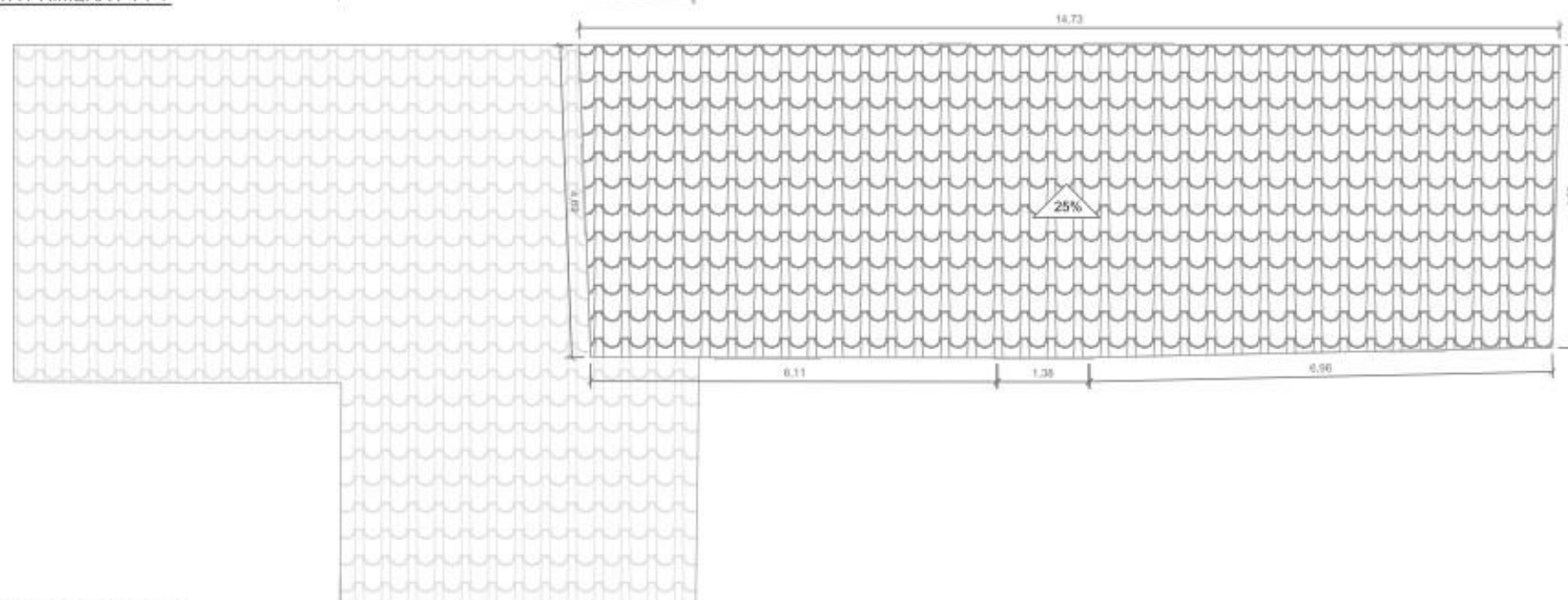
Nº **06**
DATA
NOVEMBRE 2020
JULIEN ALSENA ALSENA
ENGINYER D'EDIFICACIÓ
GRADUAT EN CIÈNCIES I
TÈCNIQUES DE L'EDIFICACIÓ



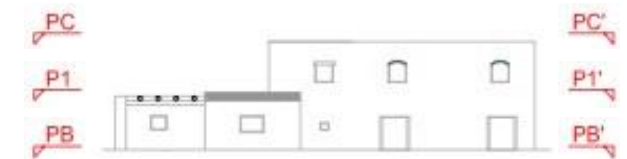
PLANTA BAIXA PB-PB'



PLANTA PRIMERA P1-P1'



PLANTA COBERTA PC-PC'



SUPERFÍCIES PLANTA BAIXA		
DESCRIPCIÓ	SUP. ÚTILS	SUP. CONST.
GALLINER	16,36 M2	21,40 M2
MAGATZEM FITOSANITARI	3,26 M2	4,52 M2
MAGATZEM EINES	29,38 M2	37,33 M2
BANY PB	4,30 M2	5,96 M2
ENTRADA, CUINA, SALA ESTAR	33,54 M2	41,88 M2
MAGATZEM COLLITA	12,05 M2	16,83 M2
ESCALA	2,30 M2	3,26 M2
TOTAL	101,19 M2	129,94 M2

SUPERFÍCIES PLANTA PRIMERA		
DESCRIPCIÓ	SUP. ÚTILS	SUP. CONST.
HABITACIÓ 1	16,76 M2	22,20 M2
BANY P1	3,81 M2	4,72 M2
HABITACIÓ 2	9,29 M2	11,01 M2
HABITACIÓ 3	12,05 M2	16,74 M2
ESCALA	2,30 M2	3,26 M2
PASSADÍS	7,52 M2	10,07 M2
TOTAL	51,73 M2	68,00 M2

REF. REGISTRAL
FINCA: 4766 TOMO: 2.322
LIBRO: 279 FOLIO: 131
INSCRIPCIÓ: 3,7,9,12,14,16

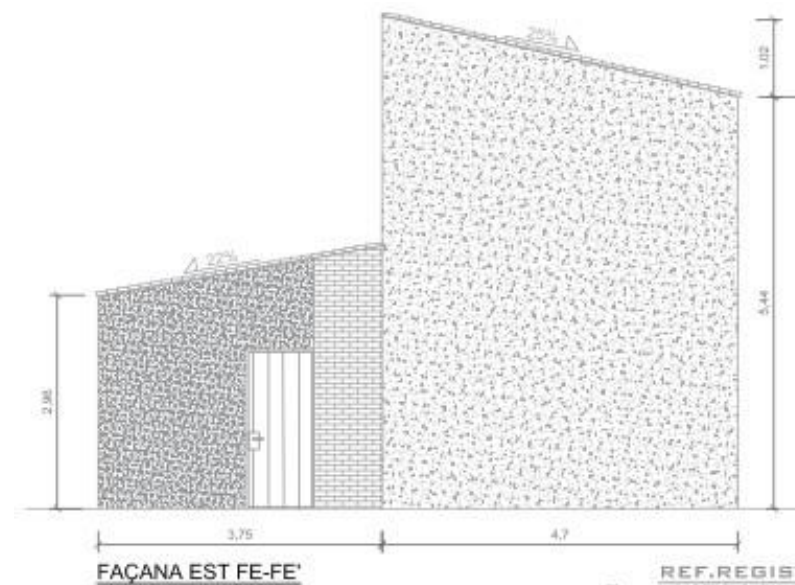
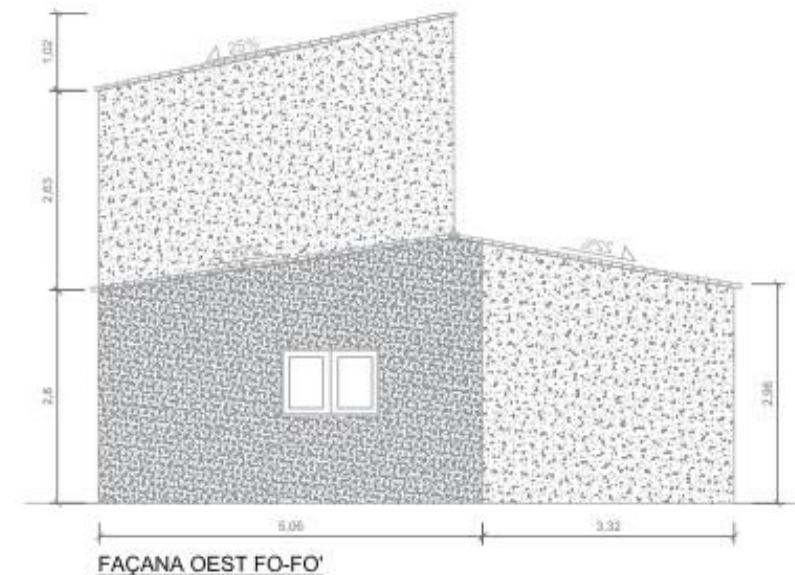
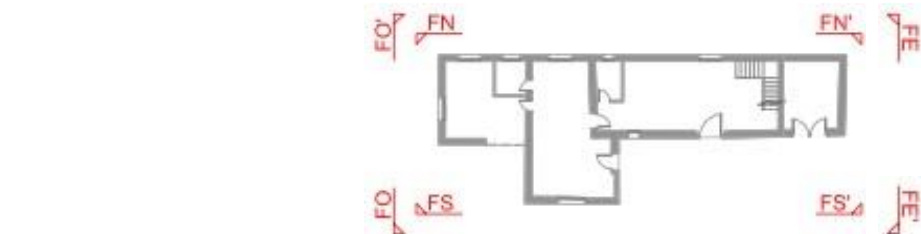
REF. CADASTRAL
43131A037000700000UP

PROJECTE D'ACTUACIÓ
ESPECÍFICA
per a rehabilitació de mas existent
ESCALA

A3: 1/100
A1: 1/50

PLÀNOL
PLANTA BAIXA I PRIMERA
ESTAT REFORMAT

Nº **07**
DATA
NOVEMBRE 2020
JALINE ALSENA ALSENA
ENGINYER D'EDIFICACIÓ
GRADUAT EN CIÈNCIES I
TÈCNIQUES DE L'EDIFICACIÓ



NOTA:

PER TAL DE CONSERVAR LA VISIÓ ORIGINAL DE LA CONSTRUCCIÓ ES PROJECTA ENRETIRAR UNS 7 CM DEL PLA EXISTENT DE FAÇANA EL TANCAMENT QUE S'HA DE REMUNTAR PER ACONSEGUIR LA COTA DE COBERTA ÚNICA. AQUESTA ES TRACTARÀ AMB UN ACABAT DE MORTER MÉS LLIS QUE LA RESTA DE LA CONSTRUCCIÓ PER TAL DE TREURE-LI PROTAGONISME I ACONSEGUIR QUE EL PERFIL ACTUAL DE LA COSTRUCCIÓ ENTRI EN VALOR.

EN LA REHABILITACIÓ NO ES PROJECTA CAP FINESTRA DE GRANS DIMENSIONS QUE MODIFIQUI EL CARÀCTER ORIGINAL I LES FUSTERIES QUE ES COL·LOCARAN SERAN DE LA MATEIXA TONALITAT QUE LES EXISTENTS I EN CAP CAS SERAN DE MATERIAL BRILLANT.

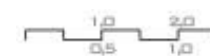
REF. REGISTRAL
FINCA: 4766 TOMO: 2.322
LIBRO: 279 FOLIO: 131
INSCRIPCIÓ: 3,7,9,12,14,16

REF. CADASTRAL
43131A0370007000000UP

PROJECTE D'ACTUACIÓ
ESPECÍFICA
per a rehabilitació de mas existent

ESCALA

A3: 1/100
A1: 1/50



FUND.

FAÇANES ESTAT FUTUR

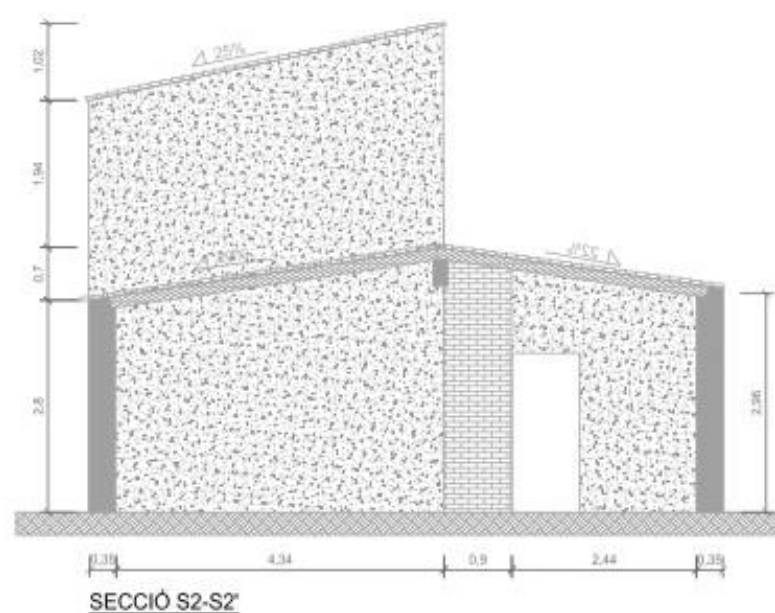
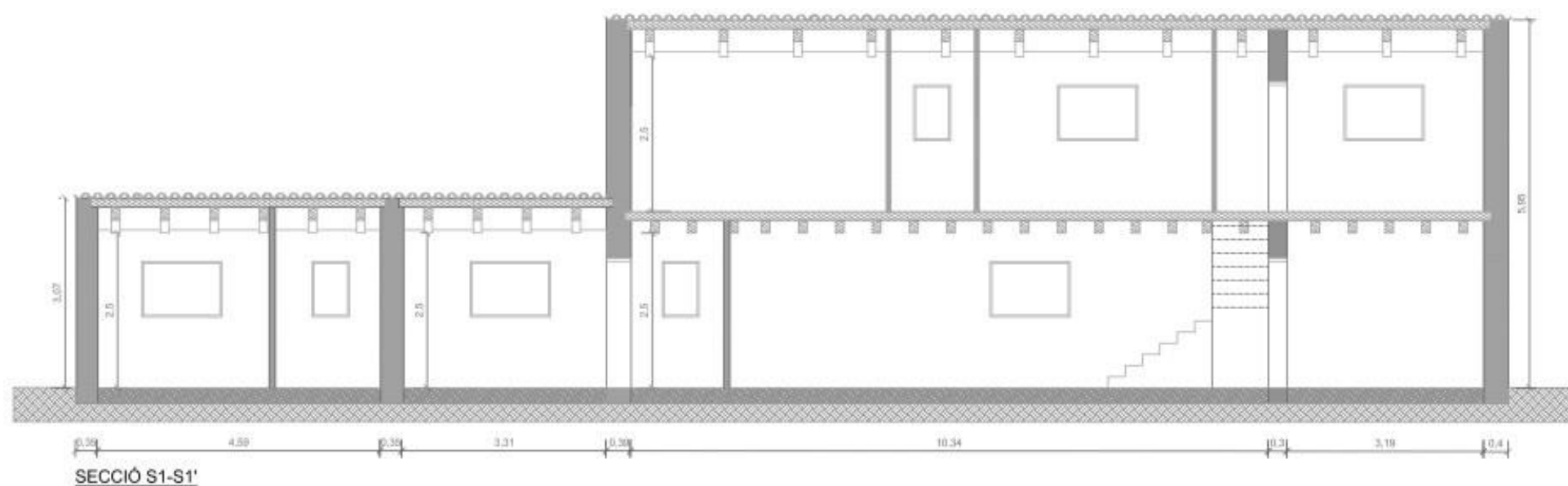
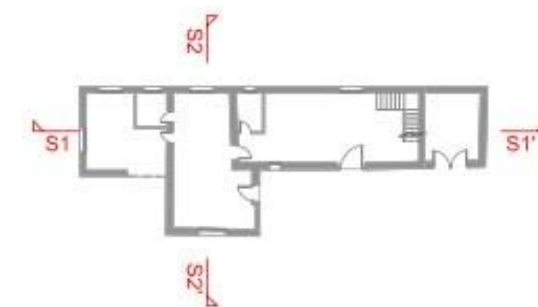
Nº

08



DATA
NOVEMBRE 2020

JALINE ALSINA ALSINA
ENGINYER D'EDIFICACIÓ
GRADUAT EN DISENY I
TECNOLOGIA DE L'EDIFICACIÓ



REF. REGISTRAL
FINCA: 4766 TOMO: 2.322
LIBRO: 279 FOLIO: 131
INSCRIPCIÓN: 3,7,9,12,14,16

REF. CADASTRAL
43131AD370007000000UP

PROYECTO D'ACTUACIÓ
ESPECÍFICA
per a rehabilitació de mas existent
ESCALA

A3: 1/100
A1: 1/50

PLÀNOL
SECCIONS LONGITUDINAL I
TRANSVERSAL ESTAT FUTUR

Nº 09
DATA
NOVEMBRE 2020
JULIEN ALSINA ALSINA
ENGINYER D'EDIFICACIÓ
GRADUAT EN DIBUJOS I
TÈCNICA DE EDIFICACIÓ