

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

Rehabilitació de la masia Can Tentira a Vall-Llobrega

ÍNDEX

MG Dades generals	3
MG 1 Identificació i objecte del projecte	3
MG 2 Agents del projecte	3
MD Memòria Descriptiva	4
MD 1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida	4
MD 2 Descripció del projecte	4
MC Memòria constructiva	8
MC 0 Treballs previs, replanteig general i adequació del terreny	8
MC 1 Sustentació de l'edifici	8
MC 2 Sistema estructural	8
MC 3 Sistemes de l'envolupant i d'acabats exteriors	9
MC 4 Sistemes de compartimentació i d'acabats interiors	10
MC 5 Sistema d'acabats	10
II. PRESSUPOST	11
III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	12

MG DADES GENERALS

MG 1 Identificació i objecte del projecte

Projecte: Projecte d'Actuació Específica de rehabilitació d'Edifici unifamiliar aïllat
Objecte de l'encàrrec: Rehabilitació
Emplaçament: CAN TENTIRA Polígon 2 Parcel·la 38. Roca de Gria
Municipi: Vall-Llobrega , comarca del Baix Empordà
Referència cadastral: 17223A002000380000BG

MG 2 Agents del projecte

Promotor: Nom: MACARAL S.A.
NIF: A-08304826
Adreça: Plaça Major, 10. 17123 Torrent
Telèfon: 609375003

Arquitecte: Nom: Cristina Marcos Murgadas
Nº col·legiat: 78759
NIF: 40371369K
Adreça: C/ Salinas 13, 5è 2a, 08024 Barcelona
Telèfon: 680239714

Barcelona, març de 2021

EI PROMOTOR

MARCOS MURGADAS
CRISTINA -
40371369K

Digitally signed
by MARCOS
MURGADAS
CRISTINA -
40371369K
Date: 2022.04.22
03:50:22 +02'00'

L'ARQUITECTE

MD MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MD 1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida

El municipi, ubicat a la comarca del Baix Empordà, té una alçada topogràfica de 49m.

Es tracta d'un solar de 31.264,11 m² en sòl no urbanitzable, amb edificació existent i de geometria irregular.

L'accés al solar es produeix pel disseminat Roca de Gria. La parcel·la, tallada a la zona sud per aquest camí, té front de façana de 161'47 m, amb orientació S, i una profunditat de 210 m fins al vèrtex més allunyat del solar. La cara oest del solar és gairebé perpendicular al front, amb un retranqueig de 42m cap a l'exterior del solar a mitja distància. Completa el perímetre, a més de les dues cares mencionades, un límit corb sinuós i irregular que va dels dos vèrtex oposats anteriors.

Hi ha un solar veí amb edificació que té el seu vèrtex N-E coincident amb el vèrtex S-O del solar d'aquest projecte. L'edificació, enretirada del disseminat Roca Gria 4m, és de planta baixa i pis. L'altre solar amb edificació és molt irregular i llinda amb el solar del projecte en la cara més oest del mateix. També comprèn una construcció residencial rústica de planta baixa i pis. Tot el que envolta el solar de projecte (els dos descrits inclosos) és sòl no urbanitzable de valor natural i connexió.

La topografia del terreny té pendent des de la façana del disseminat Roca de Gria cap a l'interior, primer ascendent i després descendent. La cota més elevada està uns 25m per sobre de la rasant de la vorera del front de façana.

Urbanísticament, el projecte s'ha resolt seguint les directrius del Text Refós del 2014 de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Vall-Llobrega.

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

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

MD 2 Descripció del projecte

MD 2.1 Descripció general del projecte i dels espais exteriors adscrits

Es tracta del projecte de rehabilitació de la masia Can Tentira en concepte d'edifici unifamiliar aïllat situat a Polígon 2 Parcel·la 38. Roca de Gria del municipi de Vall-Llobrega, comarca del Baix Empordà, per al promotor MACARAL S.A.

Es rehabilita un edifici existent a quatre vents amb façana pròxima al disseminat Roca de Gria, format per una planta baixa, una planta pis i coberta inclinada a dues aigües i es projecta una balsa-dipòsit d'aprofitament de les aigües pluvials, així com un sistema de tractament de les aigües residuals. No es modifica la volumetria de l'edifici que es rehabilita.

El terreny roman inalterat, llevat de l'actuació que permet la ubicació del dipòsit d'aigües pluvials mencionat al paràgraf anterior. La ubicació del projecte ve determinada per la ubicació de l'edificació que es rehabilita, sense ampliar-ne la superfície ni alterar la seva composició volumètrica original. L'edificació no ocupa una posició dominant en el paisatge.

L'edificació se situa a 4,70m del límit de parcel·la més pròxim, al N-E, i a 23m del límit de parcel·la al S, des d'on es produeix l'accés rodat i peatonal a la parcel·la, aprofitant el camí existent. L'aparcament de vehicles rodats es preveu pròxim a la zona d'aquest accés.

L'habitatge té ventilació creuada i garanteix a la sala l'assolellament directe entre les 10 i les 12 hores solars en el solstici d'hivern.

A la Planta Baixa s'hi ubiquen l'accés a l'habitatge, sala-cuina-menjador, un bany i un dormitori. A la Planta Primera, s'hi troben dos dormitoris i un bany.

La comunicació vertical de l'edifici es realitza mitjançant un nucli vertical format per l'escala que comunica la Planta Baixa amb la Planta Pis primera.

A la coberta, irregular, s'hi col·locaran els elements necessaris per a les instal·lacions de telecomunicacions.

MD 2.2 Justificació del compliment de la normativa urbanística, ordenances municipals i altres normatives si s'escau

Planejament:	Text refós de les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de l'Ajuntament de Vall-Llobrega amb data de 22 de juliol del 2014.
Zonificació:	Zona urbana clau 9
Qualificació del sòl:	Sòl no urbanitzable. Sòl de valor natural i connexió
Usos permesos:	Rehabilitació de masies i cases rurals incloses en el Registre de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM, d'acord a l'art. 47.3 LU.

Quadre comparatiu dels paràmetres urbanístics:

El projecte queda exempt d'aquesta justificació. L'únic paràmetre que defineix el POUM i per aquesta clau i tipus d'ús és que la rehabilitació d'aquestes edificacions ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, prèviament determinats en el Catàleg de masies i cases rurals, d'acord a l'art. 50.3 LU. En tant que no s'ha redactat el Pla Especial de masies i cases rurals, s'està, en quan a la seva tramitació, a allò que disposa l'article 48 LU. Es compleix.

MD 2.3 Descripció de l'edifici. Programa Funcional. Descripció general dels sistemes

Comentada la configuració general de l'edifici en l'apartat MD 2.1 "Descripció general del projecte i dels espais exteriors adscrits", a continuació es fa una descripció dels diferents usos que es donen en aquest edifici, indicant les seves característiques principals.

El municipi no disposa d'ordenances pròpies que regulin aquests diferents usos.

En el disseny de l'habitatge es considera el compliment del D. 141/2012 "Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat".

L'habitatge és practicable d'acord al D. 141/2012.

En l'interior de l'habitatge l'alçada útil tindrà un valor mínim de 2,50m en sales i habitacions i un valor mínim de 2,20m en cuines, cambres higièniques i espais de circulació.

L'habitatge disposa d'espais per a l'assecatge natural de la roba i de l'espai pertinent per a l'emmagatzematge personal i general.

L'habitatge és de geometria irregular, compost per un volum de Planta Baixa i Planta Pis, on s'ubica la major part del programa funcional, i dos sub-volums de només Planta Baixa adherits al primer: un conté la cuina (oberta, en contacte amb la sala d'estar-menjador) i l'altre l'únic dormitori situat en Planta Baixa.

El volum principal, en forma de L té una coberta a dos aigües i una coberta d'un sol pendent. Els volum secundari de la cara N té un sol pendent, i el que es troba a la cara E, dos aigües.

L'accés a l'habitatge es produeix per la façana S del volum principal.

Es detalla a continuació el programa de l'habitatge:

Planta baixa:

Conté el rebedor-distribuïdor, la sala d'estar-menjador-cuina, un bany de cortesia i una habitació dormitori. Té una terrassa a la cara O i un pati a la cara E de l'edifici, semi coberts per pèrgoles vegetals, els dos amb accés directe des de la sala d'estar i a la mateixa cota que aquesta. El pati a E està perimetrada per un muret baix.

L'altura lliure entre forjats és de 2,70m.

Planta primera:

S'hi troben dues habitacions dormitori, un bany compartit amb accés des de la zona de circulació comú.

L'altura lliure entre forjats va dels 2,40m als 3,26m.

Zones comunes de circulació

Les zones de circulació garanteixen una alçada útil lliure mínima de 2,20m.

MD 2.4 Relació de superfícies útils i construïdes

Superfícies Útils i Construïdes per Planta

	Superfície útil [m ²]	Sup. Construïdes [m ²]
Planta Baixa		
Habitatge	112,73	151,66
Planta Primera		
Habitatge	48,43	72,66
Superfície total construïda		224,32
Espais exteriors		
Superfície total balsa d'aprofitament d'aigües pluvials		24,00
Superfície total terrasses exteriors		47,47 O
Superfície total patis exteriors		121,25 E

Desglossament de les superfícies útils de l'habitatge

	Superfície útil [m ²]
Planta Baixa	
Rebedor-distribuïdor	10,90
Sala d'estar-cuina-menjador	66,07
Bany de cortesia	6,24
Habitació dormitori 1	29,52
Planta Primera	
Habitació dormitori 2	14,67
Habitació dormitori 3	15,72
Bany	8,83
Distribuïdor	4,57
Escala	4,64
Total habitatge	161,16

Barcelona, març de 2021

MC MEMORIA CONSTRUCTIVA

MC 0 Treballs previs, replanteig general i adequació del terreny

Els treballs previs d'aquest projecte són l'enderroc de la coberta existent, del forjat sostre de planta baixa, de la solera de la Planta Baixa en contacte amb el terreny i d'alguns elements verticals interiors. Per a la retirada d'aquests elements es preveu l'emplaçament d'un contenidor. Es deixaran preparades les escomeses i sortides de clavegueram per a les noves connexions. Es prepararà el terreny per a realitzar les excavacions necessàries per a la balsa d'aprofitament d'aigües pluvials i el sistema de tractament d'aigües residuals.

MC 1 Sustentació de l'edifici

Tal com s'ha descrit al primer apartat de la present memòria, ens trobem amb una intervenció en un habitatge unifamiliar aïllat existent. Al no tenir cap canvi d'ús als forjats existents, no s'incrementa l'estat de càrregues actual. Aquesta situació permet intervenir en l'estructura sense necessitat de justificar cap reforç en la fonamentació.

Qualsevol modificació de les característiques del projecte haurà de consultar-se a la Direcció Facultativa i haurà de rebre la seva aprovació.

MC 2 Sistema estructural

MC 2.1 Fonamentació i contenció de terres

Al no tenir cap canvi d'ús als forjats existents, no s'incrementa l'estat de càrregues actual. Aquesta situació permet intervenir en l'estructura sense necessitat de justificar cap reforç en la fonamentació.

MC 2.2 Estructura

L'estructura del forjat entre plantes interior es realitza amb biguetes prefabricades de formigó i cassetons prefabricats de formigó. La teulada compta en canvi amb bigues de fusta laminada i panell sandwich de fusta. Els cantells podran variar en funció del desenvolupament del projecte d'execució. L'estructura de la balsa exterior és de totxo i formigó gunitat.

MC 3 Sistemes de l'envolupant i d'acabats exteriors

MC 3.1 Terres en contacte amb el terreny

S'intervé en la solera existent per aïllar la Planta Baixa de les humitats i temperatura del terreny, i col·locar un sistema de calefacció per terra radiant en la Planta Baixa.

MC 3.2 Murs en contacte amb el terreny

No s'intervé.

MC 3.3 Façanes

S'intervé en les façanes de l'edifici en les següents operacions:

- Repicat de l'acabat existent (estucat) i sanejament dels murs, per tal de recuperar la imatge de pedra vista de les masies tradicionals de la zona
- Ampliació d'obertures existents, en l'eix vertical. Tan sols se n'augmenta l'amplada d'una.
- Tapiat d'obertures existents.
- Retirada de les reixes de seguretat de les finestres.

MC 3.4 Mitgeres

No n'hi ha.

MC 3.5 Cobertes

Es duu a terme una substitució total de la coberta pel mal estat estructural i relatiu a la estanqueïtat a l'aigua de la coberta anterior. La coberta nova és d'estructura de bigues de fusta laminada i panell sandwich lleuger sobre aquestes. Es fa un cercol perimetral per repartir la càrrega de les bigues i rigiditzar l'estructura de murs de càrrega perimetrals, ja que s'han dut a terme enderrocs i estintolament d'alguns murs interiors que travaven l'estructura de murs del perímetre preexistent. Les teules que actuen d'acabat exterior de la coberta son en la seva majoria recuperades de la coberta anterior.

MC 3.6 Terres en contacte amb l'exterior

No es modifica el paviment del pati de l'E de l'edifici en planta Baixa, però se substitueix el paviment de la Terrassa semi coberta per una pèrgola vegetal de l'O del mateix. El nou paviment de la Terrassa serà petri (llosetes) o ceràmic (tipus rasilla).

MC 4 Sistemes de compartimentació i d'acabats interiors

MC 4.1 Compartimentació interior vertical

S'enderroquen paraments verticals de càrrega interiors i envans. Aquestes operacions procuren dotar l'espai interior de major diafanitat i llum. Com que tant el forjat de la Planta Primera com la Coberta se substitueixen, aquestes operacions no afecten a la seguretat estructural de l'estructura horitzontal, que es dimensiona tenint en compte els enderrocs prèviament descrits.

Els nous paraments verticals son de plaques de guix laminat amb estructura interna d'acer galvanitzat, amb els requeriments específics necessaris quan divideixen zones humides, com ara banys, de la resta.

MC 4.2 Compartimentació interior horitzontal

El forjat que separa les dues plantes és prefabricat de bigues i cassetons de formigó, i el paviment que té a sobre, de parquet de fusta natural.

MC 4.3 Escales i rampes interiors

L'escala interior té la següent configuració: estesa 28cm, frontal 17cm, amplada tram 90cm i replà intermedi partit amb dos replans a 45 graus.

L'estructura de l'escala és de fusta, així com l'acabat de les seves esteses i frontals.

MC 5 Sistema d'acabats

De forma genèrica, els paviments i els acabats de sostres i paraments seran els següents:

- Paviments de tarima de fusta
- Paraments verticals revocats amb morter de calç
- Portes i fusteries interiors de fusta antigues reciclades d'altres obres
- No hi ha falsos sostres
- Alicatats ceràmics als lavabos fins a altura de 1,80m.

II. PRESSUPOST

PRESSUPOST REHABILITACIÓ D'HABITATGE VALL LLOBREGA

C.00	Enderroc	10
C.01	Moviment de terrass	0,36
C.02	Estructura	6,03
C.03	Obra Civil	
	Paletaeria	18,27
	Coberta	5,58
	Aïllament i impermeabilització	3,06
	Paviments	6,3
	Revestiments	2,52
	Guixos i escayolas	1,35
	Carpinteria interior	2,88
	Carpinteria exterior	4,95
	Vidres	1,17
	Serralleria	2,07
	Pintura	1,98
	Mobles de cuina i electrodomestics	4,95
C.04	Instal·lacions	
	Sanejament	2,88
	Sanitaris	0,99
	Fontaneria i gas	4,05
	Ventilació	2,25
	Electricitat / il·luminació	5,76
	Calefacció	3,6
	Telecomunicacions	2,88
	Reg i diposit pluvials	2,52
C.05	Gestió de residus	1,8
C.06	Seguretat i salut	0,9
C.07	Control de qualitat	0,9

100

Vivienda unifamiliar aïllada	224 m ²
Terrasses	168,7 m ²
Balsa recollida aigües pluvial	24 m ²

Módul de referència	Mb = 511€
Mr = Mb*Cg*Ct*Cq*Cu	Cg = 0,95
	Ct = 0,70
	Cq = 1,00
Presu de referència	Cu vivienda = 2,00
Pr = Σ (Mr_i*Si)	Cu balsa = 1,00
	Cu terrasses = 0,20

$Mr_1 = 511 * 0,95 * 0,7 * 1,00 * 2,00 = 679,73$	$Pr_1 = 152.237,12 \text{ €}$
$Mr_2 = 511 * 0,95 * 0,7 * 1,00 * 1,00 = 339,82$	$Pr_2 = 57.327,63 \text{ €}$
$Mr_3 = 511 * 0,95 * 0,7 * 1,00 * 0,20 = 67,96$	$Pr_3 = 1.631,04 \text{ €}$
	Pr = 211.195,79 €

El pressupost d'execució material de les obres objecte del projecte, a excepció de l'enderroc, ascendeix a la quantitat de **DOS-CENTS ONCE MIL CENT NORANTA CINC EUROS (211.195,79 €)**.

L'Arquitecte sota-signant considerant cobert el programa de necessitats, ha redactat aquesta memòria, així com la resta de documents que formen aquest projecte, reservant-se el dret a introduir les variacions que consideri oportunes en el futur.

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

01_IMPLANTACIÓ

- IM_1.1 Plànol de situació
- IM_1.2 Plànol d'emplaçament
- IM_1.3 Emplaçament, ortofotos històriques
- IM_1.4 Plànol topogràfic
- IM_1.5 Situació urbanística

02_ESTAT ACTUAL

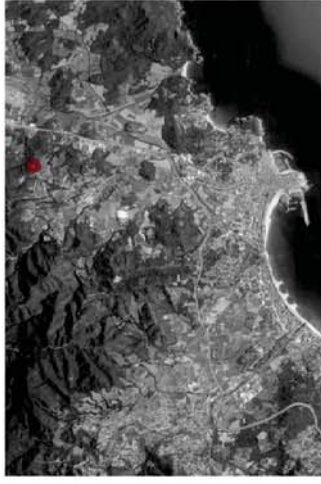
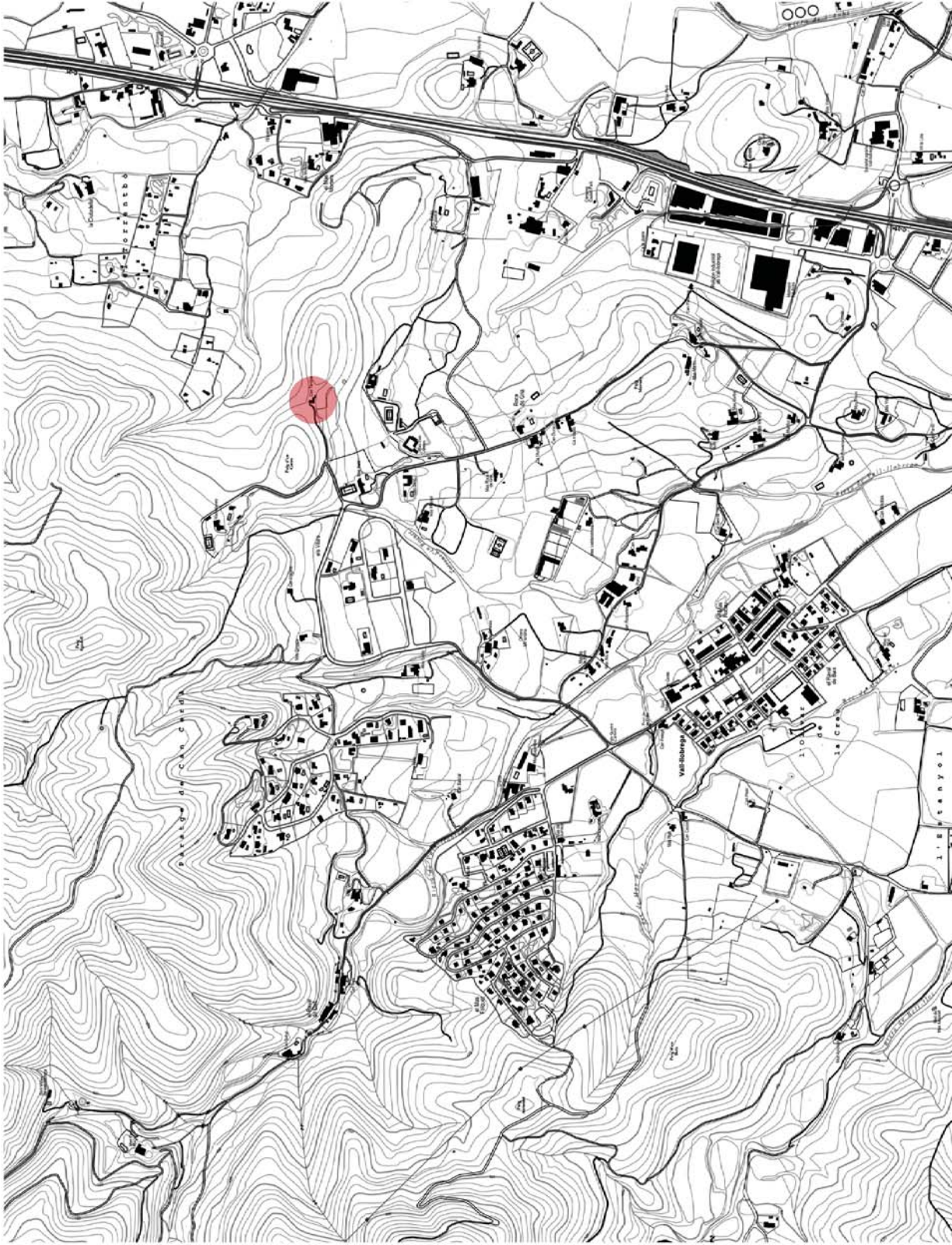
- EA_2.1 Implantació
- EA_2.2 Planta Baixa
- EA_2.3 Planta Primera
- EA_2.4 Planta Coberta
- EA_2.5 Seccions
- EA_2.6 Alçats frontal i posterior
- EA_2.7 Alçats laterals

03_ENDERROCS I OBRA NOVA

- EON_3.1 Enderrocs, Planta Baixa
- EON_3.2 Enderrocs, Planta Primera
- EON_3.3 Enderrocs, Planta Coberta
- EON_3.4 Enderrocs, Alçats
- EON_3.5 Enderrocs, Alçats
- EON_3.6 Enderrocs, Alçats
- EON_3.7 Obra nova, Planta Baixa
- EON_3.8 Obra nova, Planta Primera
- EON_3.9 Obra nova, Planta Coberta
- EON_3.10 Obra Nova, Seccions
- EON_3.11 Obra Nova, Alçats 1
- EON_3.12 Obra Nova, Alçats 2

04_PROPOSTA

- P_4.2 Planta Baixa
- P_4.3 Planta Primera
- P_4.4 Planta Coberta
- P_4.5 Habitabilitat, Planta Baixa
- P_4.6 Habitabilitat, Planta Primera
- P_4.7 Seccions
- P_4.8 Alçats frontal i posterior
- P_4.9 Alçats laterals
- P_4.10_Renders 1
- P_4.11_Render 2



Vall de Llobrega forma part de la comarca del Baix Empordà, província de Girona. El terme municipal té una extensió de 5,4 km² i el poblé té 49 h. d'altitud. El punt més alt del municipi és Montnegre amb 263 metres d'altura.

Els límits del terme municipal són al nord amb Forçallac i Mont-ras, a l'est amb Palafrugell i Mont-ras, al sud i a l'oest amb Palamós.

Es situa en una vall, oberta al mar per una banda i envoltada, per les altres, per les muntanyes septentrionals de les Gavarres (part constituent de la Serralada Litoral que genera en contacte amb el mar, els penya-segats de la Costa Brava).



PROMOTOR:
CAN TÈNTIRA / Polígon 2, Parcel·la 58
Roca de Grta, Vall-de-Llobrega, Baix Empordà

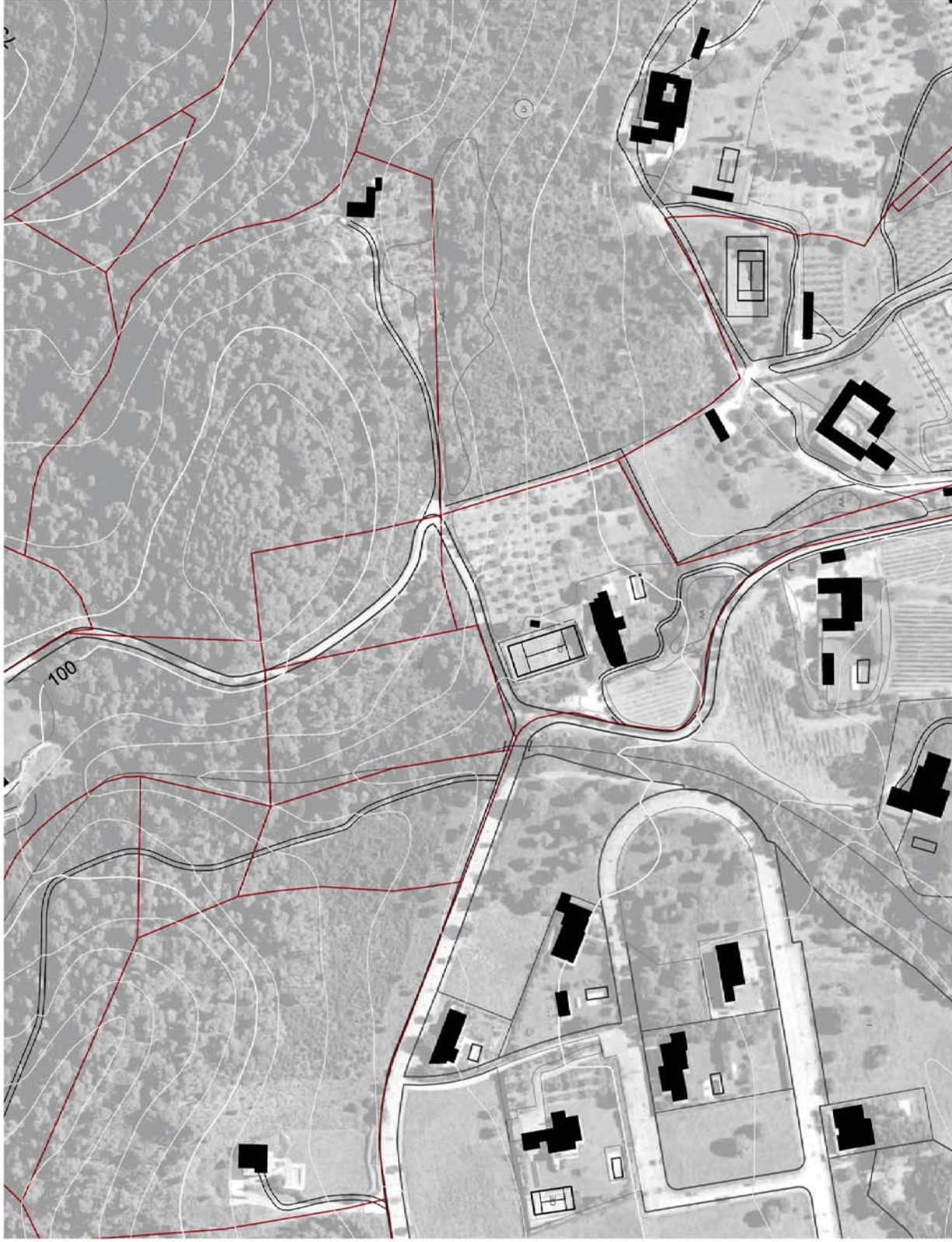
PROYECTO:
Proyecto d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

PLANO:
01 IMPLANTACIÓ
IM_1.1_Planol de situació

ESCALA:
1/10.000

01



L'accés al solar es produeix pel dissenyar Roca de Grís, que al creuar al a zona sud, té el front de façana de 16147 m, amb orientació S, i una profunditat de 210 m fins al vorreix més altanyat del solar.

La topografia del terreny té pendents des del límit sud del solar cap a l'interior, primer ascendent i després descendent. La cota més elevada està uns 25m per sobre de la rasant de la vorera del front.



CAN TENTIRA / Polígon 2, Parcel·la 58
Roca de Grís, Vall-Llobrega, Baix Empordà

PROMOTOR:
MACARAL S.A.

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

PLANO:
01 IMPLANTACIÓ
IM_12_Planol d'emplaçament

ESCALA:
1/2.000

02



Orotolero de l'any 1946



Orotolero de l'any 1956



Orotolero de l'any 1991



Orotolero de l'any 2001



Orotolero de l'any 2010



Orotolero de l'any 2019

La primera foto arriba de la zona de projecte es troba de l'any 1946. Tot i que aquí ja es pot veure la masia Can Tuntira com a edifici així com el carrer hi ha un petit nucli de cases, el desenvolupament urbà de Can Tuntira fins a el 1900. Mentre la zona boscosa i més elevada topogràficament roman pràcticament natural fins de la primera ortolero fins l'última, amb excepció de la via vertical que la fragmenta, el canvi en el text de les zones més baixes és evident: d'un parcel·lari d'explotació agrícola a habitatges unifamiliars aïllats.



CAN TUNTIRA / Polígon 2, Parcel·la 58
Roca de Griu, Vall-Llobrega, Baix Empordà

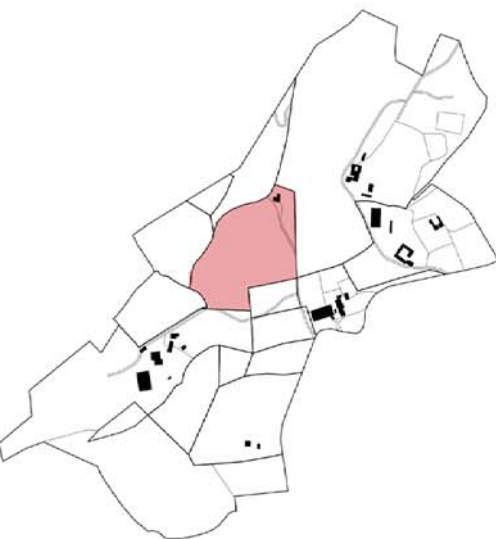
PROMOTOR:
MACARAL S.A.

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

PLANO:
01_IMPLANTACIÓ
IM_13_Emplacament, ortofotos històriques

ESCALA 0:3
SE



Parcel·lari segons catastre, e 1/70.000



Altitud	0	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30
Clau de Veure																
Distància (m)																
Altitud (m)																
Nom de la Parcel·la																

CAN TENTIRA / Polígon 2, Parcel·la 58
 Roca de Gria, Vall-Llobrega, Baix Empordà

PROMOTOR:
 MACARAL S.A.

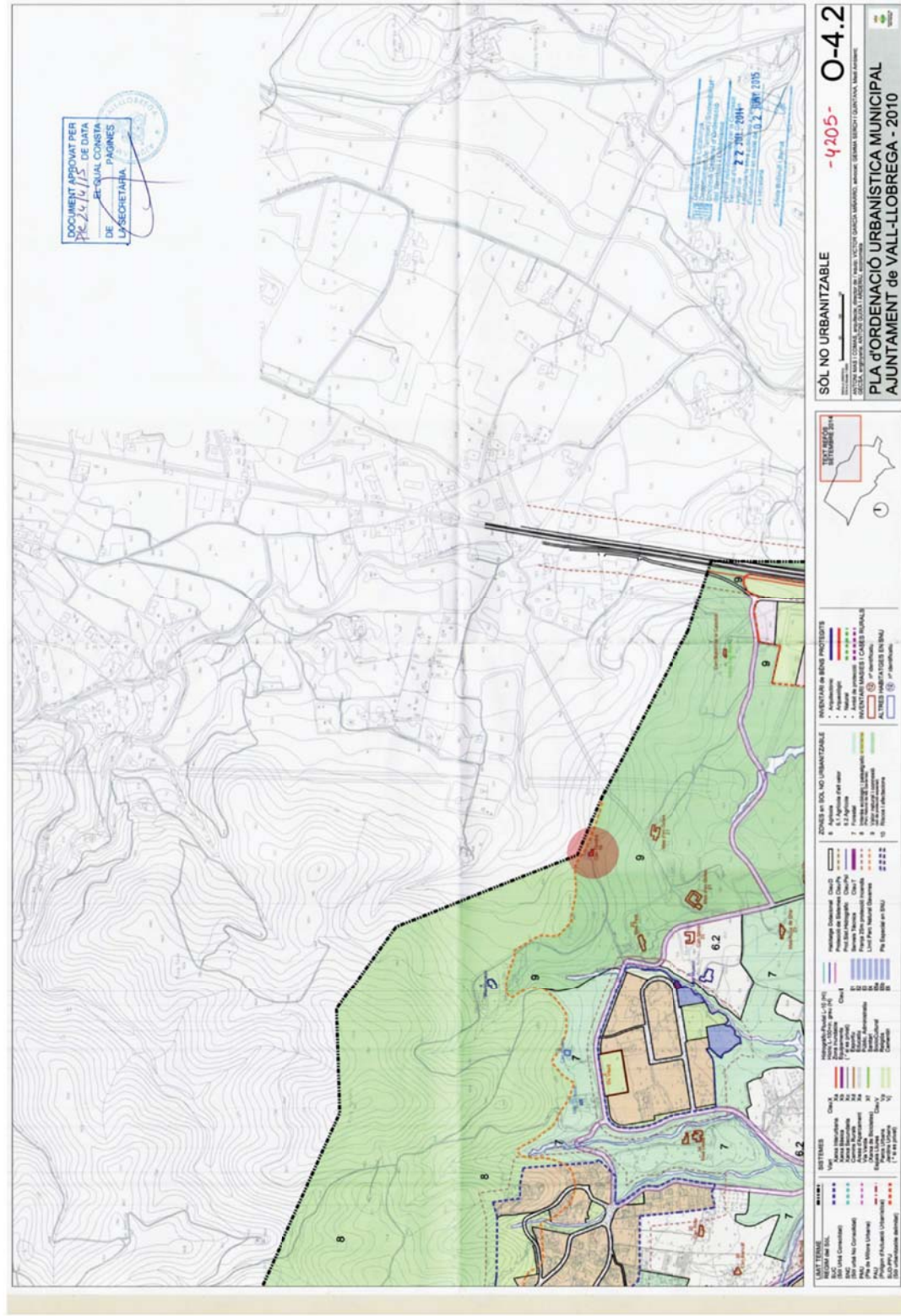
TÈCNIC RESPONSABLE:
 Cristina Marcos Murgadas

PROJECTE:
 Projecte d'Actuació Específica per a la
 REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT

PLANOJ:
 01 IMPLANTACIÓ
 IM_1.4 - Planol topogràfic

ESCALA:
 1/500





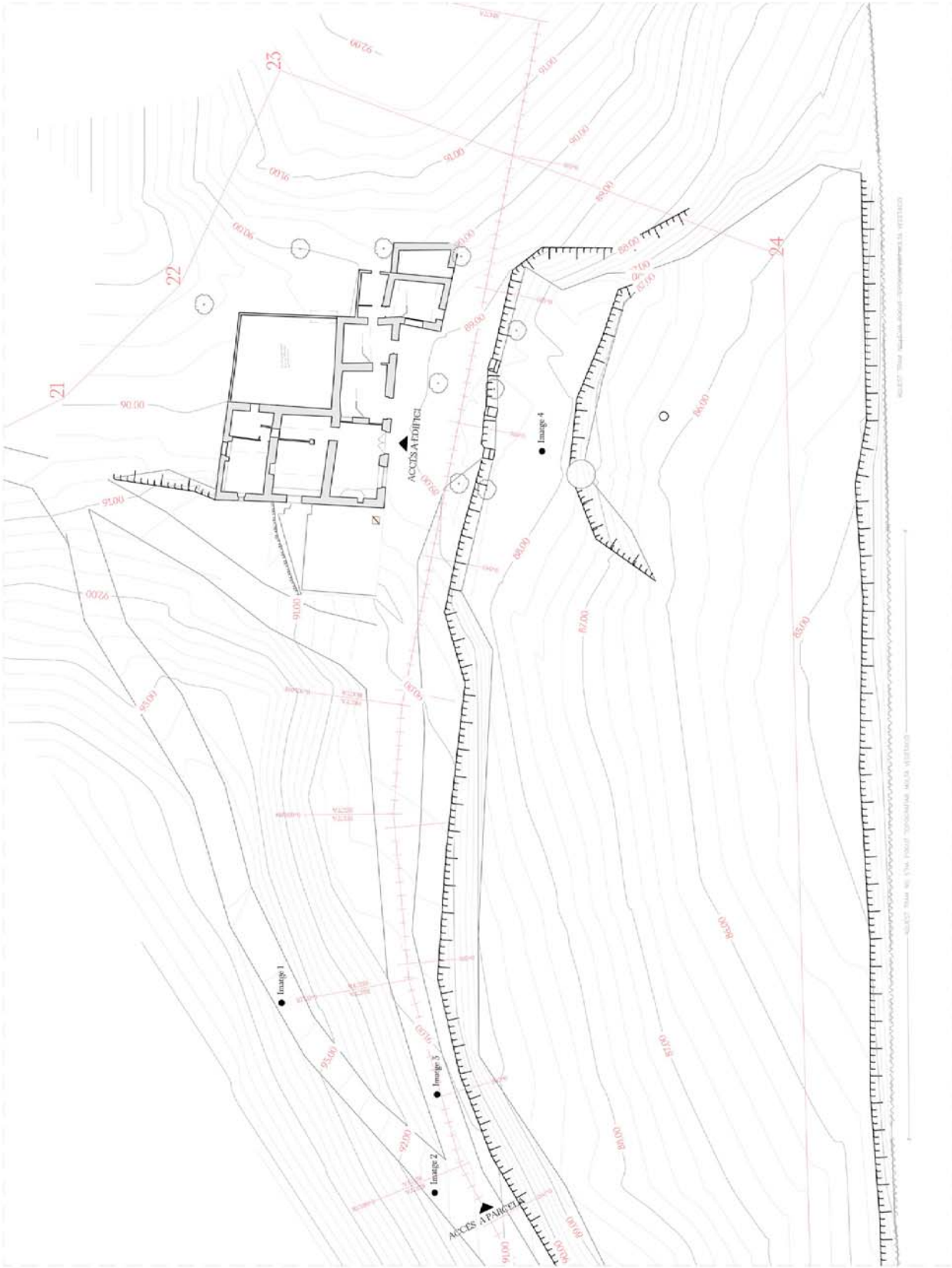
Can Tenirra es troba en sol no urbanitzable, de clau 9, valor natural i connexió (sol de protecció especial). El planejament urbanístic de Vall-Llobrega indica per a aquesta qualificació del sòl que es permet intervenir per a la rehabilitació de masies i cases rurals reboses en el Registre de masies i cases rurals que incorporen, cas que perrom a aquest projecte. La rehabilitació d'aquestes edificacions ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, fer que es complexi també. Queden exemptes d'aquest cas la justificació en quant a edificabilitat, ocupació, distàncies a límits de parcel·la i altres en tractar-se el projecte només d'una intervenció en la massa preexistent.

Parcel·la construïda sense divisió horitzontal
 DS CAN TÈNTIRA / Polígon 2, Parcel·la 58
 0022001-001E35G
 Roca de Grià, Vall-Llobrega (Girona)
 50.289 m²

Agrari
 215 m²
 1900

Ref. Catastral: 17223A002000380000BG

	ESCALA A3: SE	PLANO: 01 IMPLANTACIÓ IM_15_Situació urbanística	PROJECTE: Projecte d'Actuació Específica per a la REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AïLLAT	TÈCNIC RESPONSABLE: Cristina Marcos Murgadas	PROMOTOR: MACARAL S.A.	05
--	---------------	---	--	---	---------------------------	----



Plana Bàsica 1/200



Image 1



Image 2



Image 3

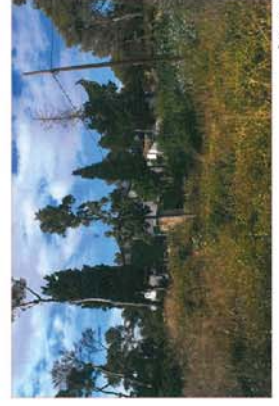
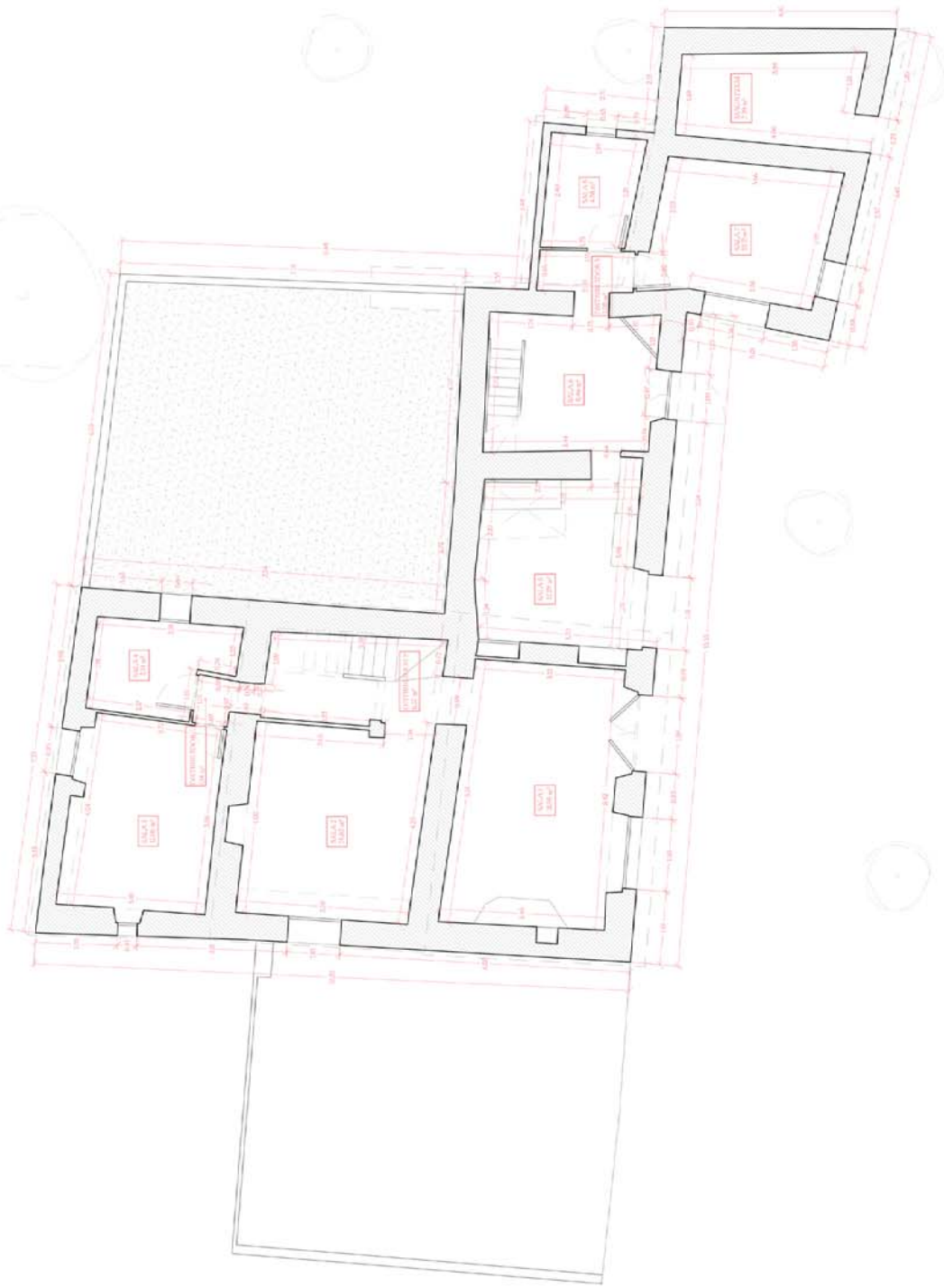
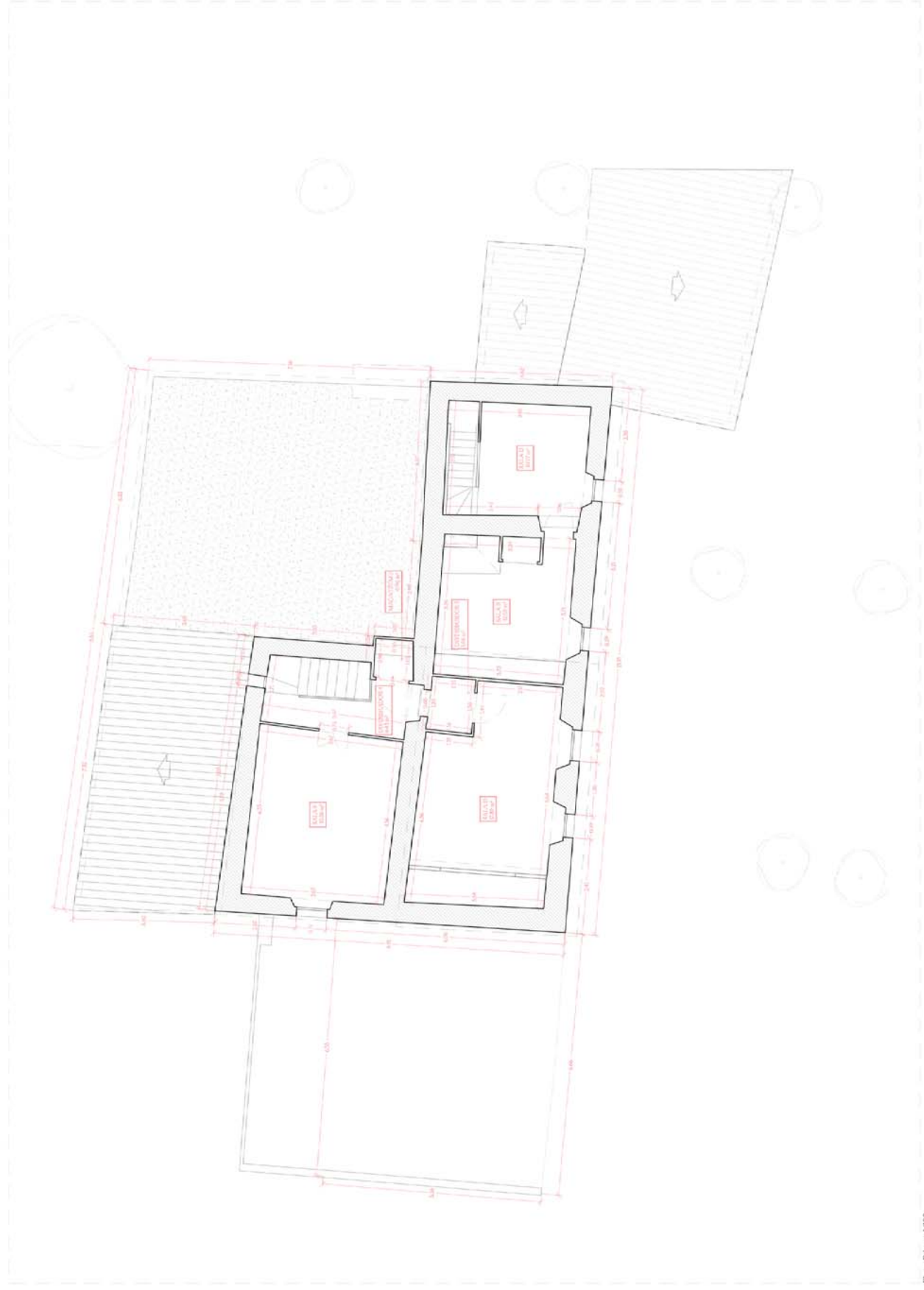


Image 4



SUPERFÍCIES ÚTILS PLANTA BAIXA	
Sala 1	18,98 m ²
Sala 2	14,60 m ²
Sala 5	12,06 m ²
Sala 4	5,14 m ²
Sala 5	12,29 m ²
Sala 6	8,46 m ²
Sala 7	10,21 m ²
Sala 8	4,38 m ²
Distribuidor 1	1,14 m ²
Distribuidor 2	4,46 m ²
Distribuidor 3	2,08 m ²
Magatzem 1	7,29 m ²
Total PB	101,09 m ²
Total P1	64,79 m ²
TOTAL	165,88 m ²

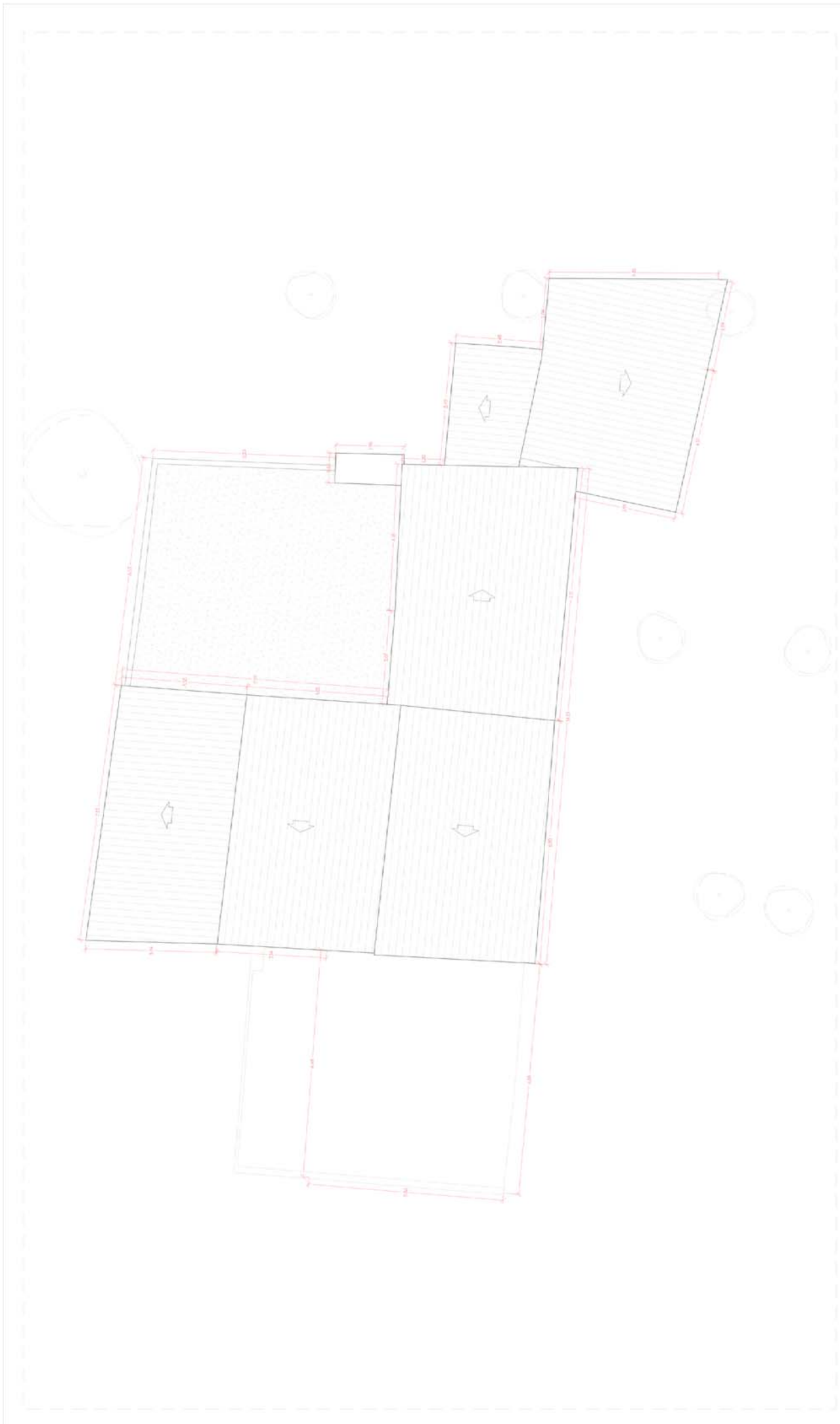
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	
Total PB	150,88 m ²
Total P1	91,86 m ²
TOTAL	242,74 m ²



SUPERFÍCIES ÚTILS PLANTA BAIXA	
Sala 1	18,98 m ²
Sala 2	14,60 m ²
Sala 3	12,06 m ²
Sala 4	5,14 m ²
Sala 5	12,29 m ²
Sala 6	8,46 m ²
Sala 7	10,21 m ²
Sala 8	4,30 m ²
Distribuidor 1	1,14 m ²
Distribuidor 2	4,46 m ²
Distribuidor 3	2,08 m ²
Magatzem 1	7,29 m ²
Total PB	101,09 m ²
Total PI	64,79 m ²
TOTAL	165,88 m ²

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	
Total PB	150,88 m ²
Total PI	91,86 m ²
TOTAL	242,74 m ²





CAN TENTIRA / Polígon 2, Parcel·la 38
Roca de Gria, Vall-Lllobrega, Baix Empordà

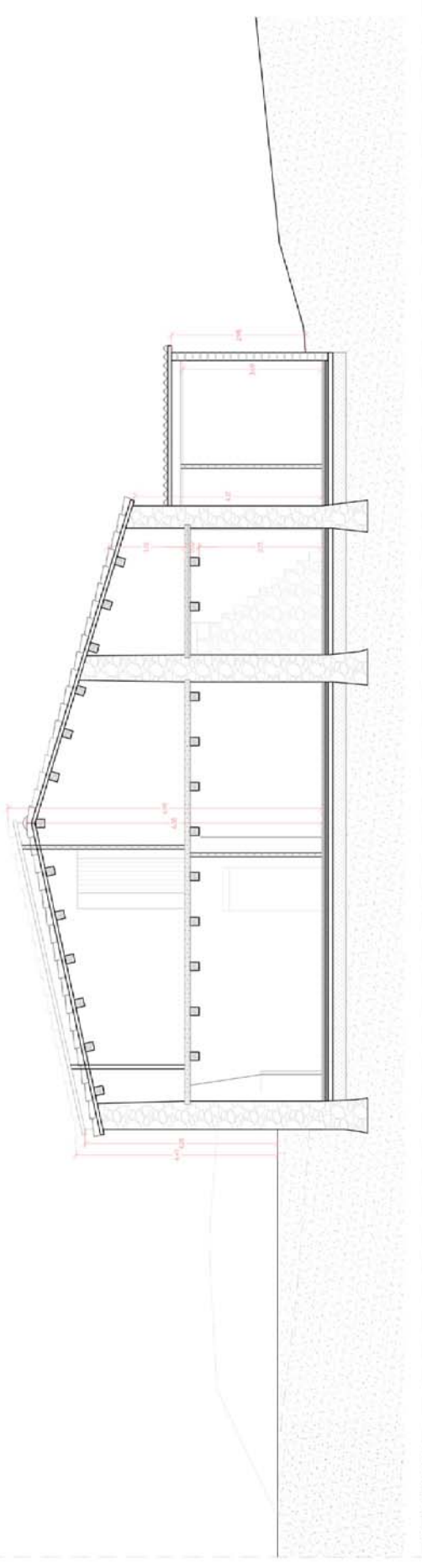
PROMOTOR:
MACARAL S.A.

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

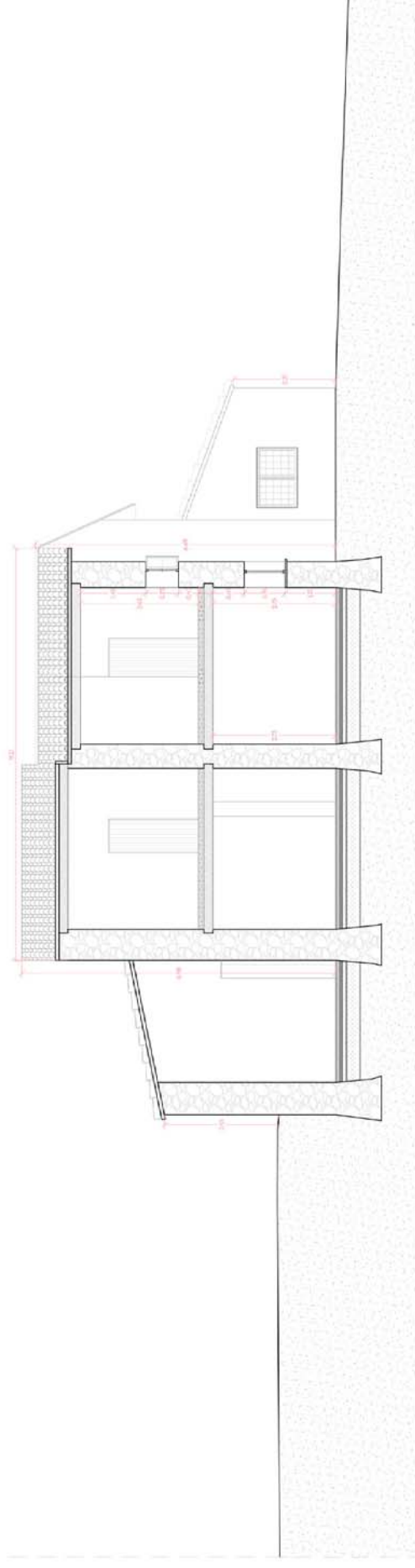
PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR ALLAT

PLANOL:
02_ESTAT ACTUAL
EA_2.4_Planta Coberta

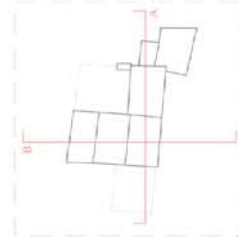
ESCALA:
1/100



Secció longitudinal (A) 1/100



Secció transversal (B) 1/100



CAN TENTIRA / Polígon 2, Parcel·la 38
Roca de Gria, Vall-Lllobrega, Baix Empordà

PROMOTOR:
MACARAL S.A.

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR ALLAT

PLANOL:
02. ESTAT ACTUAL
E.A. 2.5. Seccions

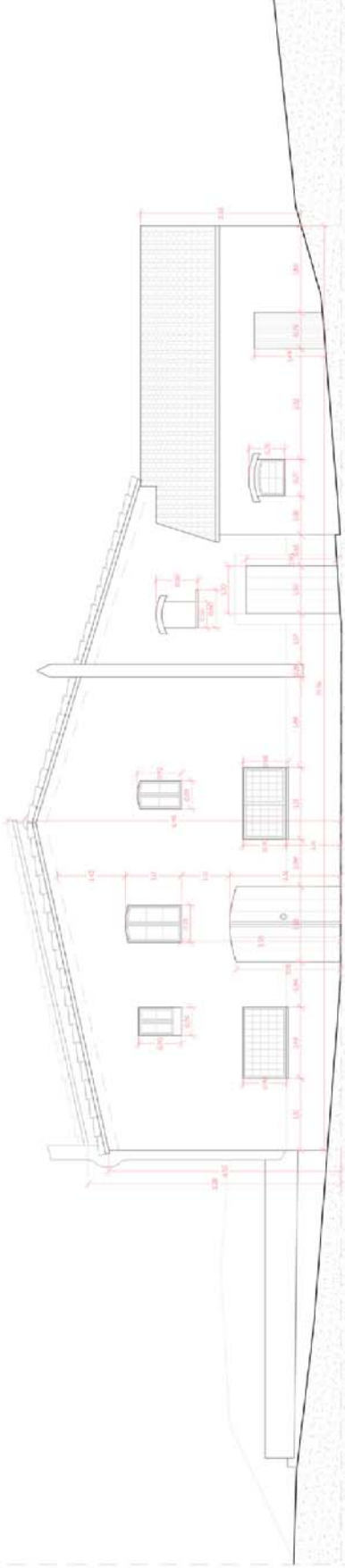
ESCALA:
1/100



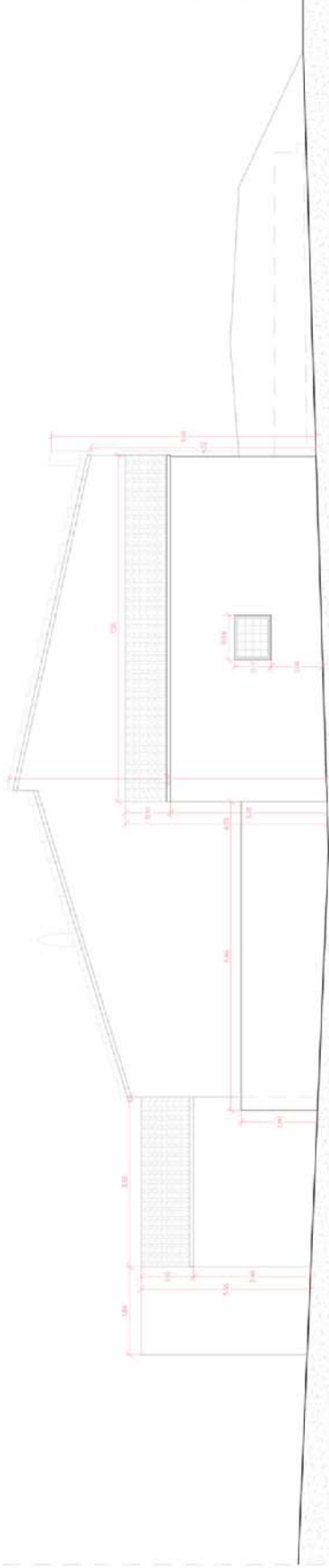
Alçav frontal Sud



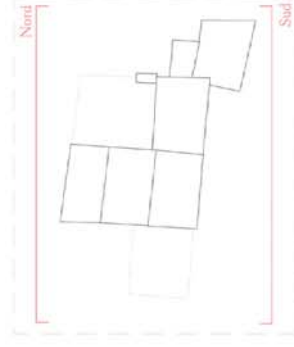
Alçav posterior Nord



Alçav frontal Sud 1/100



Alçav posterior Nord 1/100



CAN TÈNTIRA / Polígon 2, Parcel·la 58
Roca de Grà, Vall-Llobrega, Baix Empordà

PROMOTOR:
MACARAL S.A.

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REFABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT

PLANOL:
02. ESTAT ACTUAL
EA_2.6_Alçav frontal i posterior

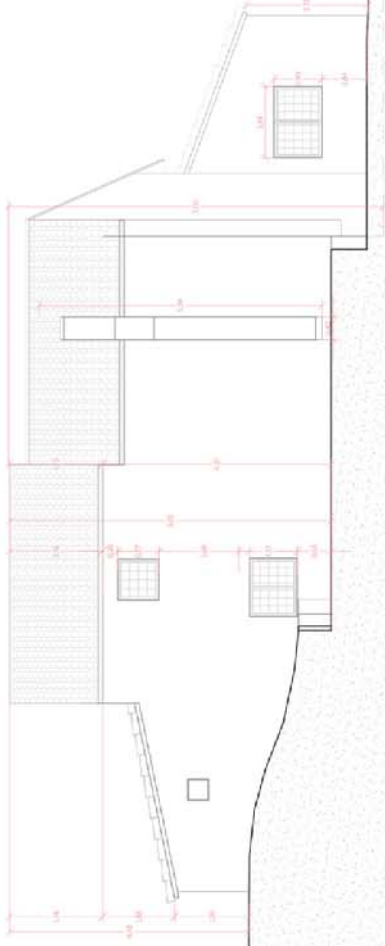
ESCALA A5:
1/100



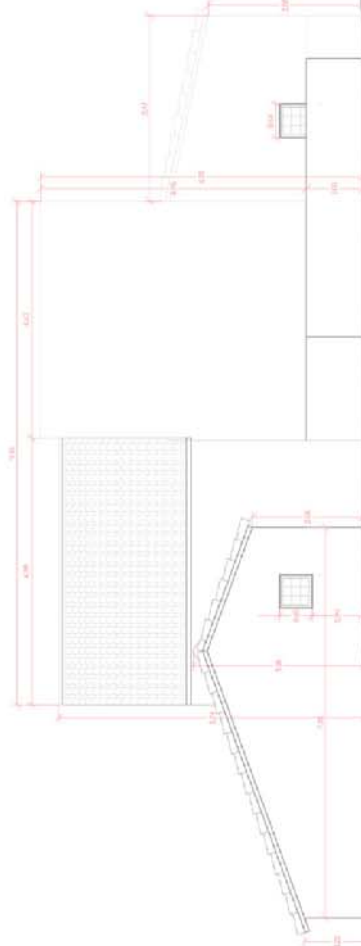
Alçat lateral Oest



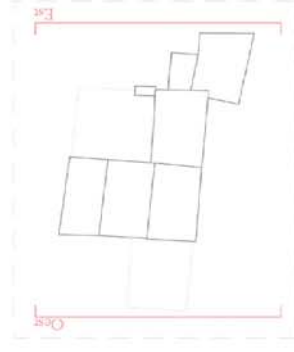
Alçat lateral Est



Alçat lateral Oest 1/100



Alçat lateral Est 1/100



CAN TENTIRA / Polígon 2, Parcel·la 38
Roca de Gria, Vall-Llobrega, Baix Empordà

PROMOTOR:
MACARAL S.A.

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT

PLANOL:
02. ESTAT ACTUAL
EA_27_Açats laterals

ESCALA A3:
1/100



LLEGENDA

 Enderrocs

Planta Baixa 1/100



CAN TÈNTIRA / Polígon 2, Parcel·la 38
Roca de Gria, Vall-Llobrega, Baix Empordà

PROMOTOR:
MACARAL S.A.

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT

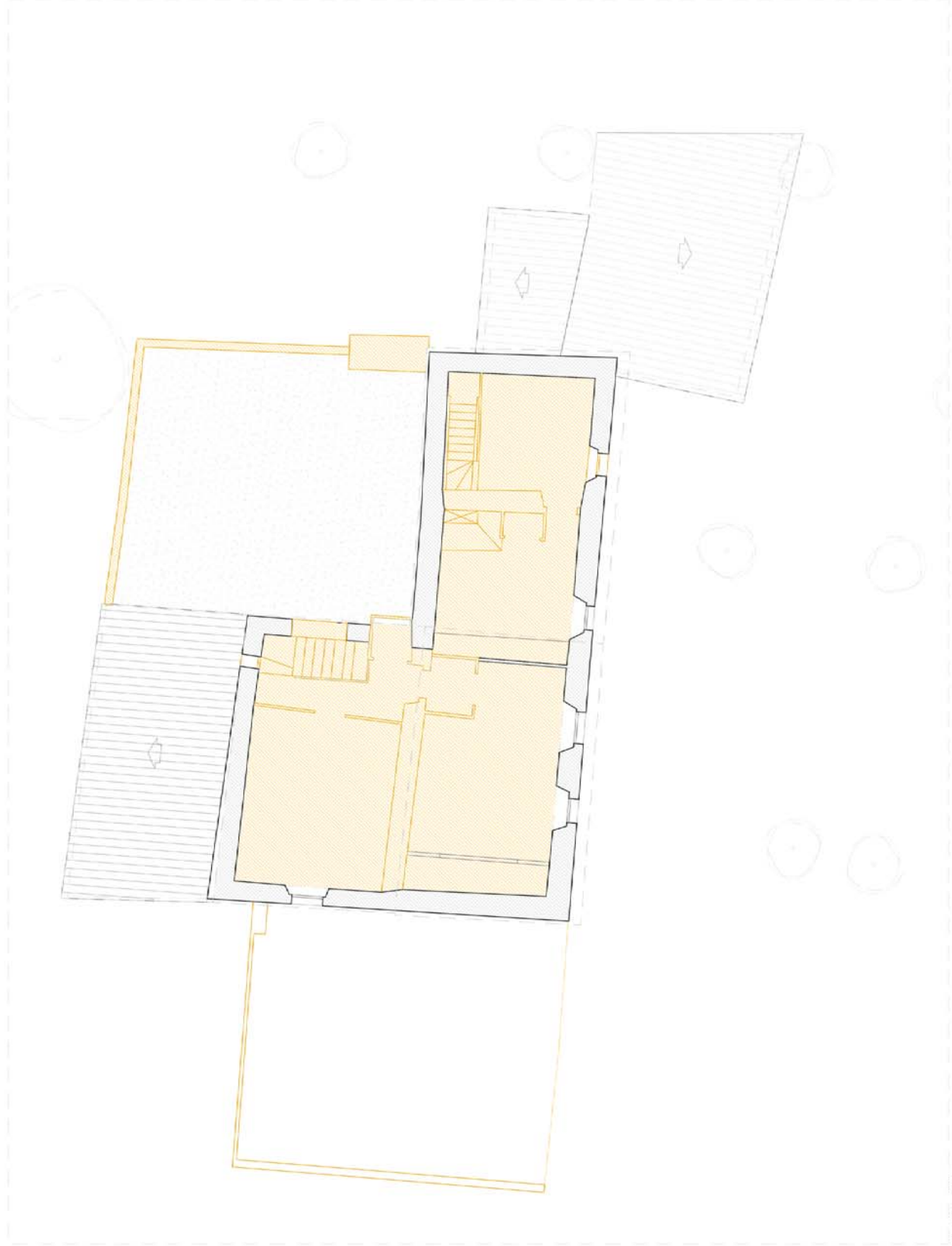
PLÀNOL:
03_ENDERROCS I OBRA NOVA
EON_3.1_Enderrocs_Planra Baixa

ESCALA A3:
1/100

LLEGENDA

■ Enderrocs

Es procedeix a la demolició del forjat de planta primera en la seva totalitat a causa de les patologies observades en l'estructura, produint-se fractures i trencaments en algunes de les bigues (havent sigut en alguns casos reforçades amb elements metàl·lics). Mitjançant la tècnica del punxonament, es comproba a més la debilitat que presenten moltes d'elles degut a humitats aparegudes en els extrems de les marteixes.



Planta Primera 1/100



CAN TENTIRA / Polígon 2, Parcel·la 38
Roca de Gria, Vall-Llobrega, Baix Empordà

PROMOTOR:
MACARAL S.A.


TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT

PLANOL:
03_ENDERROCS I OBRA NOVA
EON_3.2_Enderrocs_Planta Primera

ESCALA A3:
1/100

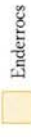
LLEGENDA

 Enderrocs

De la mateixa manera que en allò relatiu al forjat de planta primera, es procedeix a la demolició de la coberta en la seva totalitat a causa de les patologies observades en l'estructura, reforçada també en aquest cas amb elements aègüts. Tanmateix, gran part dels extrems de les bigues presenten humitats i en ocasions fongs, fent-se evidents un cop més, nombrosos debilitats estructurals.



LLEGENDA



Enderrocs



Moviment de terres - Excavació

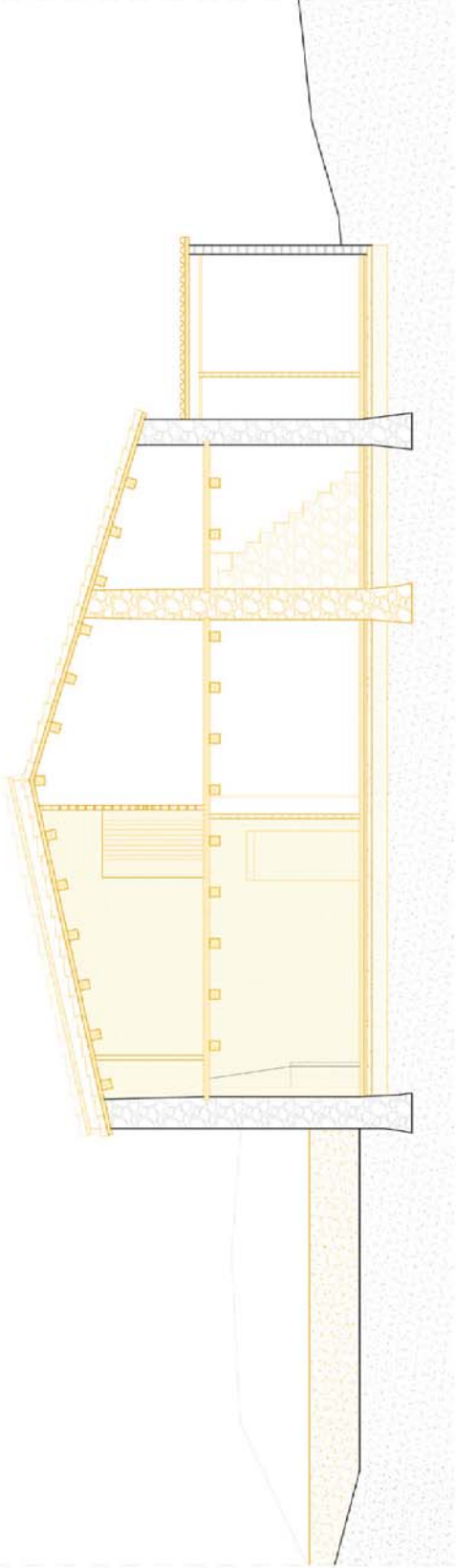
Es procedeix a la demolició del forjat de planta primera en la seva totalitat a causa de les patologies observades en l'estructura, produint-se fractures i trencaments en algunes de les bigues (havent sigut en alguns casos reforçades amb elements metàl·lics). Mitjançant la tècnica del punxonament, es comproba a més la debilitat que presenten moltes d'elles degut a humitats aparegudes en els extrems de les mateixes.

Es realitza la mateixa operació en coberta, degut a la debilitat que presenta l'estructura de la mateixa (conseqüència de les patologies esmentades anteriorment).

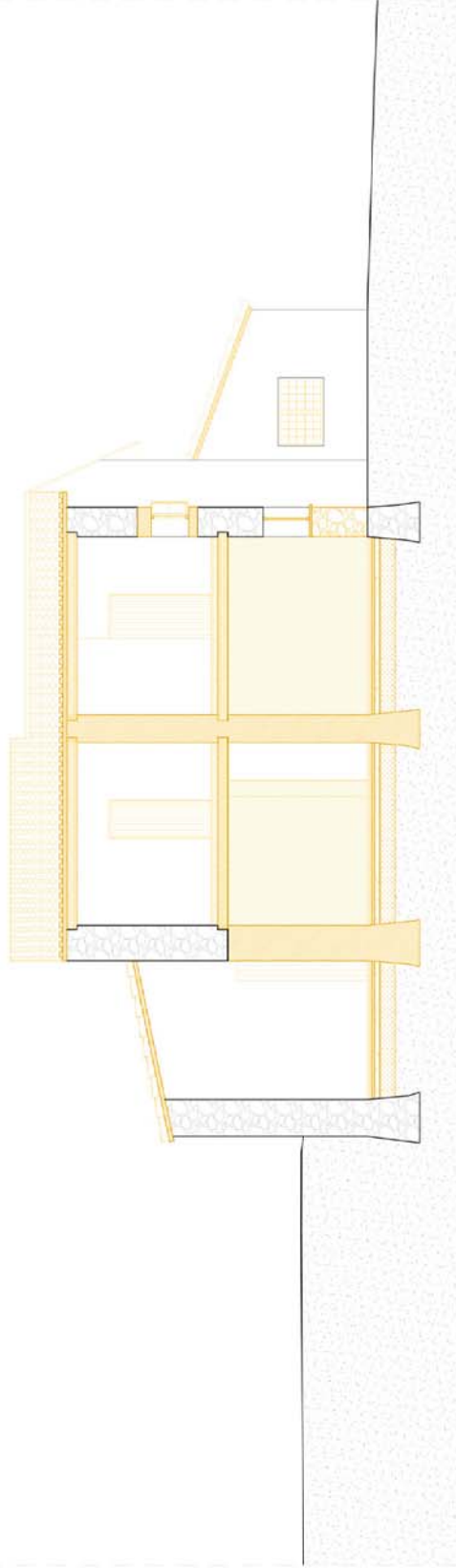
Es substitueix el paviment de planta baixa per tal d'assolir les condicions d'aïllament i salubritat requerides (en tant que compleixen la normativa vigent).

De la mateixa manera, s'aprofita la operació per a instal·lar els sistemes de climatització necessaris per al confort interior de la vivenda, col·locant-se en aquest cas sòl radiant tant en planta baixa com en planta primera.

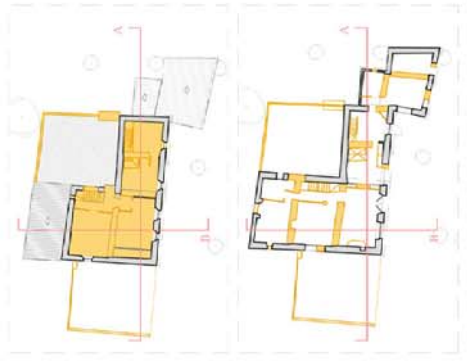
Finalment es realitzen demolicions puntuals d'elements verticals en planta baixa per tal d'assolir una millora en la distribució de les estances així com una planta lliure que permeti una lliure circulació i una millor connexió amb els espais exteriors.



Secció longitudinal (A) 1/100



Secció transversal (B) 1/100



PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

PROMOTOR:
MACARAL S.A.

CAN TENTIRA / Polígon 2, Parcel·la 38
Roca de Gria, Vall-Llobrega, Baix Empordà

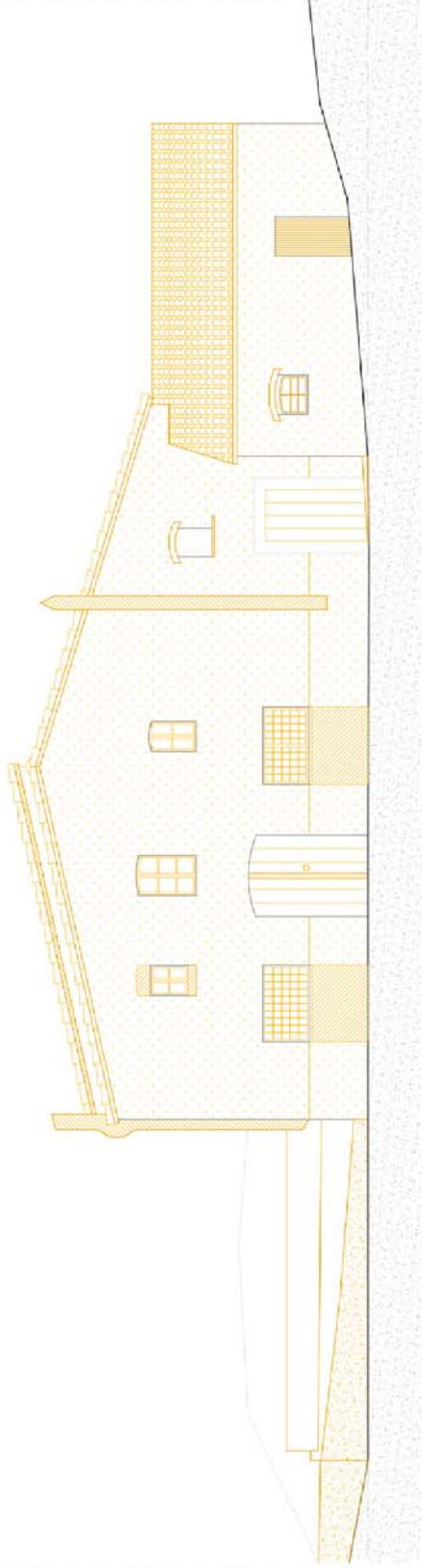
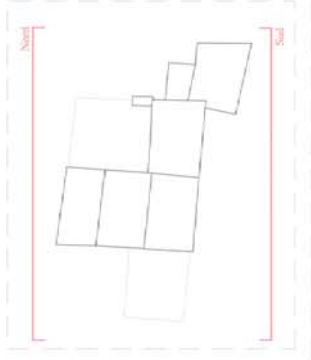
PLÀNOL
05_ ENDERROCS I OBRA NOVA
EON_3.4_ Enderrocs - Seccions

ESCALA A5:
1/100

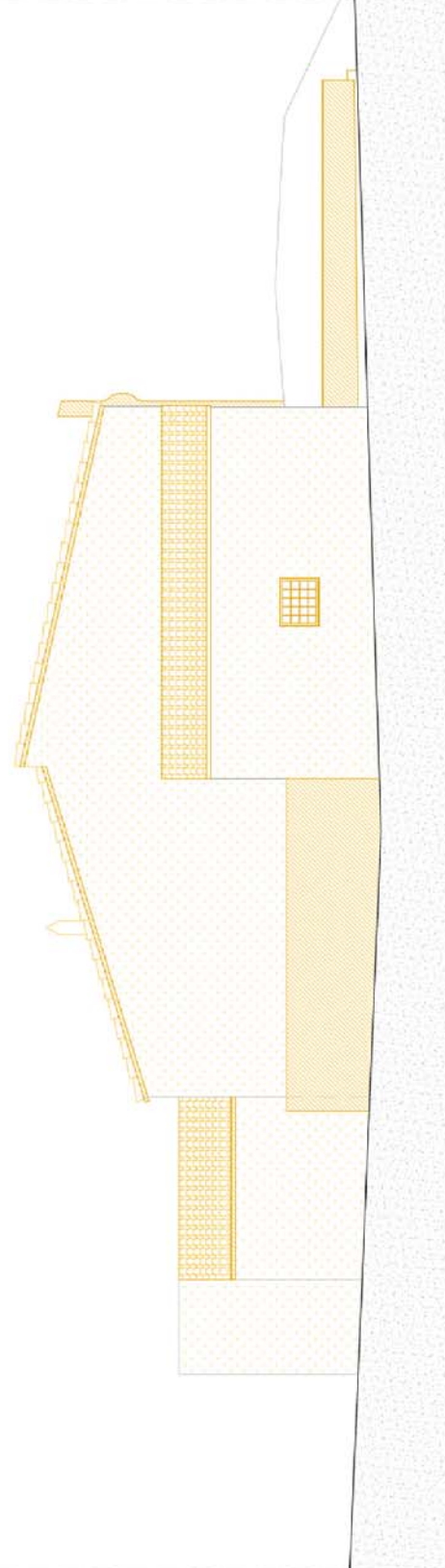
LLEGENDA

-  Enderrocs
-  Moviment de terres- Excavació
-  Sanejament

*Repicar de lacana per a eliminació d'estructur blanc i recuperació de la identitat de les masies catalanes



Alçaig frontal (Sud) 1/100



Alçaig posterior (Nord) 1/100



CAN TÈNTIRA / Polígon 2, Parcel·la 38
Roca de Gria, Vall-Llobrega, Baix Empordà

PROMOTOR:
MACARAL S.A.



TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT

PLANOLE
03_ENDERROCS I OBRA NOVA
EON_3.5_Enderrocs_Alcars

ESCALA A3
1/100

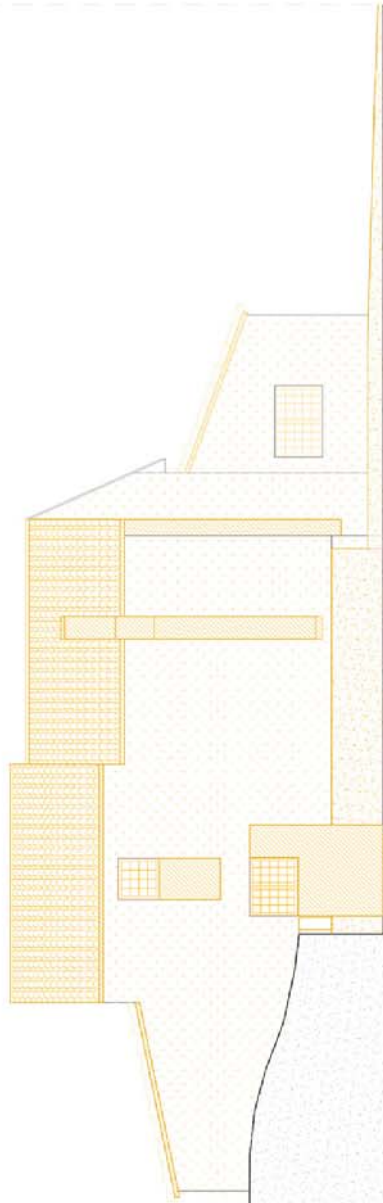
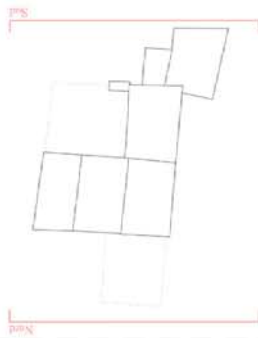
LLEGENDA

-  Enderrocs
-  Moviment de terres- Excavació
-  Sanejament

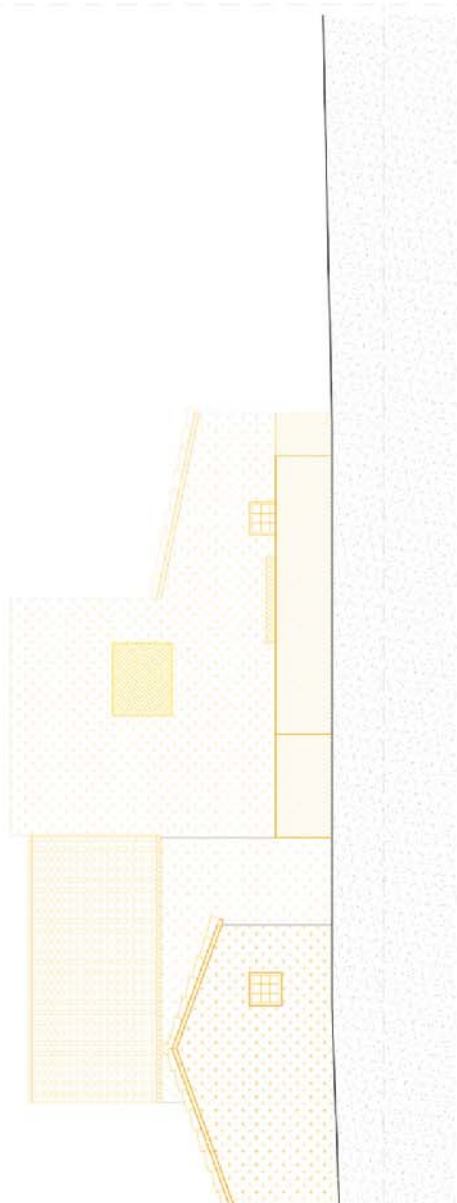
*Repicar de façana per a eliminació d'estructur blanc i recuperació de la identitat de les masies catalanes



Es manté la volumetria de l'edifici existent en la seva totalitat, fent-se únicament operacions de demolició en algunes de les obertures de façana ampliant així les dimensions d'aquestes. Es realitzen moviments de terres per tal d'igualar les cotes d'accés de les zones exteriors amb la cota general interior de l'edifici. Tanmateix, es proposa el sanejament mitjançant una operació de repicar en la totalitat de les façanes.



Alça lateral (Cxt) 1/100



Alça lateral (Ext) 1/100



LLEGENDA

Obra nova

Es procedeix a reforçar part dels murs perimetrals en aquells punts en els quals es requereix de més amplada per tal de respondre als requeriments estructurals de les càrregues verticals.

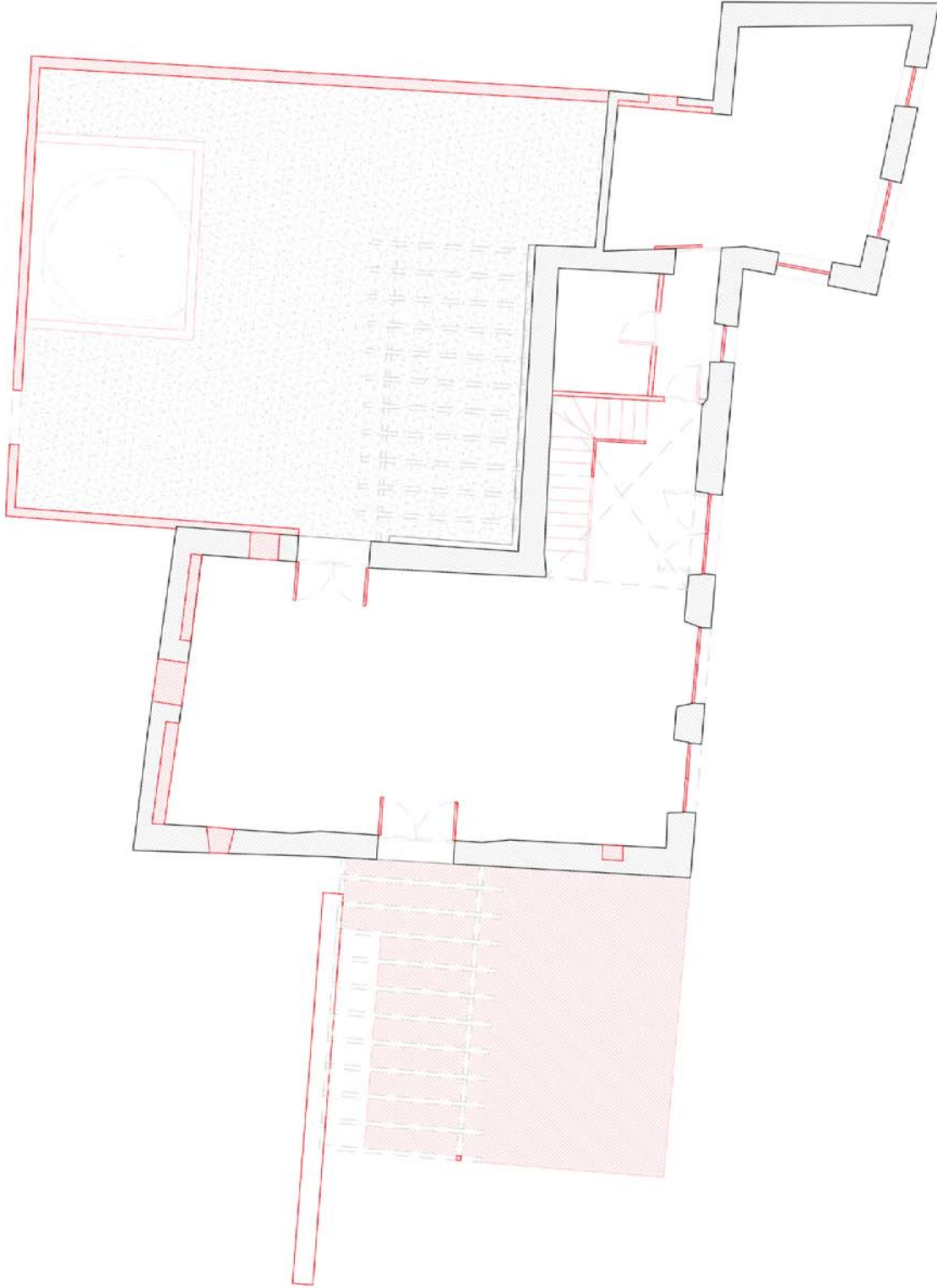
A més, es proposa la reconstrucció del mur de perímetre del pati degut a les condicions runoses en les que es troba, fet que impedeix regularitzar-lo i reforçar-lo en aquells punts on és necessari. S'aprofita la operació per a ampliar la superfície del mateix.

Es reconstrueix l'escala principal de la vivenda per tal que compleixi amb la normativa vigent, posat que l'anterior era impracticable i no complia en cap cas les condicions de seguretat requerides.

Finalment es proposa la pavimentació d'una zona exterior aprofitant el moviment de terres realitzat prèviament per a igualar les cotes entre les zones exteriors i l'interior de l'edifici.



Estat actual del mur de perímetre del pati exterior



Planta Baixa 1/00

PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR ALLIAT

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

PROMOTOR:
MACARAL S.A.

PLANOGL
03_ENDERROCS I OBRA NOVA
EON_3.7_Obra nova_Planta Baixa

ESCALA A3:
1/100

CAN TIENTIRA / Polígon 2, Parcel·la 38
Roca de Gria, Vall-Llobrega, Baix Empordà

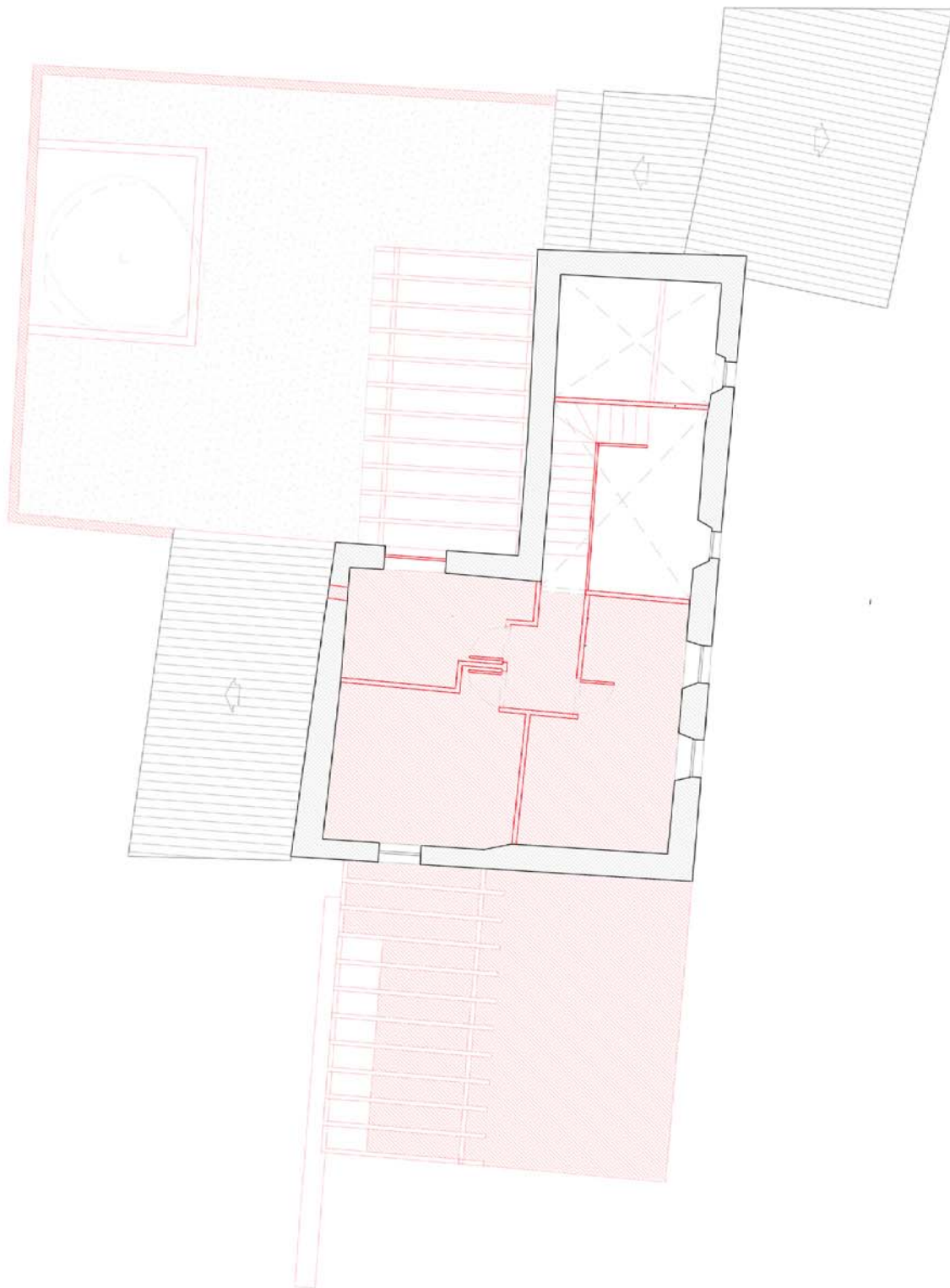
LLEGENDA



Obra nova

La reconstrucció del forja de planta primera, es realitza únicament en la zona oest de l'edifici; poguent-se definir tres habitacions i deixant tant l'espai del rebedor-escala com el bany de planta baixa a doble alçada.

Degut a la demolició d'aquest forjat, la compartimentació de la mateixa es realitza en un termini posterior.



Planta Primera 1/100

CAN TÈNTIRA / Polígon 2, Parcel·la 38
Roca de Gria, Vall-Llobrega, Baix Empordà

PROMOTOR:
MACARAL S.A.

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

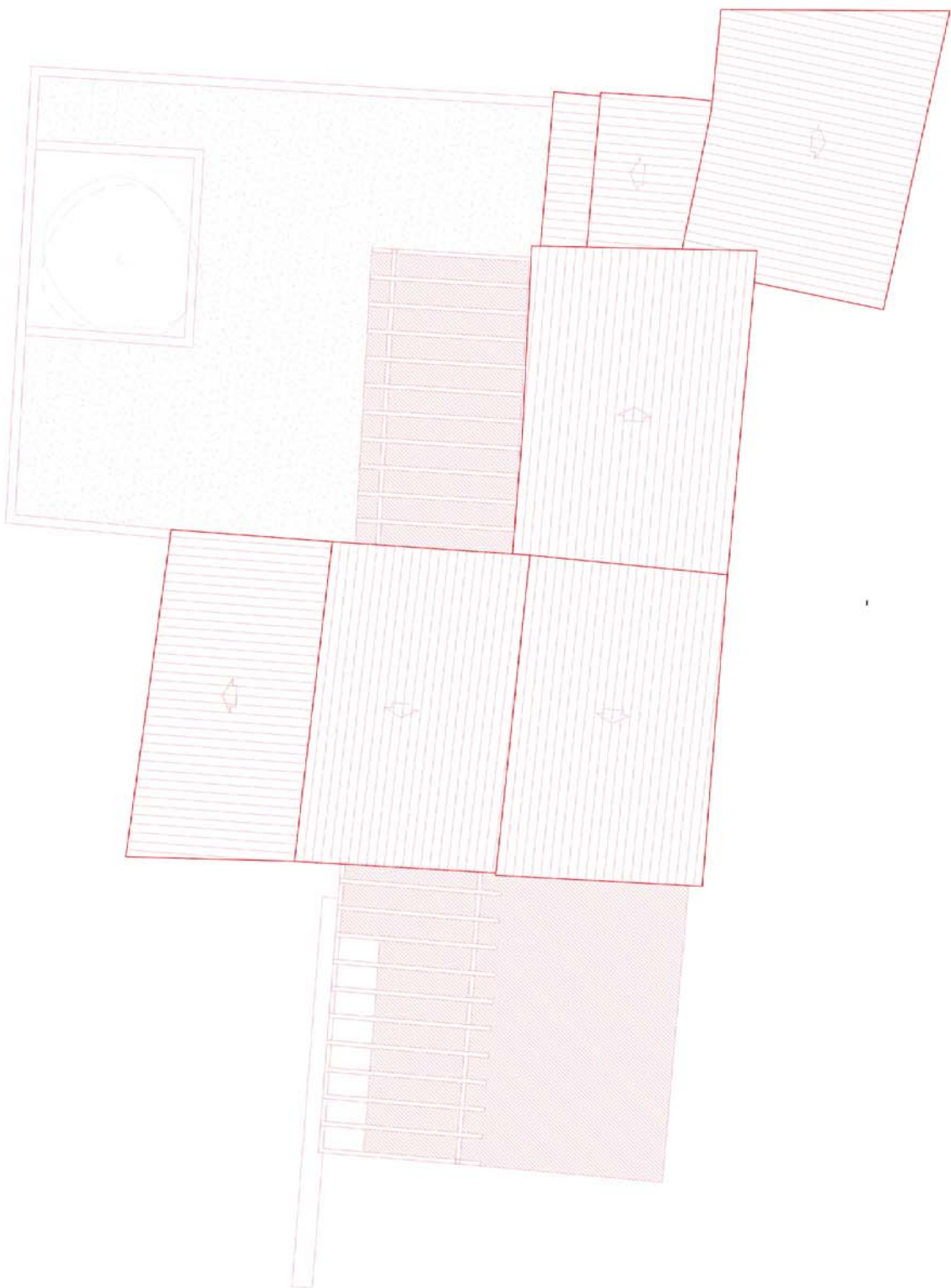
PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT

PLANOGL
03_ENDERROCS I OBRA NOVA/
EON_38_Obra nova_Planta Primera

ESCALA A3:
1/100

LLEGENDA

Obra nova



Planta Primera 1/100



CAN TÈNTIRA / Polígon 2, Parcel·la 58
Roca de Gria, Vall-Llobrega, Baix Empordà

PROYECTE:
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR ALL·LAT

PROYECTE:
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR ALL·LAT

PROYECTE:
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR ALL·LAT

PROYECTE:
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR ALL·LAT

PROYECTE:
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR ALL·LAT

PROYECTE:
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR ALL·LAT

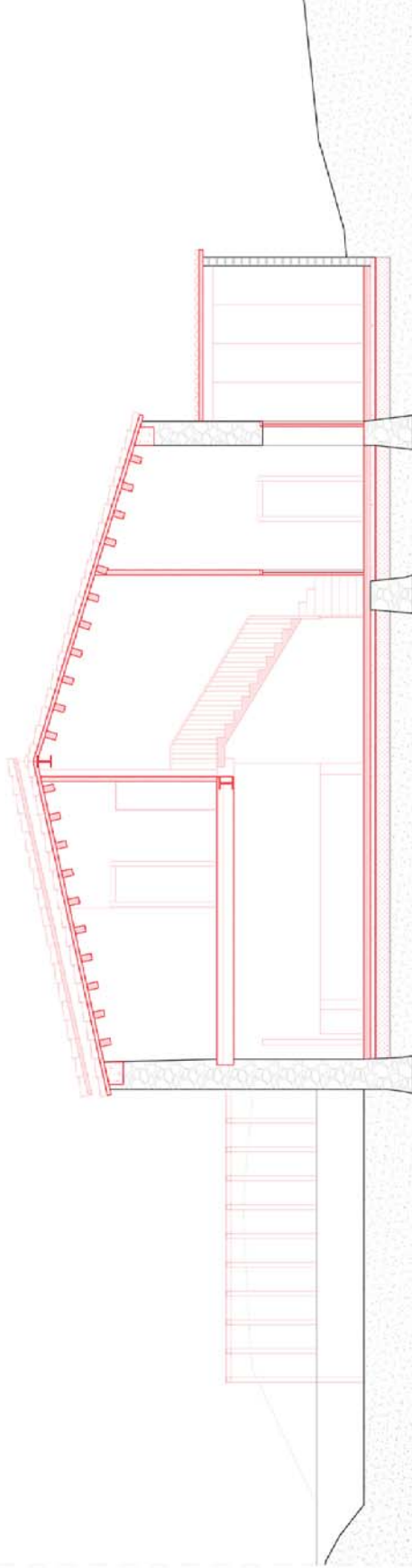
LLEGENDA

Obra nova

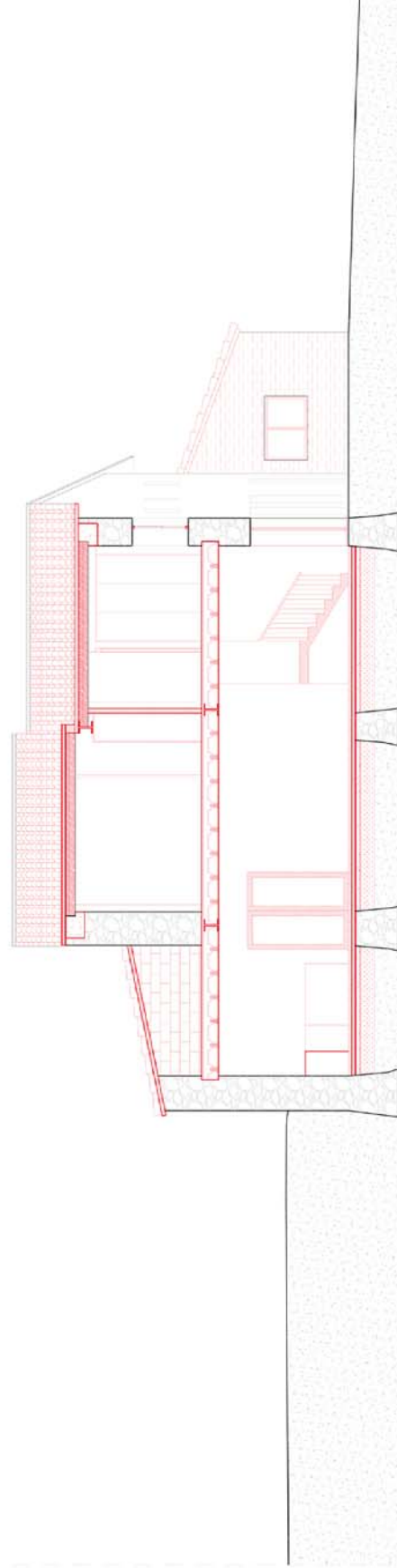
Revestiment iusta

Es proposa la reconstrucció de les cobertes mitjançant la reutilització de les teules que es mantinguin en bon estat, així com amb noves teules artesanes recuperades.

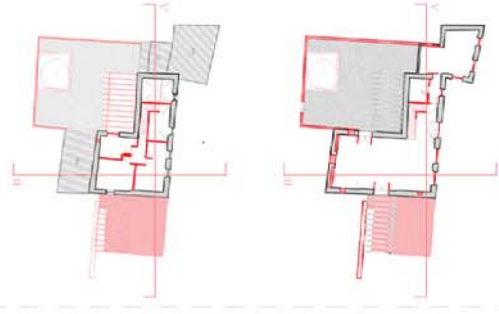
El sanejament i reconstrucció de la solera permet mitjançant la substitució de les graves anteriors i la col·locació de les instal·lacions periments així com del nou paviment, una millora en les condicions de salubritat, aïllament i benestar interior, complint amb els requeriments de la normativa vigent.




Secció longitudinal (A) 1/100



Secció transversal (B) 1/100



LLEGENDA

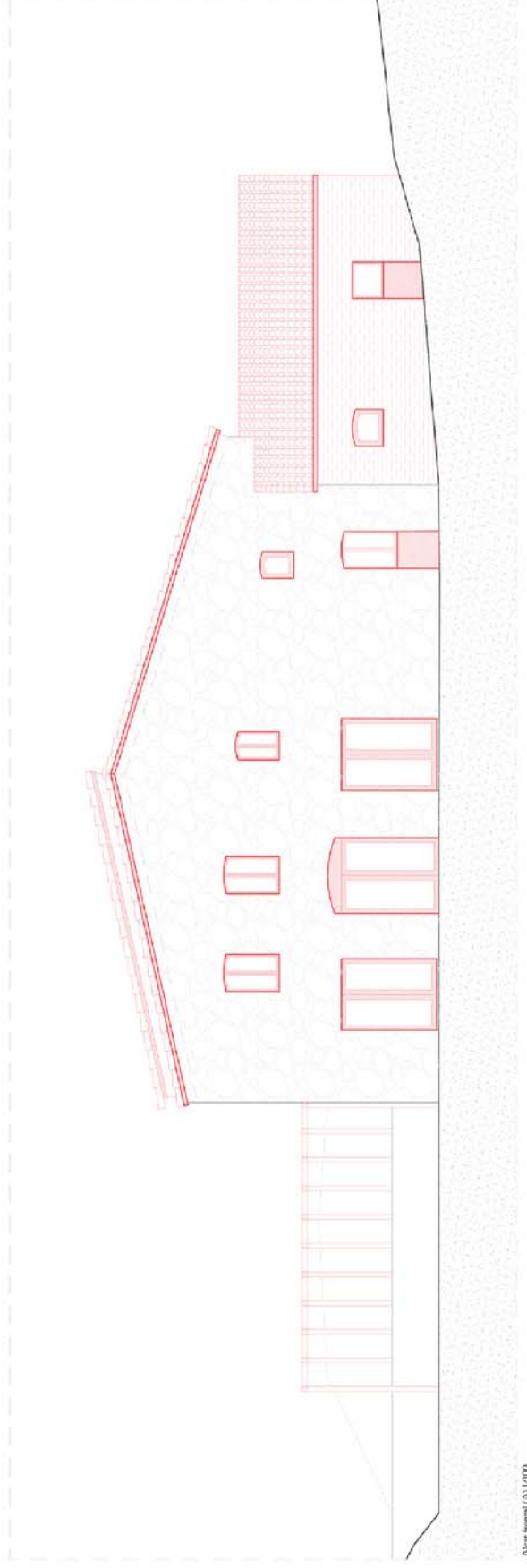
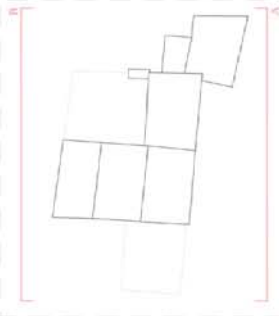
-  Obra nova
-  Revestiment fusta

En dos de les obertures de la façana frontal, es reconstrueix part del forat d'aquestes consolidant-se com a finestres en comptes de com a portes.

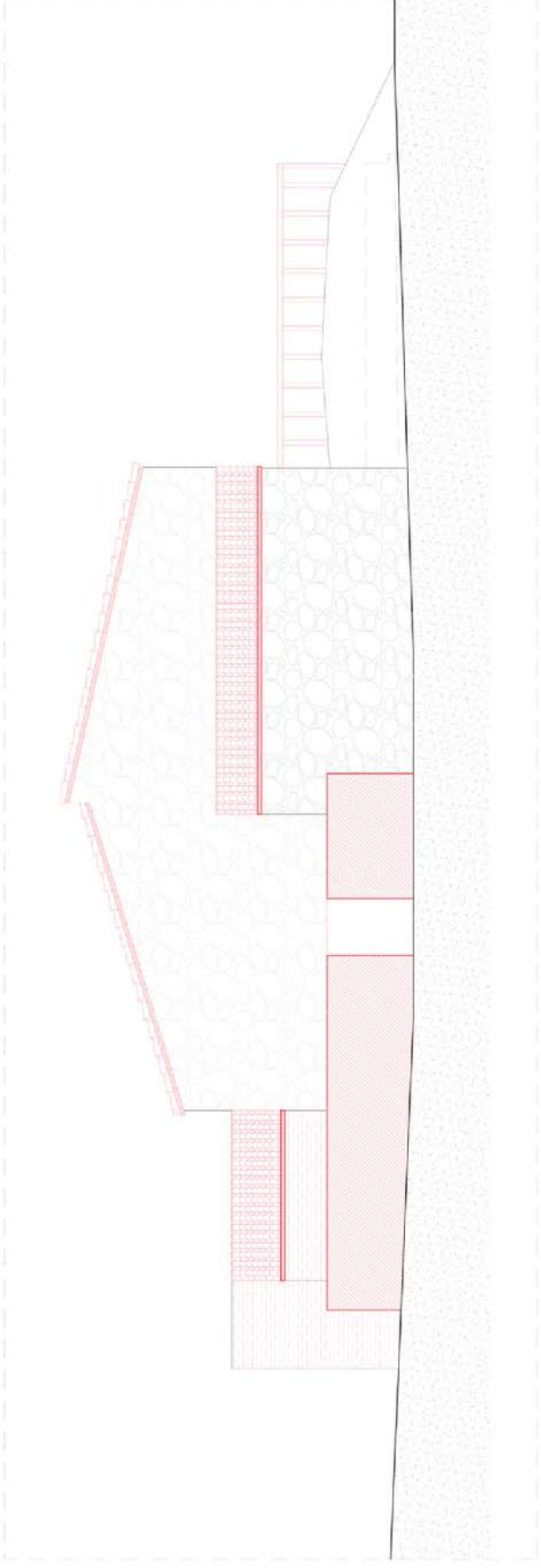
La proposta de sanejament de totes les façanes persegueix un resultat similar a la imatge adjunta.



La reconstrucció del mur de perimetre del pati de la zona posterior de l'edifici, es realitza mantenint l'alçada i l'aparència del mur anterior, ampliant-se únicament la superfície total del pati.



Aera frontal (A) 1/100



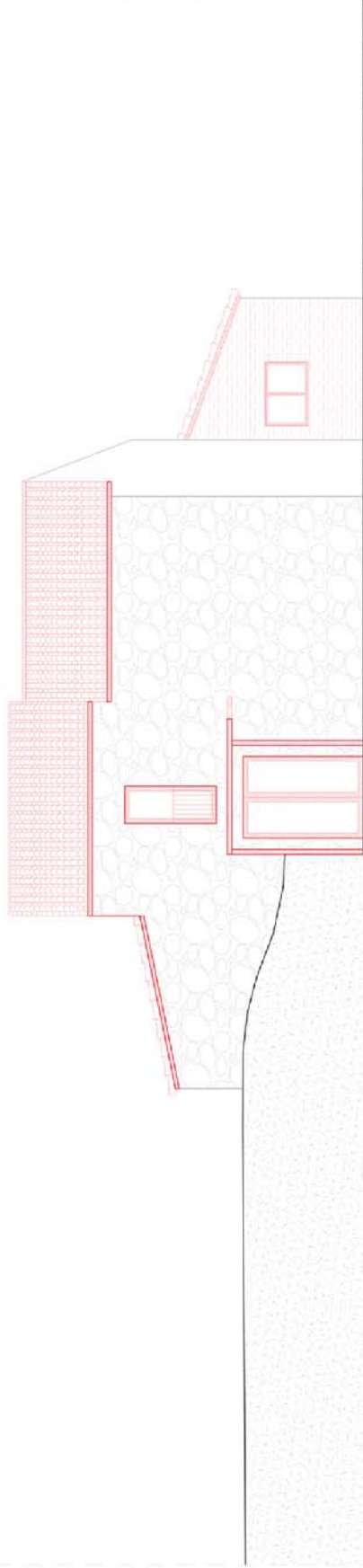
Aera posterior (B) 1/100



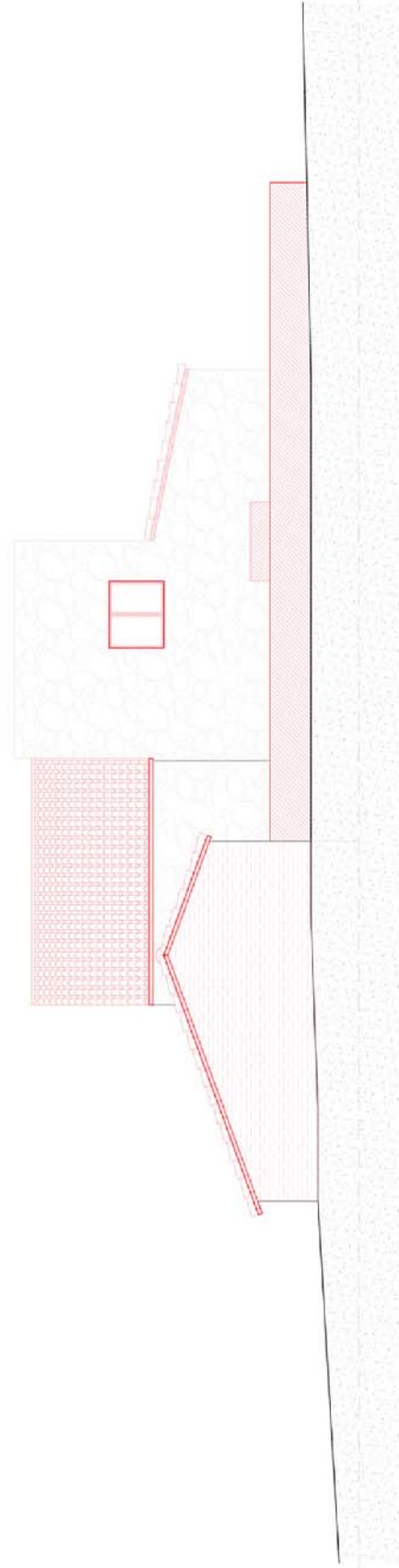
LLEGENDA

-  Obra nova
-  Revestiment fusta

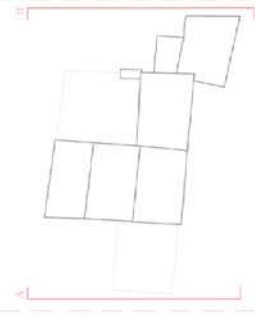
A l'edificació annexa que construeix el segon cos de la vivenda i que genera l'espai per a l'habitatge principal en planta baixa, es proposa un revestiment de fusta per tal de mantenir la bonesa material amb l'edificació tradicional, ja que es percep com un cos afegit a la mateixa i no com a part de la massa com a tal.

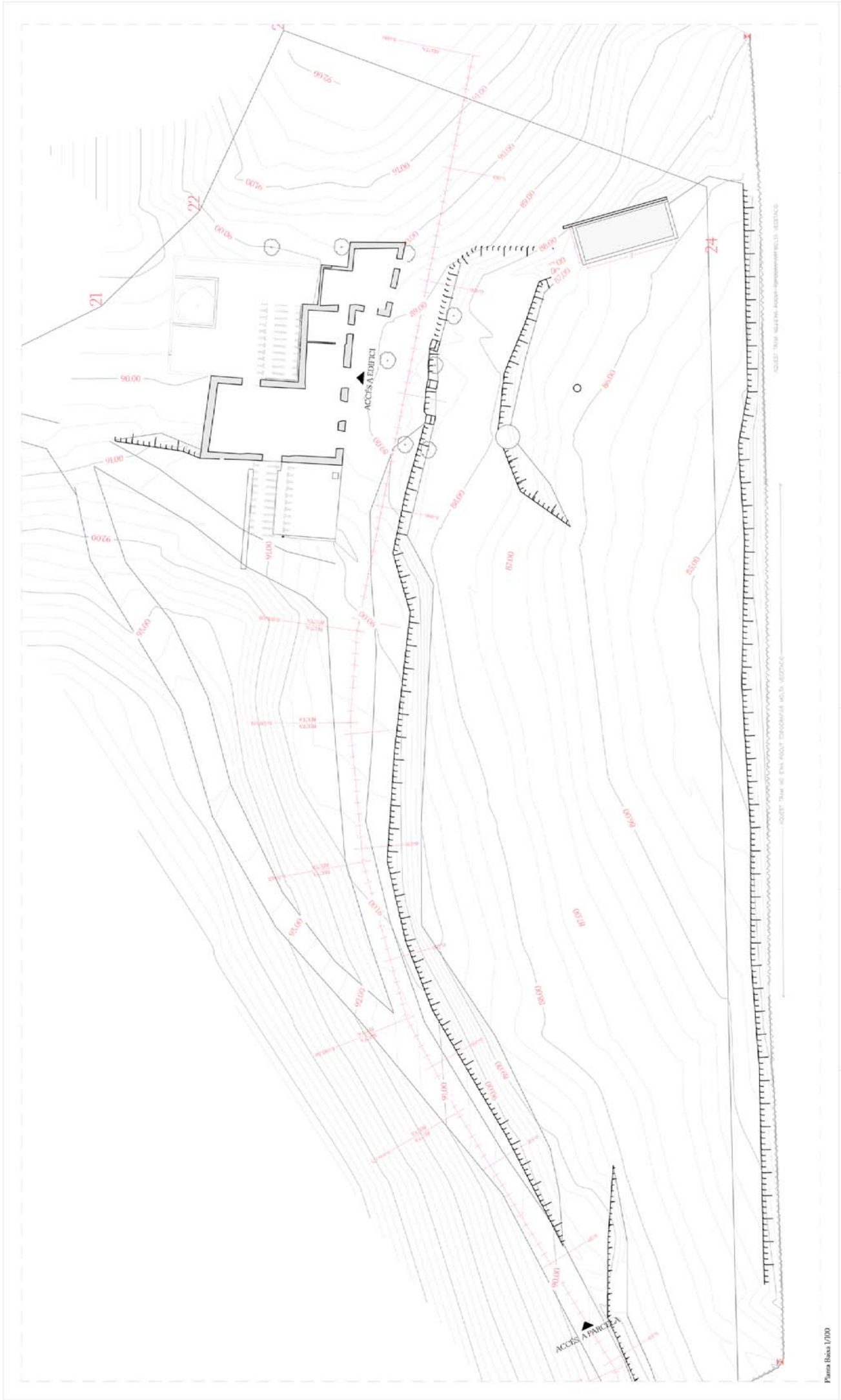


Alcega lateral Oest (A) 1/100



Alcega lateral Est (B) 1/100





Plans Baix 1/500



CAN TÈNTIRA / Polígon 2, Parcel·la 58
Roca de Grà, Vall-Llobrega, Baix Empordà

PROMOTOR:
MACARAL S.A.

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

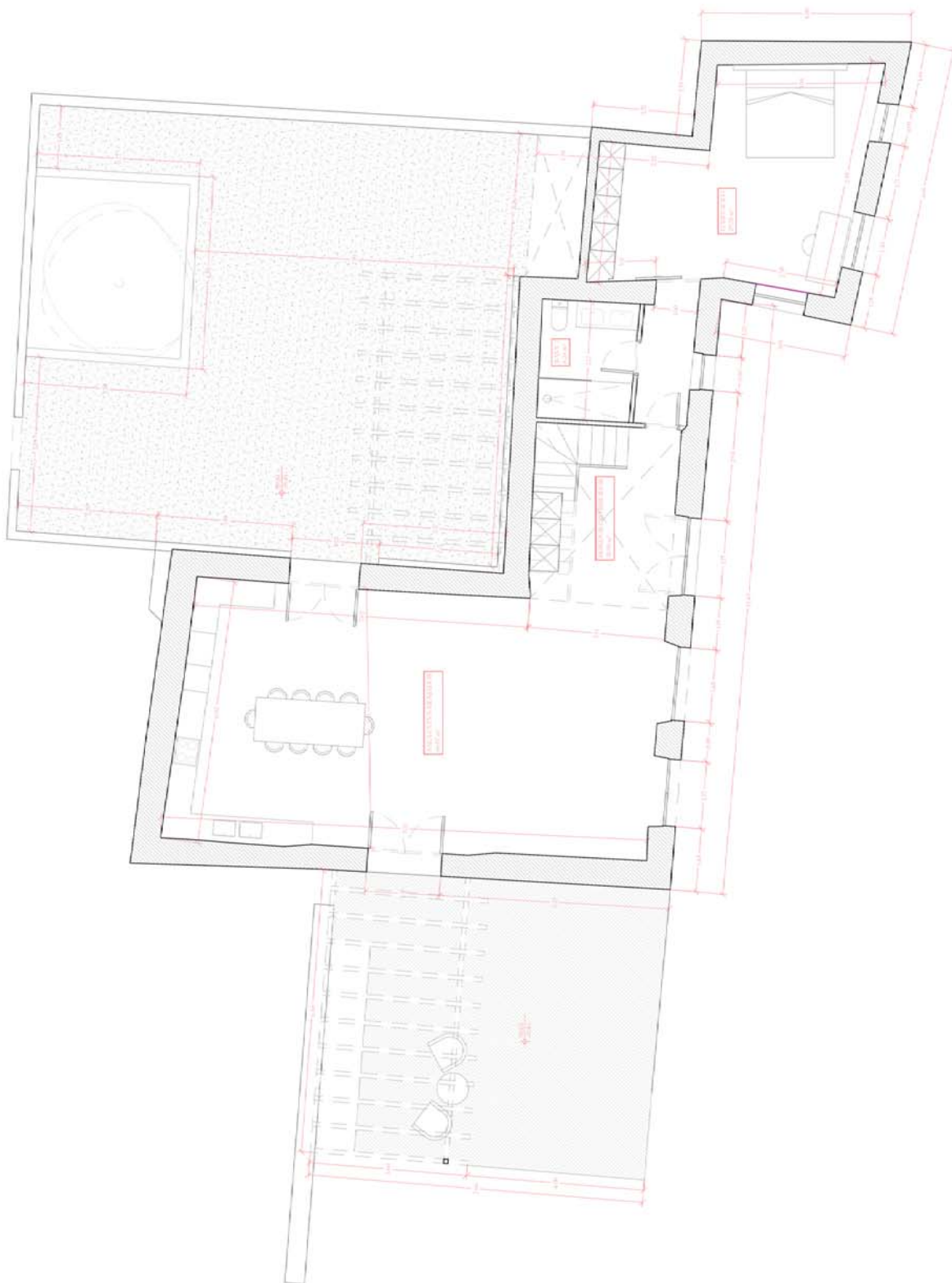
PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT

PLANOL:
04_PROPOSTA
P_4_1_Implantació

ESCALA: 1/500

SUPERFÍCIES ÚTILS PLANTA BAIXA	
Rebodor-Distribuidor	10,90 m ²
Sala-Cuina-Menjador	66,07 m ²
Bany 1	6,24 m ²
Habitació 1	29,53 m ²
Habitació 1	25,68 m ²
Total PB	112,75 m ²
Total P1	48,45 m ²
TOTAL	161,16 m ²

SUPERFÍCIES CONSTR. PLANTA BAIXA	
Total PB	151,66 m ²
Total P1	72,66 m ²
TOTAL	224,32 m ²



Planta Baixa 1/100



CAN TÈNTIRA / Polígon 2, Parcel·la 38
Roca de Grà, Vall-Llobrega, Baix Empordà

PROMOTOR:
MACARAL S.A.

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

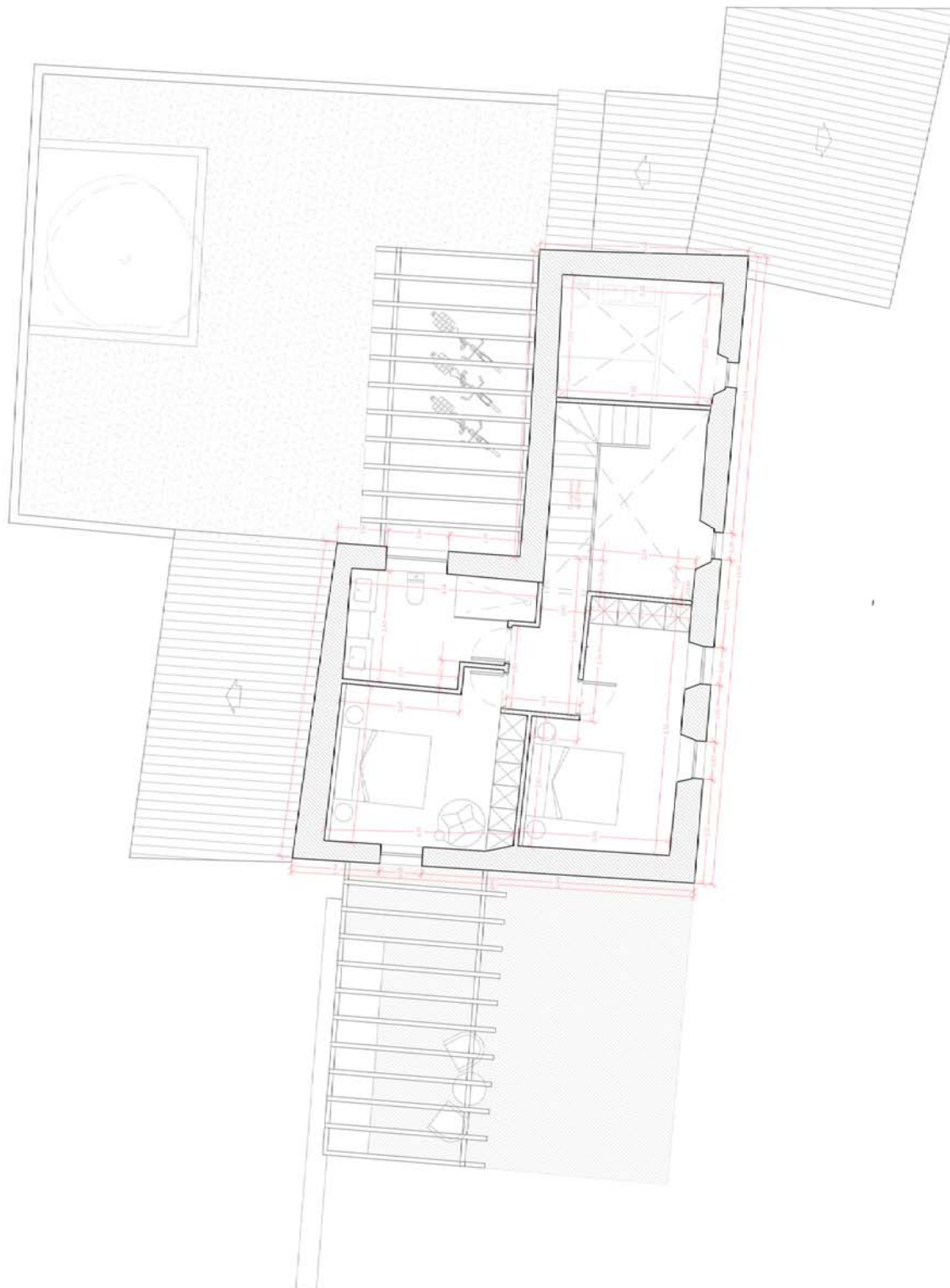
PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT

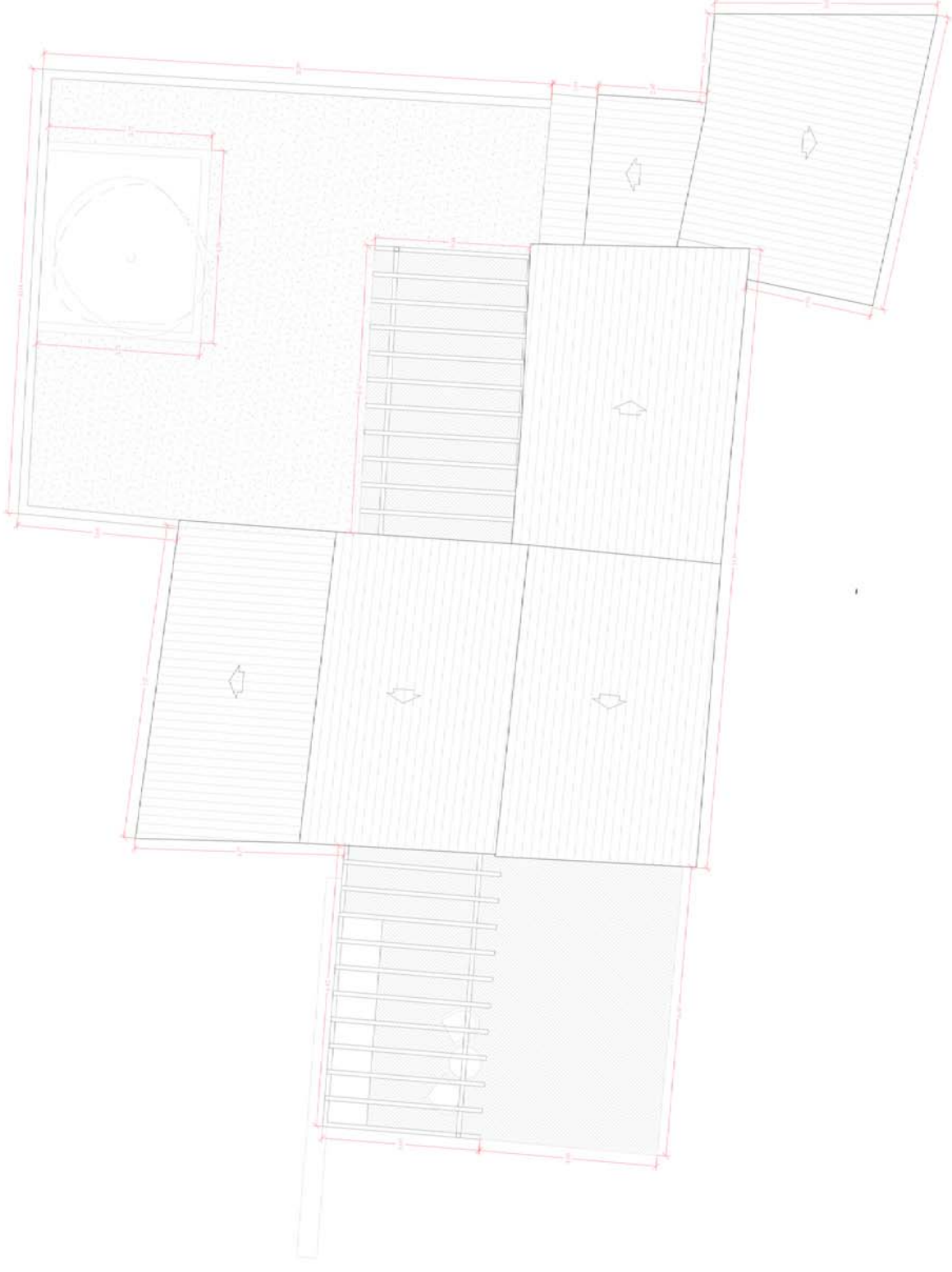
PLANO:
04_PROPOSTA
P_4.2_Planta Baixa

ESCALA:
1/100

SUPERFÍCIES ÚTILS PLANTA BAIXA	
Rebedor-Distribuidor	10,90 m ²
Sala-Cuina-Menjador	66,07 m ²
Bany 1	6,24 m ²
Habitació 1	29,53 m ²
Habitació 1	25,68 m ²
Total PB	112,73 m ²
Total P1	48,45 m ²
TOTAL	161,16 m ²

SUPERFÍCIES CONSTR. PLANTA BAIXA	
Total PB	151,66 m ²
Total P1	72,66 m ²
TOTAL	224,32 m ²





Planta Coberta 1/100



CAN TÈNTIRA / Polígon 2, Parcel·la 58
Roca de Grà, Vall-Llobrega, Baix Empordà

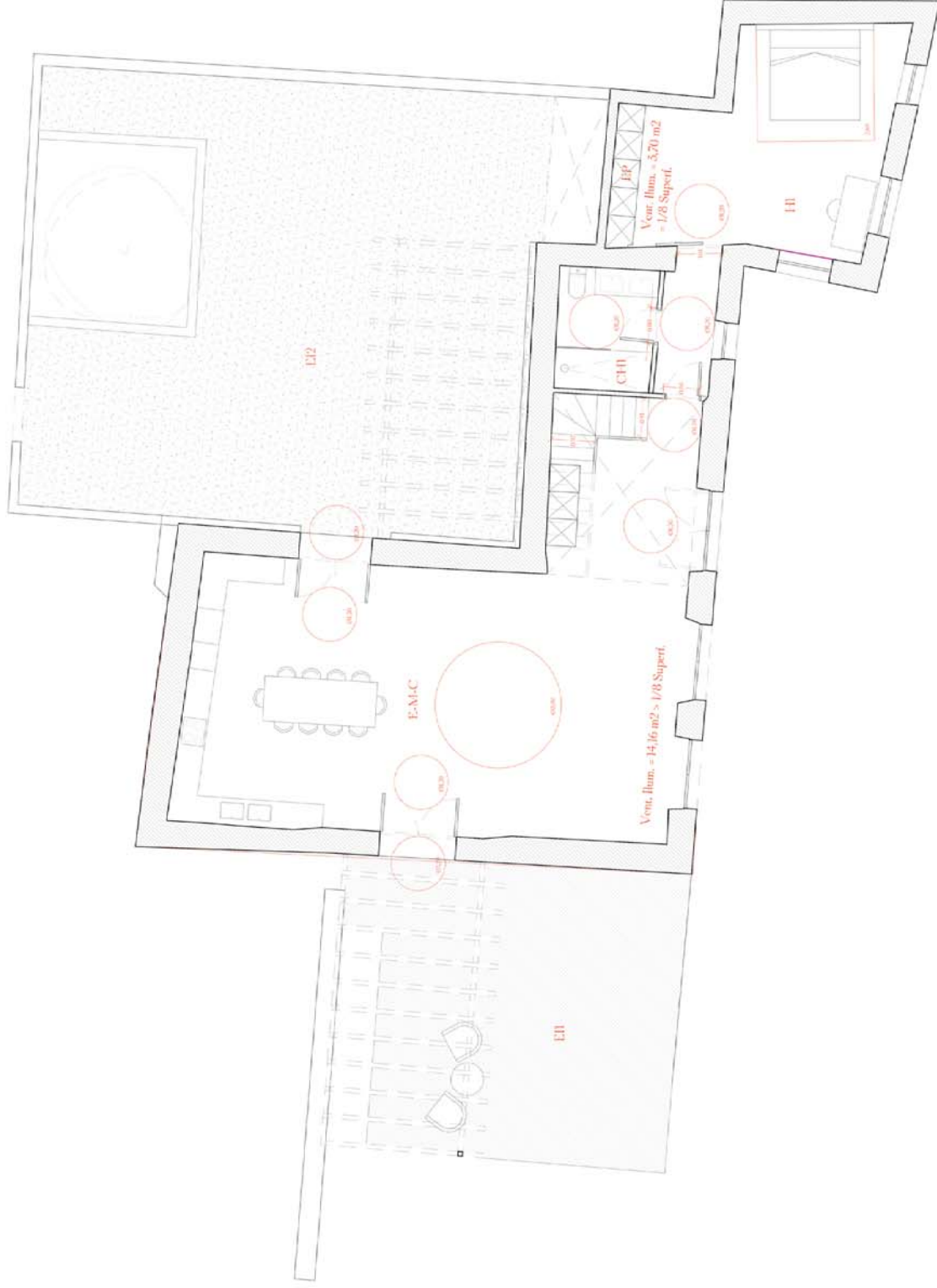
PROMOTOR:
MACARAL S.A.

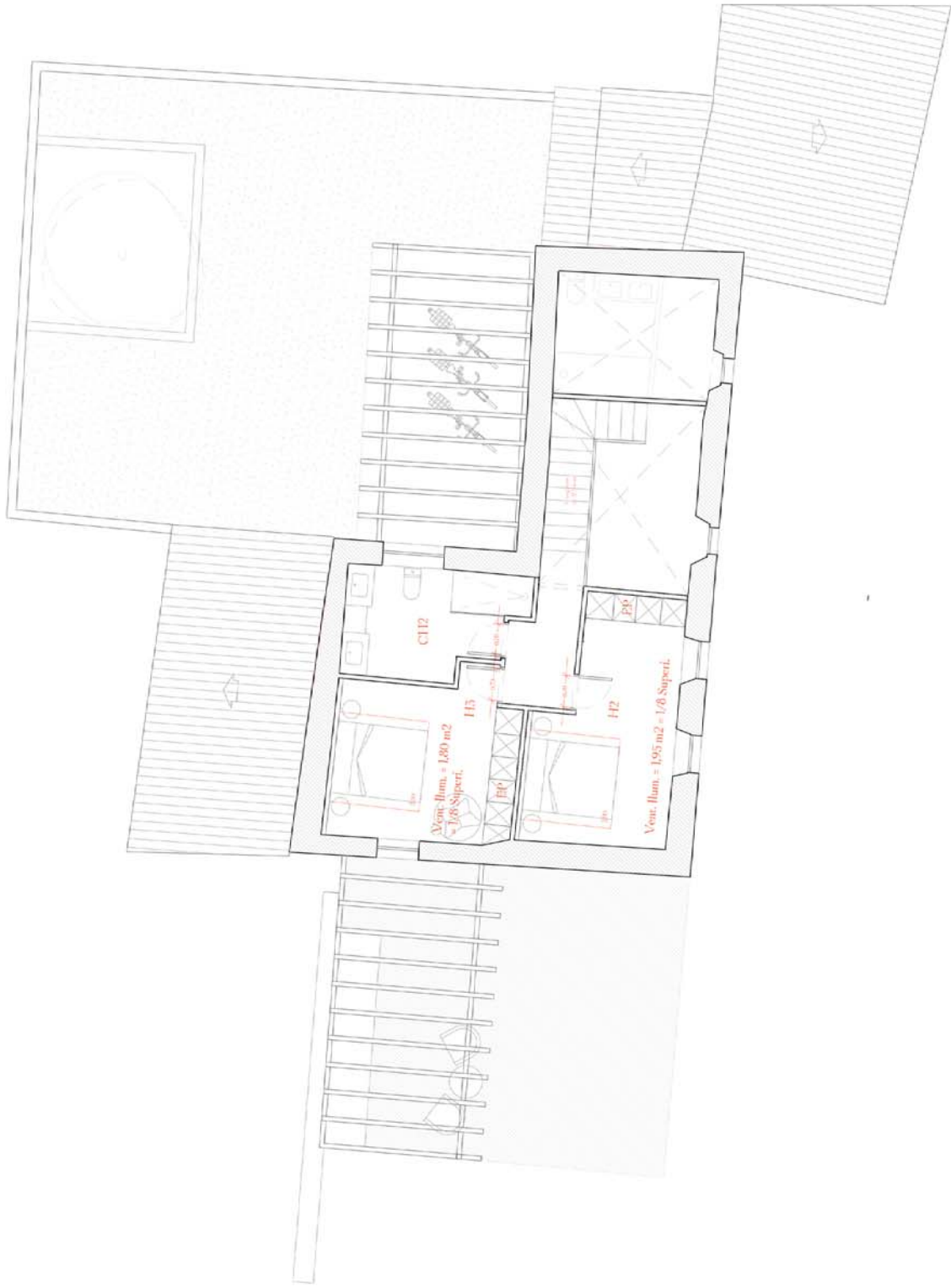
TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REFABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT

PLANO:
04_PROPOSTA
P.4.4_Planta Coberta

ESCALA:
1/100





CAN TENTIRA / Polígon 2, Parcel·la 58
Roca de Gria, Vall-Llobrega, Baix Empordà

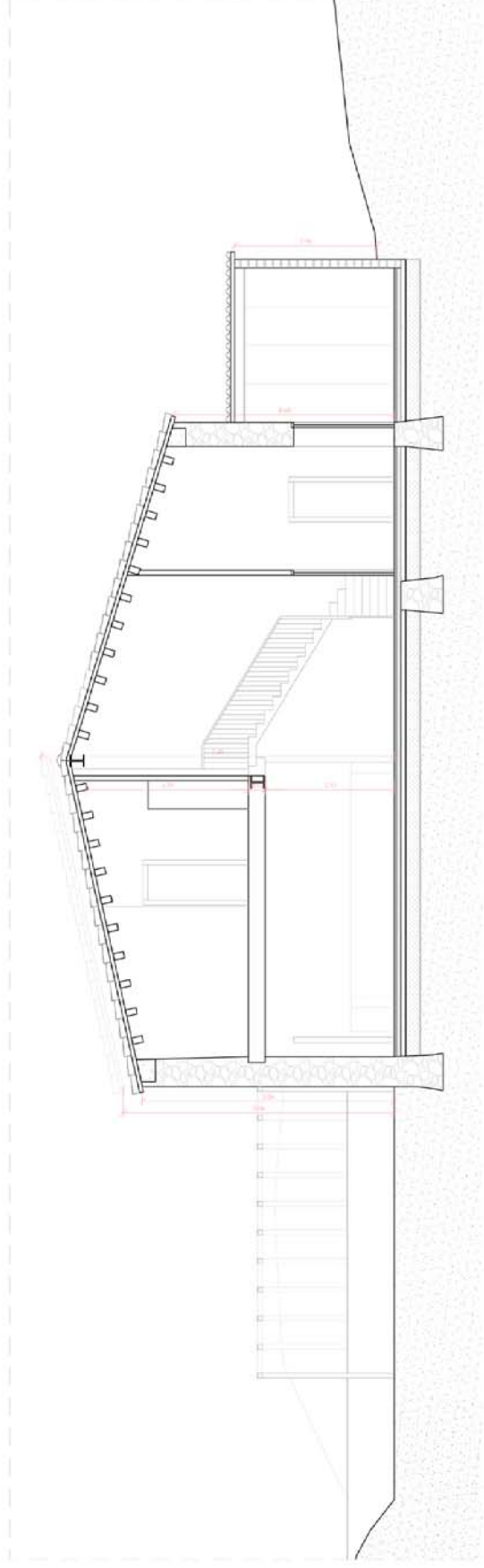
PROMOTOR:
MACARAL S.A.

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

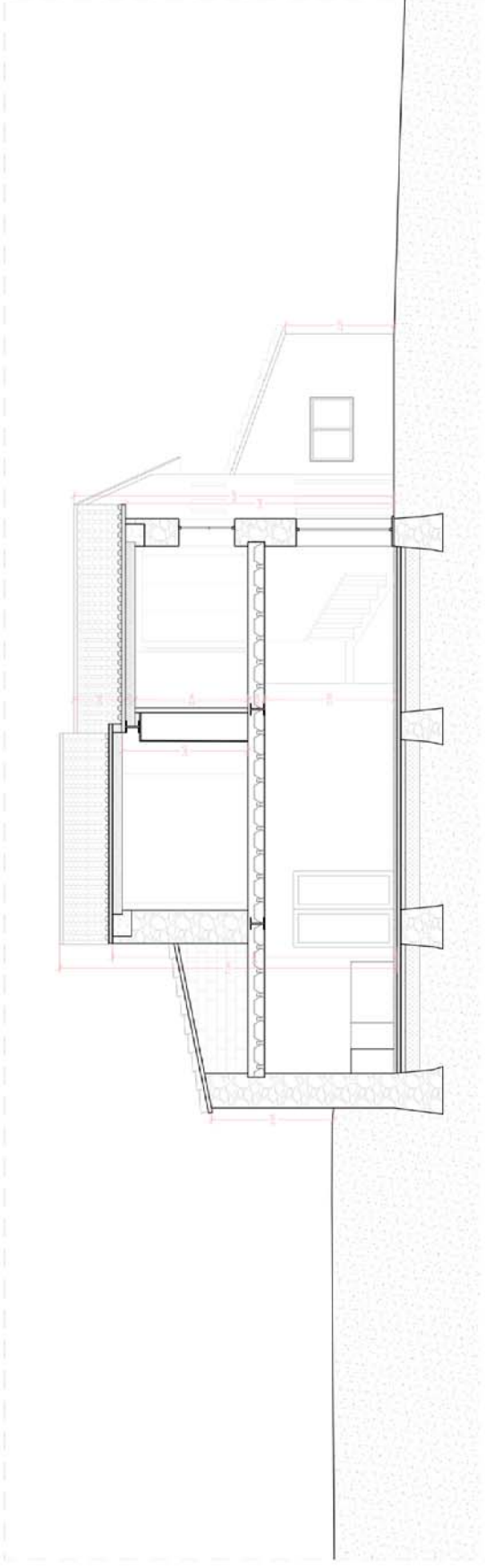
PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR ALLAT

PLANOL:
04. PROPOSTA
P.4.6. Habilitat_Planta Primera

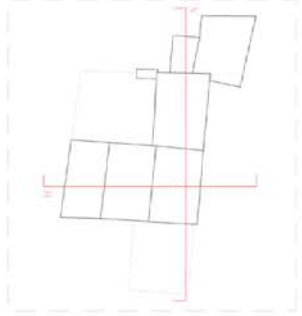
ESCALA:
1/100

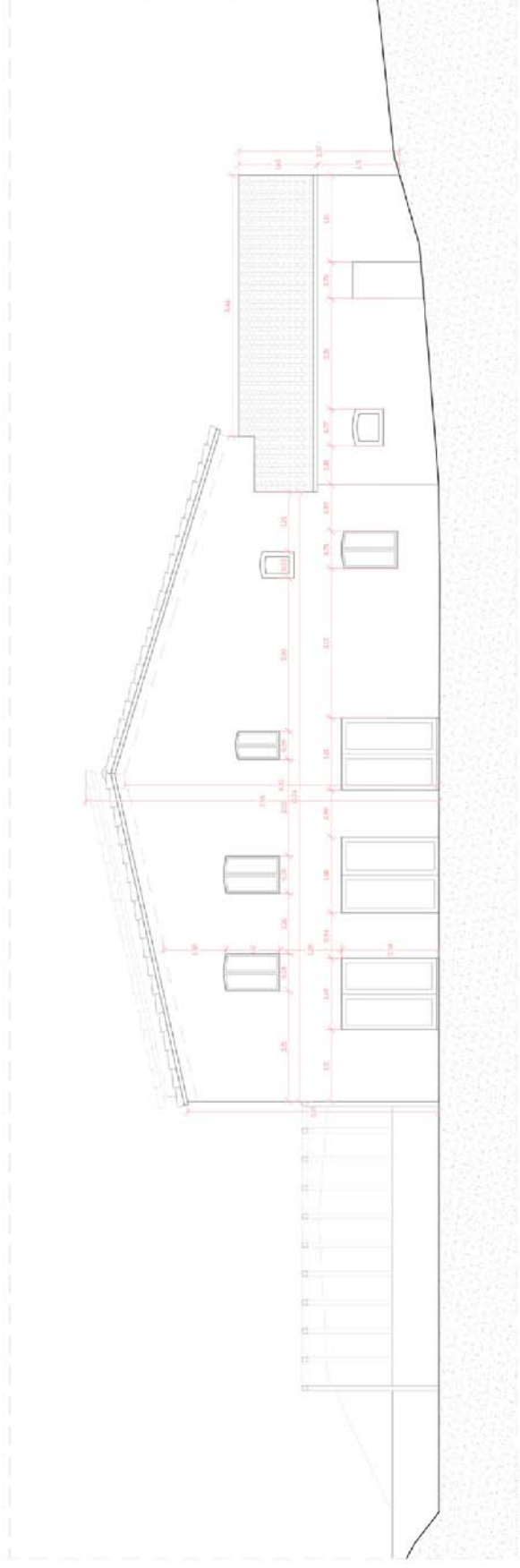


Secció longitudinal (A) 1/100

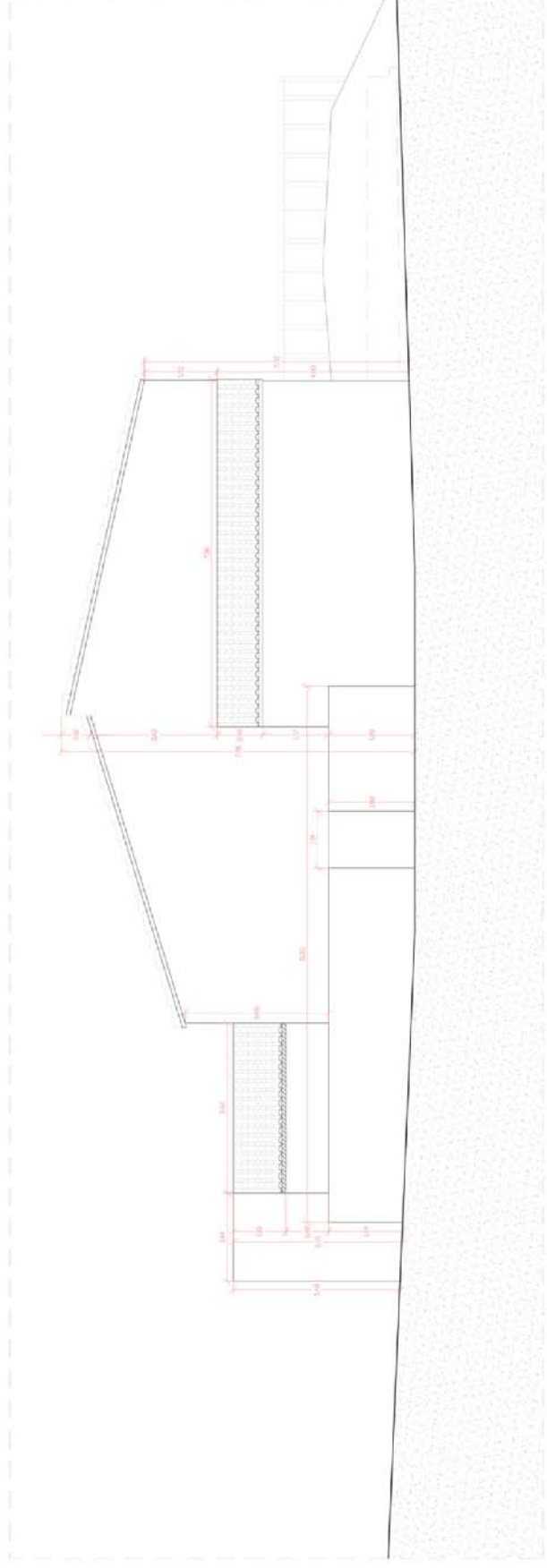


Secció transversal (B) 1/100

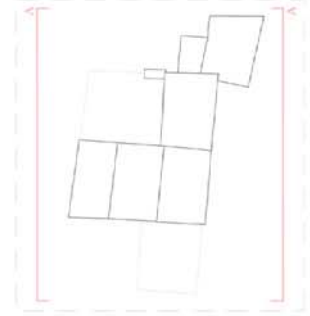


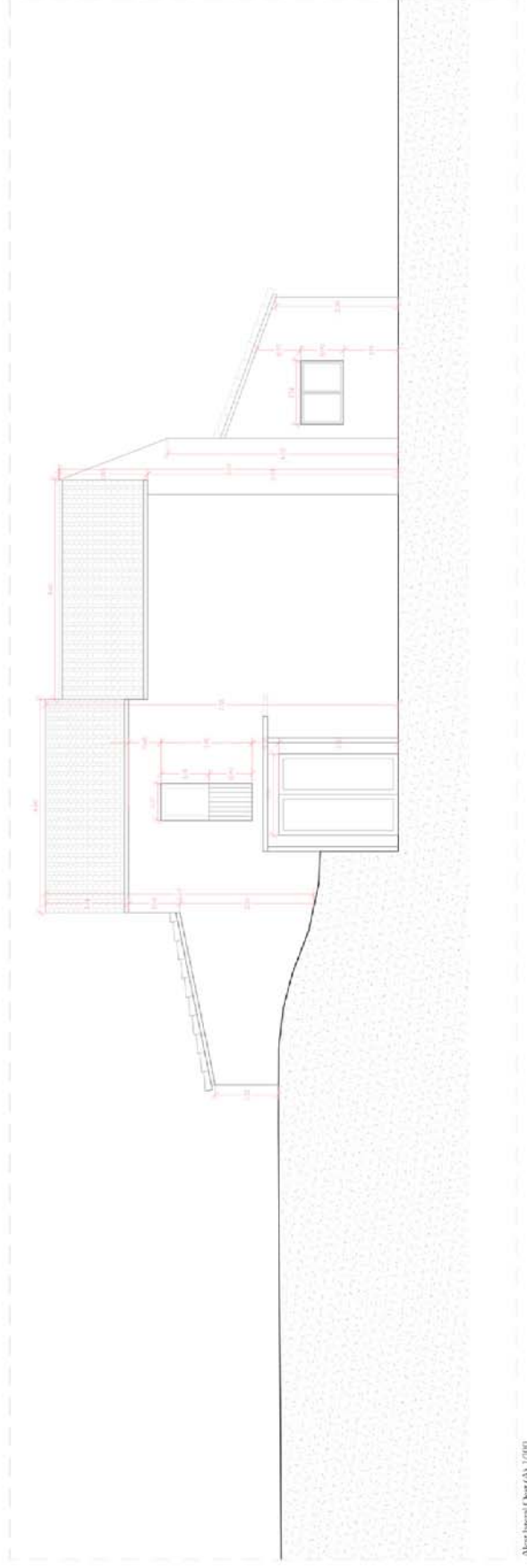


Alçav frontal (A) 1/100

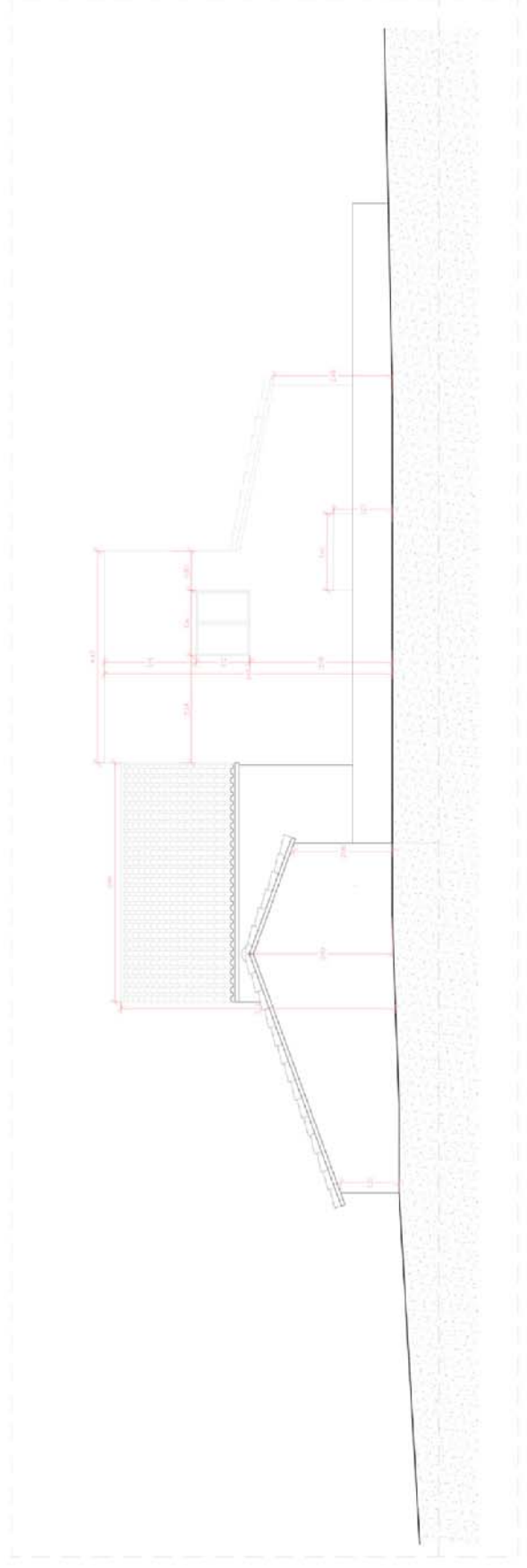


Alçav posterior (B) 1/100

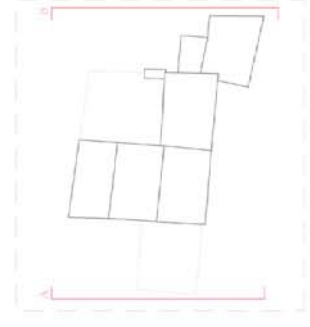


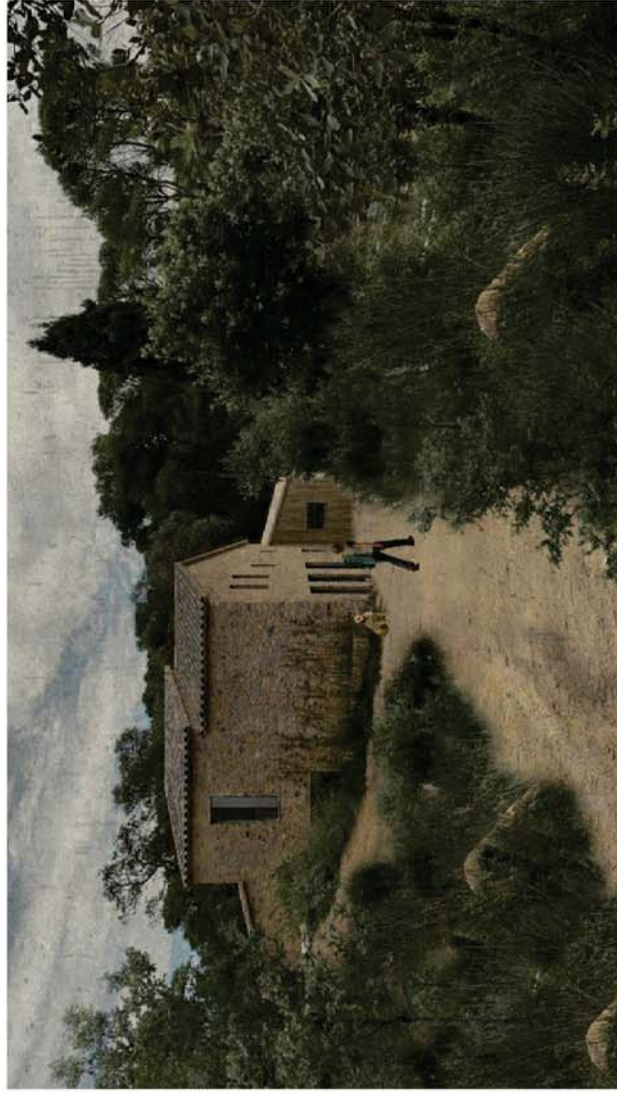


Alçat lateral Oest (A) 1/100



Alçat lateral Est (B) 1/100





Imatge exterior 1



Imatge exterior 2



CAN TENTIRA / Polígon 2, Parcel·la 38
Roca de Gria, Vall-Llobrega, Baix Empordà

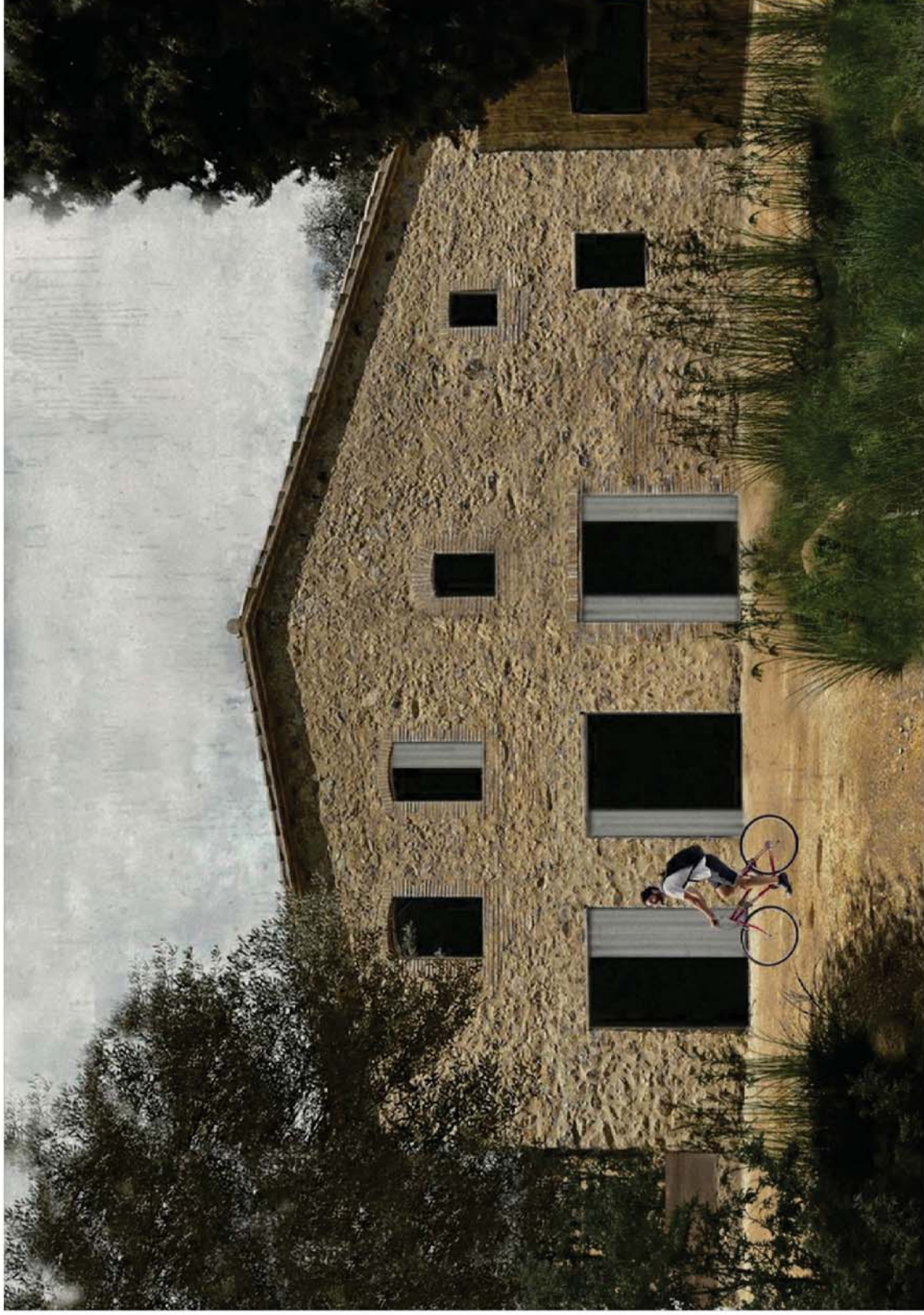
PROMOTOR:
MACARAL S.A.

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REHABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR.ALLAT

PLÀNOL:
04_PROPOSTA
P_4.10_Render1

ESCALA:



CAN TIENTIRA / Polígon 2, Parcel·la 58
Roca de Grà, Vall-Llobrega, Baix Empordà

PROMOTOR:
MACARAL S.A.

TÈCNIC RESPONSABLE:
Cristina Marcos Murgadas

PROJECTE:
Projecte d'Actuació Específica per a la
REFABILITACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT

PLÀNOL:
04_PROPOSTA
P_4.II_Render 2

ESCALA: A3