



Risc Valor



INFORME DE VALORACIÓN

Inmueble: PROYECTO DE EJECUCIÓN DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS

Solicitante: GESTIÓ VIÀRIA, S.L. (GESTVIA)

Dirección: Calle SANT JAUME, Nº 221,
08370 - CALELLA (BARCELONA)

Expediente: 005950 - 25

Referencia: RISC 218/24

INFORME DE VALORACIÓN

Calle SANT JAUME, Nº 221

08370 - Calella - Barcelona

EXPEDIENTE 005950 - 25

INDICE GENERAL DEL INFORME

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
4. LOCALIDAD Y ENTORNO
5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
6. DATOS DEL EDIFICIO
7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN
8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
10. ANÁLISIS DE MERCADO
11. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
12. VALORES DE TASACIÓN
13. ANEXO
14. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS
15. OBSERVACIONES
16. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS
17. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

INFORME DE TASACIÓN PROYECTO DE EJECUCIÓN DE APARCAMIENTO DE

Nº DE EXPEDIENTE 005950 - 25
REFERENCIA RISC 218/24

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

1.1. SOLICITANTE

Entidad solicitante: VALORACION PATRIMONIAL, Oficina [0001]
Persona solicitante: GESTIÓ VIÀRIA, S.L. (GESTVIA)
Dirección: Carrer Sant Jaume, 339 Población: CALELLA
NIF: B61568820 C.P.: 08370

1.2. FINALIDAD LEGAL DE LA TASACIÓN

Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

1.3. OBSERVACIONES AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓN

La presente valoración se ha realizado conforme a las exigencias de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero).

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

PROYECTO DE EJECUCIÓN DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS

2.2. ESTADO DEL INMUEBLE

En proyecto

2.3. DIRECCIÓN

Calle SANT JAUME, Nº 221

LINDES REGISTRALES: a delante, con la calle de Sant Jaume, con inmuebles de la calle Sant Jaume, números doscientos veinticinco a doscientos veintinueve; a la derecha entrante, con el parque Dalmau, de propiedad municipal; a la izquierda, con finca de la "Corporació de Salut del Maresme i de la Selva"; y detrás o fondo, en dos líneas, una de treinta y cuatro metros y cuarenta y cinco centímetros y otra de veinticinco metros parte con el mismo parque Dalmau y parte con terrenos de la Urbanización Sant Quirze.

MUNICIPIO

08370 CALELLA (Barcelona)

2.4. DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 1 de ARENYS DE MAR.

Finca	Elemento	Tomo	Folio	Libro	Inscripción	Idufir
21770	Finca 21770				1	08113000786781

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral
 Comprobación Planeamiento Urbanístico
 Servidumbres visibles
 Estado de ocupación, uso y explotación
 Estado de conservación aparente
 Correspondencia con finca catastral
 No existe procedimiento de expropiación
 No existe Plan o Proyecto de expropiación
 No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación
 No hay incaudo Expediente que pueda dar lugar a Expropiación
 Comprobado la no existencia de procedimiento de incumplimiento de deberes
 No han vencido plazos Urbanización o Edificación

3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación
 Plano urbanístico
 Reportaje fotográfico
 Documentación catastral
 Nota Simple
 Planeamiento urbanístico vigente
 Proyecto Visado

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. LOCALIDAD

• TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NÚCLEO: Municipio independiente de la comarca del Maresme, provincia de Barcelona.

DEPENDENCIA DE OTROS NÚCLEOS: No existe.

• OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

OCUPACIÓN LABORAL: Principalmente es el sector Servicios (Comercio y Turismo) y en menor medida construcción e Industria.

NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de la población es medio.

• POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2022: 19.363 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2021, es: Creciente

• EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: La tendencia, respecto al padrón de 2021, es creciente.

DENSIDAD DE LA POBLACIÓN: La superficie del municipio es de 8,01Km², teniendo una densidad de 2.417 hab./Km² en el año 2022.

4.2. ENTORNO

• DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

CARÁCTER PREDOMINANTE: Residencial.

ORDENACIÓN: Viviendas pluri/unifamiliares entre medianeras.

ANTIGÜEDAD: Media.

CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES: Media.

CONSOLIDACIÓN: Medio-alto.

NIVEL DE RENTA: Medio.

• **CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA**

PAVIMENTACIÓN: Asfaltado de viales y pavimentación de aceras.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

SUMINISTRO ELÉCTRICO: Red general de suministro eléctrico.

SANEAMIENTO: Red General de alcantarillado.

RED DE GAS CANALIZADO: Existe.

ALUMBRADO PÚBLICO: Existe.

RED DE TELÉFONO: Existe.

• **EQUIPAMIENTO**

COMERCIAL: Suficiente, existe equipamiento básico de todo tipo.

ASISTENCIAL: Suficiente, existen ambulatorios en el entorno próximo.

DEPORTIVO/LÚDICO: Suficiente, existen equipamientos deportivos básicos, tanto de gestión pública como privada.

ESCOLAR: Suficiente, existen escuelas tanto de primaria como de secundaria en el entorno próximo.

ZONAS VERDES: Suficiente, existen suficientes parques y jardines en relación a la población existente.

APARCAMIENTO: Suficiente, existen suficientes plazas de aparcamiento, entre garajes y viales, para el nivel de vehículos existente.

• **COMUNICACIONES**

METROPOLITANO: No existe.

AUTOBUSES: Líneas de autobuses urbanos e interurbanos.

FERROCARRIL: Existen ferrocarriles de cercanías.

AEROPUERTO: No dispone de aeropuerto siendo el más cercano El Prat-Barcelona

CARRETERAS DE ACCESO: N-II, C-32 y carreteras locales.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1. SUPERFICIES

MEDICIÓN	CATASTRAL	REGISTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
---	6.033 m ²	5.258,3 m ²	---	5.258,3 m ²

5.2. DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO: Terreno de forma irregular con fachada a la calle Sant Jaume. Tiene una ligera pendiente ascendente.

REFERENCIA CATASTRAL. La finca registral 21770 está compuesta de cinco referencias catastrales:

REF CATASTRAL: 1473427DG7017S0001PH (Superficie catastral: 3638 m²)

REF CATASTRAL: 1473402DG7017S0001MH (Superficie catastral: 407 m²)

REF CATASTRAL: 1473401DG7017S0001FH (Finca matriz) (Superficie catastral: 1325 m²)

REF CATASTRAL: 1473404DG7017S0001KH (Superficie catastral: 156 m²)

REF CATASTRAL: 1473403DG7017S0001OH (Superficie catastral: 507 m²)

5.3. INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS DEL ENTORNO: Entorno con el 100% de la urbanización realizada.

6. DATOS DEL EDIFICIO

6.1. DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Calle SANT JAUME, Nº 221

LINDES REGISTRALES: a delante, con la calle de Sant Jaume, con inmuebles de la calle Sant Jaume, números doscientos veinticinco a doscientos veintinueve; a la derecha entrante, con el parque Dalmau, de propiedad municipal; a la izquierda, con finca de la "Corporació de Salut del Maresme i de la Selva"; y detrás o fondo, en dos líneas, una de treinta y cuatro metros y cuarenta y cinco centímetros y otra de veinticinco metros parte con el mismo parque Dalmau y parte con terrenos de la Urbanización Sant Quirze.

08370 - CALELLA

BARCELONA

6.2. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

TIPOLOGÍA: Edificio destinado a aparcamiento de vehículos.

Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 4

Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE: 1

USO PREDOMINANTE: Aparcamiento de vehículos.

ESTADO DEL EDIFICIO: En proyecto.

EQUIPAMIENTOS LÚDICOS: No existe.

6.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CIMENTACIÓN: Muros pantalla y zapatas aisladas y continuas.

ESTRUCTURA: Pilares y forjados de hormigón armado.

CERRAMIENTOS EXTERIORES: Fábrica de ladrillo enfoscado.

CUBIERTA: Plana.

6.4. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
Proyecto	Principal	Media	No
ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	2025	0	1
ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
CONSTRUCCIÓN NO INICIADA	2	x: 2.657650000 y: 41.615600000	4

7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

7.1. DESCRIPCION DEL ELEMENTO

DESCRIPCIÓN: Edificio destinado a aparcamiento de vehículos compuesto de planta sótano, planta baja, tres plantas piso y planta cuarta o cubierta destinada a plazas de aparcamiento descubiertas.

7.2. DISTRIBUCIÓN

GARAJE

Planta sótano: 109 plazas de aparcamiento interiores.
 Planta baja: 80 plazas de aparcamiento interiores.
 Planta 1^a: 47 plazas de aparcamiento interiores y 36 exteriores.
 Planta 2^a: 50 plazas de aparcamiento interiores.
 Planta 3^a: 50 plazas de aparcamiento interiores.
 Planta 4^a: 53 plazas de aparcamiento exteriores.

7.3. SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Parcela Registral	Parcela Comprob.	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Adoptada
Finca 21770	5.258,30	5.258,30	9.170,38	9.628,90	9.628,90	1,05	6.033,00	9.628,90

Se adopta la superficie construida que consta en el proyecto de ejecución aportado.

DESGLOSE SUPERFICIE CONSTRUIDA

- Planta sótano: 2.898,30 m²
- Planta baja: 2.443,30 m²
- Planta 1^a: 1.429,10 m²
- Planta 2^a: 1.429,10 m²
- Planta 3^a: 1.429,10 m²

En la documentación registral y catastral aportada consta únicamente la superficie del terreno.

7.4. ACABADOS DEL ELEMENTO

• DOTACIONAL OTROS

GARAJE	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Vestíbulo	Baldosa	Pintura	Pintura
Aseos	Baldosa	Alicatado	Pintura

CARPINTERÍA EXTERIOR:

Metálica

CARPINTERÍA INTERIOR:

Metálica

7.5. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS. Sí.

ELECTRICIDAD. Electricidad, alumbrado y señalización.

PORTERO AUTOMÁTICO. Intérfono

SEGURIDAD. Circuito cerrado de televisión

Detección de temperatura

Detección de CO

Extinción de incendios

Sistema de control

ASCENSORES. Sí.

OTRAS. Ventilación forzada.

Megafonía.

7.6. ESTADO DE LA OBRA

CAPÍTULOS A EJECUTAR		% Fase	% Ejecuc.	% Actual
Capítulo I	derribo y trabajos especiales	0,14	0,00	0,00
Capítulo II	movimiento de tierra	8,82	0,00	0,00
Capítulo III	muros y muros pantalla	14,59	0,00	0,00
Capítulo IV	cimentación	2,81	0,00	0,00
Capítulo V	pilares y forjados	32,10	0,00	0,00
Capítulo VI	juntas e impermeabilización	3,55	0,00	0,00
Capítulo VII	saneamiento	1,45	0,00	0,00
Capítulo VIII	cerramientos	2,30	0,00	0,00
Capítulo IX	pavimentos y revestimientos	4,80	0,00	0,00
Capítulo X	cerrajería y carpintería	1,68	0,00	0,00
Capítulo XI	pintura	1,07	0,00	0,00
Capítulo XII	sanitarios	0,04	0,00	0,00
Capítulo XIII	señalización vertical y otros	0,11	0,00	0,00
Capítulo XIV	revestimientos y acabado accesos	0,69	0,00	0,00
Capítulo XV	ventilación	3,91	0,00	0,00
Capítulo XVI	detección CO y temperatura	1,39	0,00	0,00
Capítulo XVII	extinción de incendios BIE	0,77	0,00	0,00
Capítulo XVIII	estación de bombeo	0,41	0,00	0,00
Capítulo XIX	fontanería	0,09	0,00	0,00
Capítulo XX	electricidad	5,31	0,00	0,00
Capítulo XXI	alumbrado	3,75	0,00	0,00
Capítulo XXII	interfono, telefono y CTTV	1,86	0,00	0,00
Capítulo XXIII	sistema de control	1,37	0,00	0,00
Capítulo XXIV	urbanización exterior	0,93	0,00	0,00
Capítulo XXV	ascensores	1,20	0,00	0,00
Capítulo XXVI	guiado de vehículos	2,99	0,00	0,00
Capítulo XXVII	seguridad y salud	1,90	0,00	0,00
TOTAL		100,000	0,000	
Tiempo finalización :				1,500 año/s.

A fecha de la tasación la obra no ha empezado.

En proyecto.

8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Calella (04-07-2005).

Plan Especial Ordenación Volumetría Específica Hospital Comarcal Sant Jaume Calella, aprobado definitivamente el 15 de febrero de 2024 y publicado en el DOGC el 4 de marzo de 2024.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Clave Eq. Sistema Equipamientos.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo Urbano.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

El Plan Especial Ordenación Volumetría Específica Hospital Comarcal Sant Jaume Calella establece los siguientes parámetros

- Ordenación: Volumetría específica.
- Edificabilidad: 2,0927 m²t/m²s

Según el Plan Especial la edificabilidad se ha establecido realizando un estudio de la edificabilidad media del entorno de la zona del Hospital en el ámbito más próximo.

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

9.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio):	GESTIO VIARIA S.L.U. (B61568820)
Ocupante:	La finca se utiliza provisionalmente para aparcamiento de vehículos. Se aporta "Dictamen al ple de la corporación 2023/1720" de fecha 28 de julio de 2023 en el que consta que la ocupación por parte del Ayuntamiento se hará efectiva una vez suscrita el Acta de Replanteo de las obras del aparcamiento previstas, con un preaviso de dos meses al Consorcio "Corporació de Salut del Maresme i la Selva".
Título de ocupación:	Otros

10. ANÁLISIS DE MERCADO

10.1. OFERTA

ANÁLISIS DE LA OFERTA: El mercado de terrenos de equipamientos no dispone de un mercado libre de transacciones, por lo que no se puede proceder a un estudio de muestras de mercado para su comparación.

10.2. DEMANDA

ANÁLISIS DE LA DEMANDA: La demanda de terrenos para equipamientos es prácticamente nula.

10.3. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

No existe un valor de mercado para las fincas de la tipología descrita.

10.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

EXPECTATIVAS DE MERCADO: La tendencia actual hace prever una relación estable entre oferta y demanda.

GRADO DE RENOVACIÓN ZONAL: Se han producido renovaciones puntuales, rehabilitaciones y sustitución de edificaciones por nuevas promociones.

DESARROLLO URBANÍSTICO PREVISTO: Se trata de suelo urbano consolidado. No se prevén actuaciones ni contempladas en el planeamiento vigente que alteren la oferta actualmente existente.

MEJORAS EN INFRAESTRUCTURAS: No se prevén mejoras substanciales en las infraestructuras existentes, dado el buen estado de las mismas.

AFECCIONES SOCIOECONÓMICAS: No se ha observado ni se prevé a medio plazo degradación del entorno por causas sociológicas o circunstancias extrínsecas al inmueble que puedan afectar al valor de tasación adoptado en el informe.

10.5. DIFERENCIAS ENTRE EL VALOR DE MERCADO Y EL VALOR HIPOTECARIO

Las expectativas de mercado y el producto inmobiliario tasado no hacen prever una devaluación del bien, por tanto, no se prevén diferencias entre el valor de mercado e hipotecario.

11. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

La Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero), contempla los métodos de valoración que se deben aplicar para la determinación del valor de tasación de un inmueble dentro del ámbito de aplicación de la citada Norma.

A continuación se efectúa la valoración particularizada del inmueble objeto de estudio, al efecto de determinar su valor actual de tasación, mediante la aplicación de los métodos pertinentes.

11.1. VALOR DE REPOSICION

El Método del valor de reposición permite calcular el valor de reemplazamiento-reposición bruto o neto de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación, o terminados. Incluso para las hipótesis de terminación del edificio.

VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO (V.R.B):

$$V.R.B = \text{Suelo} + \text{Construcción} + \text{Gastos Necesarios} = S + C + Gn$$

El V.R.B de un inmueble se determinará sumando al valor de mercado del terreno en el que está edificado, el de cada uno de los gastos necesarios para edificar, en dicha fecha un inmueble de dichas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero en el que se utilice tecnología y materiales de construcción actuales.

VALOR DE REPOSICIÓN NETO (V.R.N):

$$V.R.N = \text{Suelo} + \text{Construcción} + \text{Gastos Necesarios} - \text{Depreciación} = S + Ccc + Gn - D$$

El V.R.N es aplicable exclusivamente a los edificios o elementos de un edificio terminado. Su determinación se realizará deduciendo del V.R.B, calculado de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, la depreciación física y funcional de la edificación.

• CALCULO DEL VR (€/m²)

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1) (€/m ²)	C.CONST. (€/m ²)	G.NECES. (€/m ²)	E.RECUP. (€/m ²)	%Df+fu (%)	%D ER (%)	VRBf/VRN (€/m ²)
Finca 21770	221,67	533,81	106,76	- - -	- - -	- - -	862,24

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Manual.

CALCULO EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE ADOPTADA DEL TERRENO

- 5.258,30 m²

Según los parámetros expuestos se permite una edificabilidad de 2,0927 m^{2t}/m^{2s}.

EDIFICABILIDAD

- 5.258,3 m^{2s} X 2,0927 = 11.004,04 m^{2t}

CALCULO DEL VALOR DEL SUELO

El mercado de terrenos de equipamientos no dispone de un mercado libre de transacciones, por lo que no se puede proceder a su valoración mediante el método de comparación.

Atendiendo a esta situación, se procede a la obtención del valor de tasación del terreno mediante el método residual estático, obteniendo un valor de repercusión del suelo que multiplicado por la edificabilidad del terreno se obtiene su valor de tasación.

ANÁLISIS DE INVERSIONES CON VALORES ACTUALES (Método residual estático):

Este método está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Su aplicación permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable o de un inmueble a rehabilitar como el precio más probable que, en el momento de su tasación pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso. Su aplicación requiere:

- Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el inmueble a valorar, según el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo.
- Estimar los costes de la construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación se tendrá en cuenta a estos efectos los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto de rehabilitación.
- Los costes de construcción y los gastos necesarios promoción a tener en cuenta serán los definidos como tales en el apartado I.1 del presente anexo.
- Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los apartados precedentes de este anexo.
- Fijar el margen de beneficio del promotor atendiendo al común de las promociones de similares características y emplazamiento. Dicho margen será como mínimo el resultado de multiplicar por 1,5 el tipo de actualización que figura en la letra f) del apartado IV.1 precedente.
- Calcular el valor de mercado del terreno o del inmueble a rehabilitar aplicando a la siguiente fórmula:

$$F = VM * (1-b) - Ci$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar

VM = Valor de mercado del inmueble terminado

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por uno

Ci = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados

Debido a que no se puede obtener un estudio de mercado de fincas destinadas a equipamientos para la obtención de su Valor de Mercado VM y así poder obtener el valor de repercusión del suelo para equipamientos, se realiza el estudio del valor de repercusión de suelo para la tipología residencial, adaptándolo posteriormente a la tipología de equipamientos según un coeficiente de equiparación de usos.

En este sentido, se ha consultado con las tablas de valores de repercusión de suelo residencial/equipamientos publicadas por el Departament d'Economia i Finances, Direcció General de Tributs de la Generalitat de Catalunya, concretamente en la publicación sobre "Valors bàsics del sòl i de la construcció i index correctors per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya, en el impostos sobre transmissions patrimonials i

actes jurídics documentats i sobre sucessions i donacions, 2024".

Los coeficientes que relacionan los dos usos RESIDENCIAL con EQUIPAMIENTOS, según las categorías establecidas (hasta 7 categorías; Calella zona A07) están entre 0,49 y 0,41. Por ubicación dentro del municipio, se adopta un coeficiente de 0,44 para traspasar de suelo residencial a suelo de equipamientos.

Para el cálculo del Valor de repercusión del suelo residencial se obtienen los siguientes comparables de viviendas piso:

Dirección	Antig.	m2 const.	€ Precio	€/m2 CCC
1- C/ Àngel Guimerà, 88 (Calella)	2024	108,94	322.050,00	2.956,21
2- C/ Àngel Guimerà, 83 (Calella)	2023	88,20	232.698,00	2.638,15
3- C/ Àngel Guimerà, 83 (Calella)	2023	75,95	206.390,00	2.717,59
4- C/ Amadeu 9-33 (Calella)	2012	101,20	211.850,00	2.093,38
5- C/ Ignasi Iglesias, 46 (Pineda)	2024	94,00	251.750,00	2.678,19
6- C/ 11 de setembre, 40 (Pineda)	2.024	82,50	228.000,00	2.763,64

La horquilla de valores de mercado residencial es la siguiente:

Valor. Mín.	1er cuartil	Mediana	Media	3er cuartil	Valor Máx.
2.093,38	2.648,16	2.697,89	2.626,63	2.752,13	2.956,21

VM Valor de Mercado Residencial adoptado: 2.641,19€/m2

COSTES DE CONSTRUCCIÓN:

- Costes de Construcción: 1.405,75€/m2
- Gastos Necesarios (15%): 210,86€/m2
- Gastos comercialización: 79,24€/m2
- Gastos financieros: 28,12€/m2
- TOTAL Costes: 1.723,96€/m2

BENEFICIO PROMOTOR (b):

Para 1a residencia:

TLR Tasa libre de riesgo:	0,0323
PR Prima de riesgo:	0,1187
IPC:	0,0310
Tipo de actualización (i = TLR + PR-IPC):	0,1213
Beneficio promotor (b=1,5*i):	0,18195

Según la fórmula del método residual estático obtenemos el valor de repercusión del suelo residencial:

VRS Residencial: 436,67 €/m2

Coeficiente de ponderación de Suelo RESIDENCIAL con Suelo de EQUIPAMIENTOS: 0,44

VRS Equipamientos: 436,67 €/m²t x 0,44 = 193,97 €/m²t

Edificabilidad Finca 11.004,04 m²t

VALOR SUELO FINCA 21.770: 2.134.454 €

• FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA PROMOCIÓN -

Finca 21770

GASTOS	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL CAPITALIZADO (€)
Personal	9.994.032,00	3.221.361,44
Suministros	3.965.544,00	1.278.207,88
Otros gastos	1.721.124,00	554.767,33
Inversiones	3.166.128,00	1.020.533,30

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL CAPITALIZADO (€)
Plazas con alquiler mensual	2.937.600,00	946.872,24
Plazas con sistema rotatorio	43.627.032,00	14.062.236,03
Residentes tarifa nocturna	777.600,00	250.642,65

• ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

USO CONSIDERADO	FIN VIDA ÚTIL	DIFERENCIAL	TIPO ACTU	PLUSVALIA
Finca 21770	05/02/2060	2,68	7,75	8,09

USO CONSIDERADO	INGRES-GTOS	VALOR REVER.	VAN
Finca 21770	9.184.880,97	544.466,61	9.729.347,58

11.2. RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	V.R.ACTUAL	COSTE	ACTUALIZACIÓN (1)	SUELO	SEGURO
21770	Finca 21770	2.147.244,70	8.302.422,74	9.729.347,58	2.134.438,26	12.806,44

(1) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

12. VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Finca 21770	C	9.628,90	223,00	2.147.244,70	2.147.244,70

TOTAL

2.147.244,70 €

Método (M):

(C): Coste

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de: 2.147.244,70 € (DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA CENT.)

El valor en hipótesis de edificio terminado, asciende a la cantidad de: 8.302.422,74 € (OCHO MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS EUROS CON SETENTA Y CUATRO CENT.)

Valor del Seguro (ECO/805/2003: V.R.B. - V.Suelo): 6.167.984,48 €

Valor del Seguro (RD 716/2009: V.Tas. - V.Suelo): 12.806,44 €

13. ANEXO

• **VALOR REPOSICIÓN ACTUAL (€)**

USO CONSIDERADO.	SUELO	C.CONST.	G.NECES.	V.R.N ACTUAL	% OBRA
Finca 21770	2.134.438,26	- - -	12.806,44	2.147.244,70	0,000
TOTAL ...	2.134.438,26	- - -	12.806,44	2.147.244,70	0,000

• **VALOR REPOSICIÓN A FIN DE OBRA (€)**

USO CONSIDERADO	SUELO	C.CONST.	G.NECES.	V.R.B FIN OBRA
Finca 21770	2.134.438,26	5.140.003,11	1.027.981,36	8.302.422,74
TOTAL ...	2.134.438,26	5.140.003,11	1.027.981,36	8.302.422,74

14. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

14.1. CONDICIONANTES

No existen para el caso concreto de este informe

14.2. ADVERTENCIAS GENERALES

- Se ADVIERTE que las fincas se utilizan provisionalmente para aparcamiento de vehículos. Se aporta "Dictamen al ple de la corporació 2023/1720" de fecha 28 de julio de 2023 en el que consta que la ocupación por parte del Ayuntamiento se hará efectiva una vez suscrita el Acta de Replanteo de las obras del aparcamiento previstas, con un preaviso de dos meses al Consorcio "Corporació de Salut del Maresme i la Selva".

- Se ADVIERTE que la identificación de las fincas y su correspondencia con su identificación catastral se ha realizado según el Plan Especial Ordenación Volumetría Específica Hospital Comarcal Sant Jaume Calella en donde se identifican las fincas registrales y su correspondencia catastral. La estructura registral se ha modificado con la agrupación, pero

manteniéndose las cinco referencias catastrales.

- Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de La Licencia de Obras.

15. OBSERVACIONES

JUICIO CRÍTICO: Se valora el proyecto de ejecución de un edificio destinado a aparcamiento construido sobre un terreno calificados urbanísticamente de equipamientos incluidos en el Pla Especial Ordenació Volumétria específica Hospital Comarcal Sant Jaume Calella. Se sitúan junto a la carretera N-II y al Hospital Comarcal de Calella.

De acuerdo con la normativa vigente, se ha elegido el menor de los posibles valores unitarios para la unidad Finca 21770.

El valor elegido ha sido el obtenido por el método de: Coste.

Justificación de las fechas: .

16. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe se emite con fecha 7 de Febrero de 2025 y consta de 14 páginas mas 120 páginas de anexos

Fecha límite de validez: 6 de Agosto de 2025

El inmueble ha sido visitado por última vez el 06/02/2025

Tasador



Carlos Costa Roig
Arquitecto Técnico
Col. N° 11496, C.O.A.A.T. de Barcelona

Firma del Representante de Risc Valor, S.A.

Miguel Lorente Sibina
Representante de Risc Valor, S.A.

17. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Risc Valor, S.A., Sociedad de Tasación, con domicilio social en Barcelona, Avda. Josep Tarradellas, 123-127, 5º B fue inscrita el 25 de mayo de 1994, con el nº 4456 en el Registro de Entidades Especializadas en Tasación a cargo del Banco de España. (Homologada según Real Decreto 775/97) y número de identificación fiscal A-60509650.

CERTIFICA

Que, D. CARLOS COSTA ROIG, ARQUITECTO TÉCNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por VALORACION PATRIMONIAL a instancias de GESTIÓN VIÀRIA, S.L. (GESTVIA), referenciado con nº 005950 - 25 cuya redacción se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003 (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero), y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método del Coste establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como GARANTÍA HIPOTECARIA del Proyecto de Ejecución de Aparcamiento de Vehículos en Calle Sant Jaume, Nº 221 de Calella, Barcelona y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 1 ARENYS DE MAR, son detallados a continuación

Elemento	Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Idufir
Finca 21770	21770				1	08113000786781

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

ELEMENTO	Finca Registral	Referencia Catastral
Finca 21770	21770	1473427DG7017S0001PH

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

ELEMENTO	Finca Registral	Referencia Catastral
Finca 21770	0000021770	1473427DG7017S0001PH

Visitada el día 6 de febrero de 2025, se encuentra actualmente en construcción y a fecha de hoy, tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

2.147.244,70 € (DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA CENT.)

El valor en hipótesis de edificio terminado asciende a la cantidad de:

8.302.422,74 € (OCHO MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS EUROS CON SETENTA Y CUATRO CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	V.R.A	M. COSTE	ACTUALIZACIÓN (1)	SUELO	SEGURO
21770	Finca 21770	2.147.244,70	8.302.422,74	9.729.347,58	2.134.438,26	12.806,44

(1) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
21770	Finca 21770	9.170,38 m ²	9.628,9 m ²	2.147.244,70 €
TOTAL				2.147.244,70 €

De estas cantidades habrá que deducir, en su caso, cuantas cargas y gravámenes de procedencia económica pudieran recaer sobre el inmueble.

Valor del Seguro (ECO/805/2003: V.R.B. - V.Suelo): 6.167.984,48 €

Valor del Seguro (RD 716/2009: V.Tas. - V.Suelo): 12.806,44 €

ADVERTENCIAS GENERALES

- Se ADVIERTE que las fincas se utilizan provisionalmente para aparcamiento de vehículos. Se aporta "Dictamen al ple de la corporació 2023/1720" de fecha 28 de julio de 2023 en el que consta que la ocupación por parte del Ayuntamiento se hará efectiva una vez suscrita el Acta de Replanteo de las obras del aparcamiento previstas, con un preaviso de dos meses al Consorcio "Corporació de Salut del Maresme i la Selva".

- Se ADVIERTE que la identificación de las fincas y su correspondencia con su identificación catastral se ha realizado según el Plan Especial Ordenación Volumetría Específica Hospital Comarcal Sant Jaume Calella en donde se identifican las fincas registrales y su correspondencia catastral. La estructura registral se ha modificado con la agrupación, pero manteniéndose las cinco referencias catastrales.

- Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de La Licencia de Obras.

OBSERVACIONES

JUICIO CRÍTICO: Se valora el proyecto de ejecución de un edificio destinado a aparcamiento construido sobre un terreno calificados urbanísticamente de equipamientos incluidos en el Pla Especial Ordenació Volumétria específica Hospital Comarcal Sant Jaume Calella. Se sitúan junto a la carretera N-II y al Hospital Comarcal de Calella.

De acuerdo con la normativa vigente, se ha elegido el menor de los posibles valores unitarios para la unidad Finca 21770.

El valor elegido ha sido el obtenido por el método de: Coste.

Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Este certificado de tasación es un documento independiente a modo de resumen del informe de tasación compuesto por 14 páginas más 120 páginas de anexos.

Fecha límite de validez: 6 de Agosto de 2025

Fecha de emisión: 7 de Febrero de 2025

Tasador

Firma del Representante de Risc Valor, S.A.



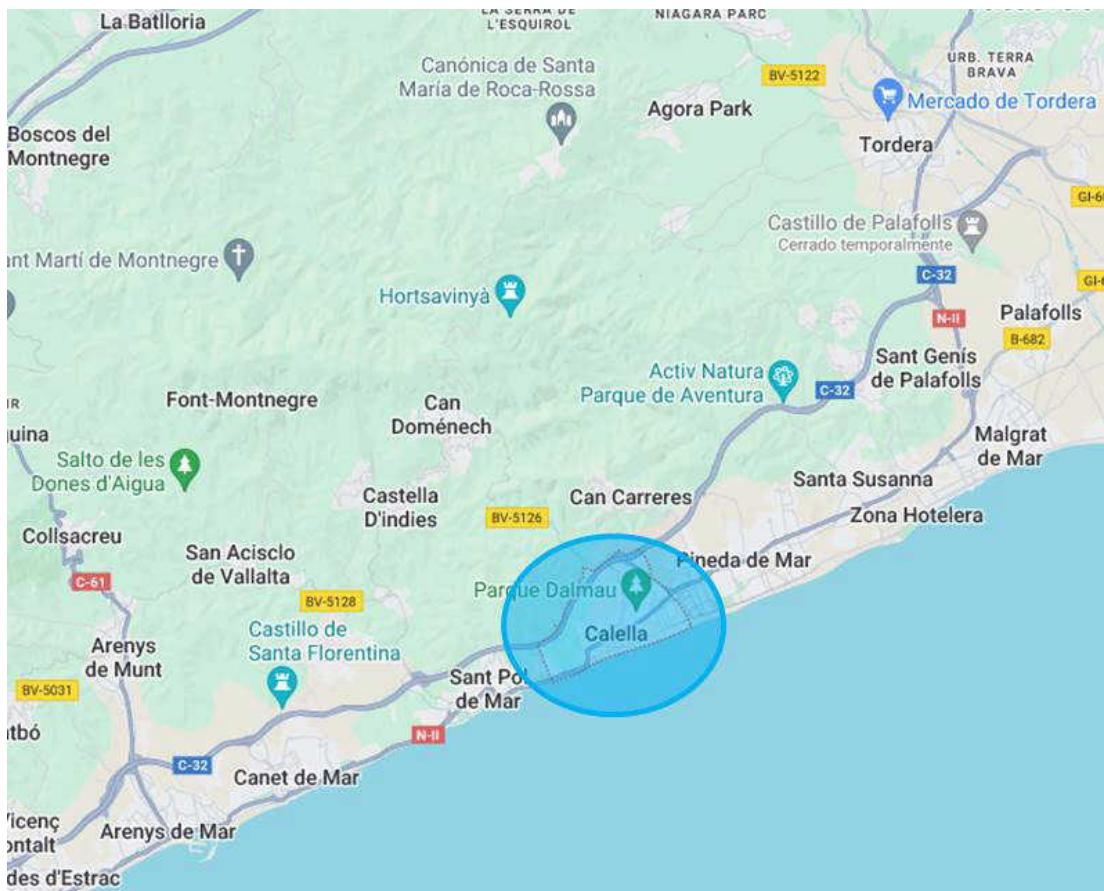
Carlos Costa Roig. ARQUITECTO TÉCNICO
Nº de Colegiado: 11496

Miguel Lorente Sibina
Representante de Risc Valor, S.A.
Página 2 de 2

ANEXOS

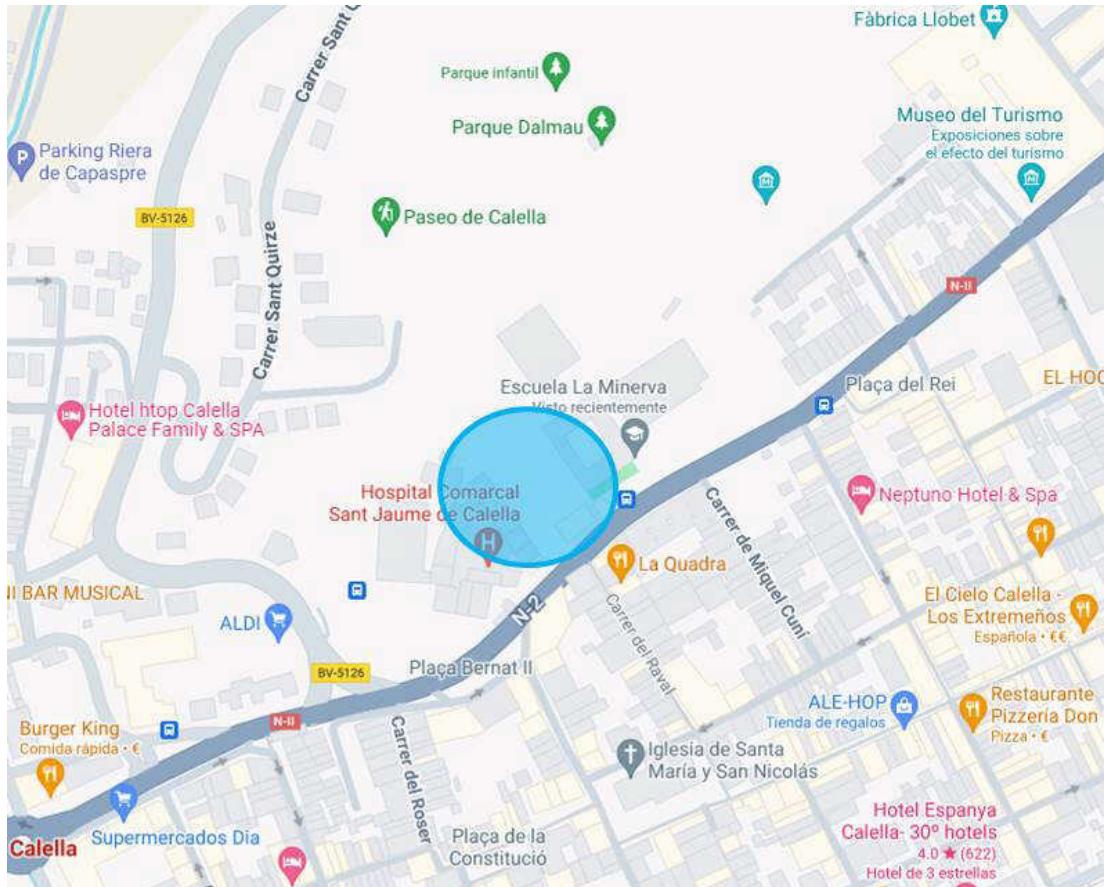
- PLANO SITUACION	-----	1 Pag.
- PLANO EMPLAZAMIENTO	-----	2 Pag.
- PLANO URBANISTICO RPUC	-----	3 Pag.
- 2024-06-10 16.47.43	-----	4 Pag.
- 2024-06-10 16.48.26	-----	4 Pag.
- 2024-06-10 16.48.27	-----	5 Pag.
- 2024-06-10 16.48.34	-----	5 Pag.
- 2024-06-10 16.48.47	-----	6 Pag.
- 2024-06-10 16.49.08	-----	6 Pag.
- 2024-06-10 16.49.26	-----	7 Pag.
- 2024-06-10 16.49.27	-----	7 Pag.
- 2024-06-10 16.49.53	-----	8 Pag.
- 2024-06-10 16.49.56	-----	8 Pag.
- 2024-06-10 16.50.00	-----	9 Pag.
- 2024-06-10 16.50.01	-----	9 Pag.
- 2024-06-10 16.50.02	-----	10 Pag.
- 2024-06-10 16.50.05	-----	10 Pag.
- 2024-06-10 16.50.07	-----	11 Pag.
- 2024-06-10 16.50.39	-----	11 Pag.
- 2024-06-10 16.50.40	-----	12 Pag.
- 2024-06-10 16.51.14	-----	12 Pag.
- 2024-06-10 16.51.23	-----	13 Pag.
- 2024-06-10 16.51.24	-----	13 Pag.
- 2024-06-10 16.51.25	-----	14 Pag.
- 2024-06-10 16.51.32	-----	14 Pag.
- 2024-06-10 16.51.35	-----	15 Pag.
- 2024-06-10 16.51.48	-----	15 Pag.

- 2024-06-10 16.52.01	-----	16 Pag.
- 2024-06-10 16.52.39	-----	16 Pag.
- NOTA SIMPLE	-----	17 Pag.
- 1473401DG7017S0001FH	-----	27 Pag.
- 1473402DG7017S0001MH	-----	28 Pag.
- 1473427DG7017S0001PH	-----	29 Pag.
- 1473403DG7017S0001OH	-----	30 Pag.
- 1473404DG7017S0001KH	-----	31 Pag.
- DOCUMENTO URBANISMO		32 Pag.
- FICHA URBANISTICA	-----	35 Pag.
- NORMATIVA URBANISTICA PE	-----	36 Pag.
- NORMATIVA URBANISTICA PS	-----	79 Pag.
- ACEPTACION FINCAS		94 Pag.
- PUBLICACION EN EL DOGC	-----	96 Pag.
- PROYECTO	-----	97 Pag.

DOCUMENTACION APORTADA**PLANO SITUACION**

DOCUMENTACION APORTADA

PLANO EMPLAZAMIENTO



DOCUMENTACION APORTADA

PLANO URBANISTICO RPUC



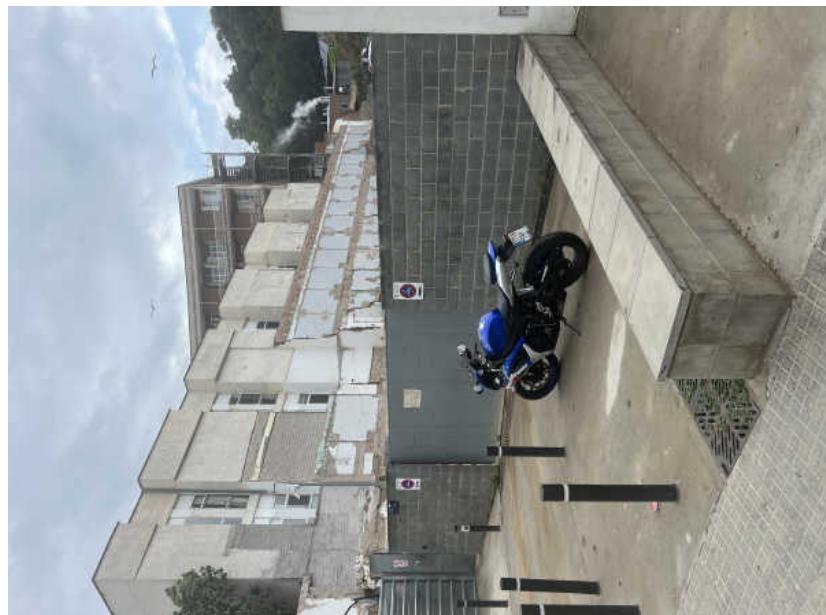
EXpte: 005950 - 25



DOCUMENTACION GRÁFICA



2024-06-10 16.47.43

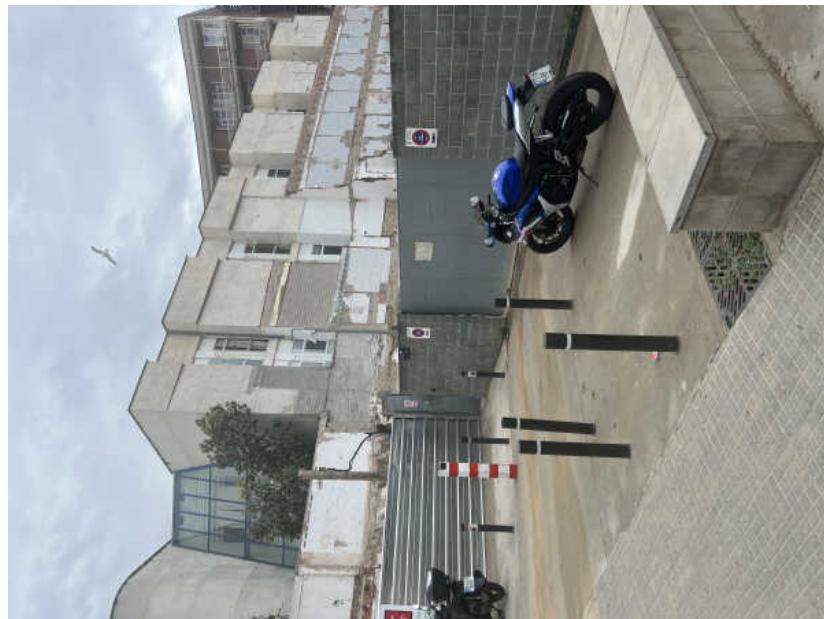


2024-06-10 16.48.26

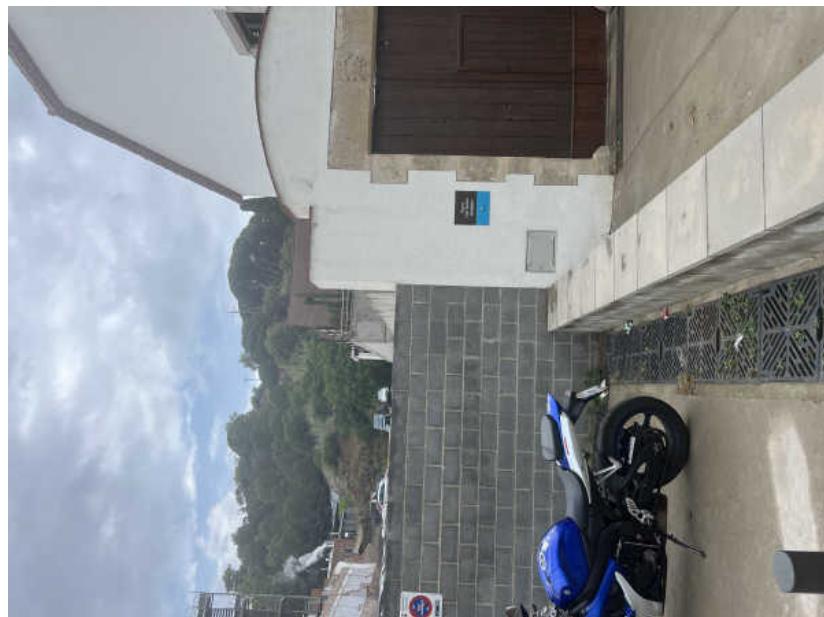
EXpte: 005950 - 25

R^v

DOCUMENTACION GRÁFICA



2024-06-10 16.48.27



2024-06-10 16.48.34

EXpte: 005950 - 25

R^v

DOCUMENTACION GRÁFICA



2024-06-10 16.48.47



2024-06-10 16.49.08

EXpte: 005950 - 25

R^v

DOCUMENTACION GRÁFICA



2024-06-10 16.49.26



2024-06-10 16.49.27

DOCUMENTACION GRÁFICA



2024-06-10 16.49.53

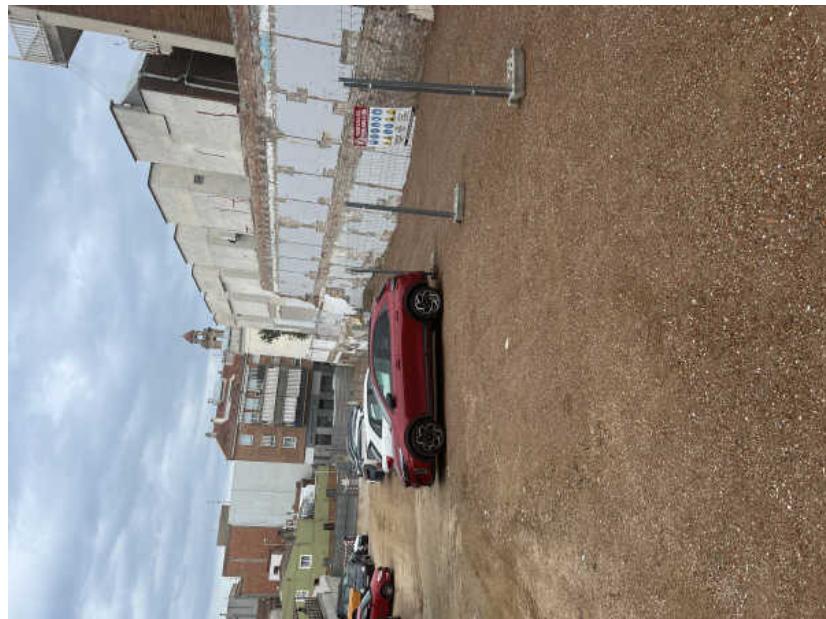


2024-06-10 16.49.56

EXpte: 005950 - 25

R^v

DOCUMENTACION GRÁFICA



2024-06-10 16.50.00



2024-06-10 16.50.01

EXpte: 005950 - 25

R^v

DOCUMENTACION GRÁFICA



2024-06-10 16.50.02



2024-06-10 16.50.05

EXpte: 005950 - 25

R^v

DOCUMENTACION GRÁFICA



2024-06-10 16.50.07



2024-06-10 16.50.39

EXpte: 005950 - 25

R^v

DOCUMENTACION GRÁFICA



2024-06-10 16.50.40



2024-06-10 16.51.14

DOCUMENTACION GRÁFICA



2024-06-10 16.51.23



2024-06-10 16.51.24

DOCUMENTACION GRÁFICA



2024-06-10 16.51.25



2024-06-10 16.51.32

EXpte: 005950 - 25

R^v

DOCUMENTACION GRÁFICA



2024-06-10 16.51.35



2024-06-10 16.51.48

DOCUMENTACION GRÁFICA



2024-06-10 16.52.01



2024-06-10 16.52.39

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

FERNANDO MONEDERO SAN MARTIN

Registrador/a de la Propiedad de ARENYS DE MAR

RIERA PARE FITA 59 BAJOS
08350 - ARENYS DE MAR (B)
Teléfono: 937920882
Fax: 937922102
Correo electrónico: arenysdemar@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

RISC VALOR SAU

con DNI/CIF: A60509650

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **N89TT44T**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 10

DOCUMENTACION APORTADA**NOTA SIMPLE****INFORMACIÓN REGISTRAL**

REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR
 Riera Pare Fita 59, Arenys de Mar, 08350 - Barcelona
 Tel: 937920882
 email: arenysdemar@registrodelapropiedad.org

Fecha de emisión: 06/02/2025 10:06:38

FINCA DE CALELLA N°: 21770
Código Registral Único: 08113000786781

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. SOLAR situado en el término municipal de Calella con frente en la calle Sant Jaume, números doscientos diecinueve al doscientos veintitrés. Tiene una extensión superficial de cinco mil doscientos cincuenta y ocho metros treinta decímetros cuadrados. Confronta: a delante, con la calle de Sant Jaume, con inmuebles de la calle Sant Jaume, números doscientos veinticinco a doscientos veintinueve; a la derecha entrante, con el parque Dalmau, de propiedad municipal; a la izquierda, con finca de la "Corporació de Salut del Maresme i de la Selva"; y detrás o fondo, en dos líneas, una de treinta y cuatro metros y cuarenta y cinco centímetros y otra de veinticinco metros parte con el mismo parque Dalmau y parte con terrenos de la Urbanización Sant Quirze.

Por razón de su procedencia de la finca 841 de CALELLA, Inscripción 13: Esta finca es PREDIO DOMINANTE de SERVIDUMBRE DE PASO sobre el PREDIO SIRVIENTE finca registral 839 propiedad de Don Joaquín Tauleria o Teuleria Horta.

Esta finca tiene inscrita la representación gráfica georeferenciada NO coordinada con el Catastro, según resulta de la inscripción 1^a practicada el día 31 de octubre de 2024.

Referencia catastral: NO CONSTA.

TITULARIDADES

GESTIÓ VIARIA S.L.U. con N.I.F. B61568820, es titular del pleno dominio de esta finca, por título de Compraventa mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella, Doña Mónica de Blas Esteban, de fecha tres de octubre del año dos mil veinticuatro, según la inscripción 1^a, de fecha treinta y uno de octubre del año dos mil veinticuatro.



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 2 de 10

DOCUMENTACION APORTADA**NOTA SIMPLE****INFORMACIÓN REGISTRAL****CARGAS****DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO**

Por razón de su procedencia de la finca 841 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 23: **DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO** a favor de la Generalitat de Catalunya, previsto en el artículo 2 del Decreto Ley 1/2015 de 24 de marzo, según la inscripción 23^a, de fecha 14 de junio de 2019.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 841 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 25: **AUTOLIQUIDACIÓN**. Autoliquidado el impuesto EXENTA, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha treinta de diciembre del año dos mil veintidós.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 841 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 26: **AUTOLIQUIDACIÓN**. Autoliquidado el impuesto EXENTA, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha cinco de enero del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 841 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 27: **AUTOLIQUIDACIÓN**. Autoliquidado el impuesto por 3.496,5 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha diez de enero del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 4191 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 5: **AUTOLIQUIDACIÓN**. Autoliquidado el impuesto por 672,59 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 4191 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 6: **AUTOLIQUIDACIÓN**. Autoliquidado el impuesto por 1.650,44 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha diez de enero del año dos mil veinticuatro.



DOCUMENTACION APORTADA**NOTA SIMPLE****INFORMACIÓN REGISTRAL****AFECCIÓN**

Por razón de su procedencia de la finca 4191 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 5: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 288,17 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 4191 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 5: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 58,78 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 4191 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 5: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 842,25 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 4191 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 5: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 841,6 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 4187 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 6: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 5.355,15 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha diez de enero del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 4187 de CALELLA, Inscripción 5: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 672,59 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 4187 de CALELLA, Inscripción 5: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 288,17 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.



DOCUMENTACION APORTADA**NOTA SIMPLE****INFORMACIÓN REGISTRAL****AFECCIÓN**

Por razón de su procedencia de la finca 4187 de CALELLA, Inscripción 5: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 58,78 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 4187 de CALELLA, Inscripción 5: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 842,25 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 4187 de CALELLA, Inscripción 5: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 841,6 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 839 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 17: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 5.355,15 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha diez de enero del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 839 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 18: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto EXENTA, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha diecinueve de enero del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 839 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 16: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 672,59 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 839 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 16: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 288,17 euros,



DOCUMENTACION APORTADA**NOTA SIMPLE****INFORMACIÓN REGISTRAL**

quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 839 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 16: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 58,78 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 839 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 16: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 842,25 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 839 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 16: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 841,6 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 21388 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 3: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto EXENTA, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha veinticinco de julio del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 21749 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 1: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto EXENTA, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha veinticinco de julio del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 21749 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 2: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto EXENTA, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha treinta y uno de octubre del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

C.S.V.: 20811328CFC2130A

Pág. 6 de 10

DOCUMENTACION APORTADA**NOTA SIMPLE****INFORMACIÓN REGISTRAL**

Por razón de su procedencia de la finca 1145 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 6: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto NO SUJETO, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha cinco de noviembre del año dos mil veintiuno.

DERECHO DE REVERSIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 1145 de CALELLA, Inscripción 7: Mediante certificación expedida por la Secretaría General del Ayuntamiento de Calella, María Mercedes Oliva Mena, el tres de agosto de dos mil veintitrés, con los visto y aprobado del Alcalde, Marc Buch Rigola, según la inscripción 7.^a de fecha uno de septiembre de dos mil veintitrés, se constituyó el siguiente DERECHO DE REVERSIÓN, que literalmente dice así: "De acuerdo con el artículo 22.3 y 4 del Decreto Legislativo 1/2002, de 4 de diciembre, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de la Generalitat de Cataluña, se fija en cinco año el armiño máximo para el pleno cumplimiento de las finalidades de la cesión y en treinta años el plazo mínimo durante el cual se tiene que mantener el uso del bien por las finalidades objeto de la cesión. El derecho de reversión produce plenos efectos en el mismo momento que se acredeite mediante acto notarial notificada en forma, que los bienes cedidos no se destinan a las finalidades previstas. El derecho de reversión recae sobre los bienes propiamente cedidos, y también sobre las construcciones, las instalaciones y las mejoras con todas sus pertenencias y accesiones existentes en los dichos bienes, sin que el ente cesionario tenga ningún derecho a ser indemnizado, sin perjuicio del derecho de la Corporación de recibir, habiendo hecho la tasación pericial, el valor de los daños y del detrimiento causado en los bienes que son objetos de reversión."

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 1145 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 7: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto EXENTA, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha uno de septiembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 1145 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 10: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto EXENTA, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha treinta y uno de octubre del año dos mil veinticuatro.

DERECHO DE REVERSIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 10996 de CALELLA, Inscripción 6: Mediante certificación expedida por la Secretaría General del Ayuntamiento de Calella, María Mercedes Oliva Mena, el tres de agosto de dos mil veintitrés, con el visto bueno del Alcalde, Marc Buch Rigola, según la inscripción 5.^a de fecha uno de septiembre de dos mil veintitrés, se constituyó el siguiente DERECHO DE REVERSIÓN, que literalmente dice así: "De acuerdo con el artículo 22.3 y 4 del



DOCUMENTACION APORTADA**NOTA SIMPLE****INFORMACIÓN REGISTRAL**

Decreto Legislativo 1/2002, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de la Generalidad de Cataluña, se fija en cinco años el armiño máximo para el pleno cumplimiento de las finalidades de la cesión y en treinta años el plazo mínimo durante el cual se debe mantener el uso del bien por las finalidades objeto de la cesión. El derecho de reversión recae sobre los bienes propiamente cedidos, y también sobre las construcciones, las instalaciones y las mejoras con todas sus pertenencias y accesiones existentes en dichos bienes, sin que el ente cesionario tenga ningún derecho a ser indemnizado, sin perjuicio del derecho de la Corporación de recibir, habiendo realizado la tasación pericial, el valor de los daños y del detrimiento causado en los bienes que son objetos de reversión."

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 10996 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 6: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto EXENTA, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha uno de septiembre del año dos mil veintitrés.

AFECCIÓN

Por razón de su procedencia de la finca 10996 de CALELLA, Nota al margen de la Inscripción 8: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto EXENTA, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha treinta y uno de octubre del año dos mil veinticuatro.

AFECCIÓN

AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 37.901,72 euros, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha treinta y uno de octubre del año dos mil veinticuatro al margen de la Inscripción 1.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 8 de 10

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ARENYS DE MAR a día seis de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 20811328CFC2130A

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 9 de 10

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 10 de 10

DOCUMENTACION APORTADA

1473401DG7017S0001FH



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANT JAUME 225
08370 CALELLA [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio.Hostelería
Superficie construida: 1.206 m²
Año construcción: 1930

CONSTRUCCIÓN

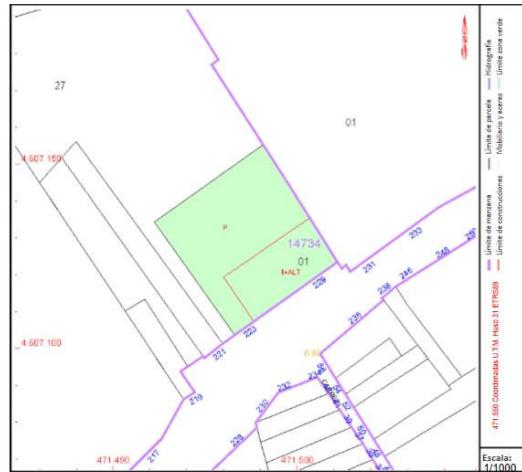
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
HOTELERO	1B:01	402
OTROS USOS	1/01/01	402
OTROS USOS	1/02/01	402

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1473401DG7017S0001FH

PARCELA

Superficie gráfica: 1.325 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"

Jueves, 6 de Febrero de 2025

DOCUMENTACION APORTADA

1473402DG7017S0001MH



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANT JAUME 221 Suelo
08370 CALELLA [BARCELONA]

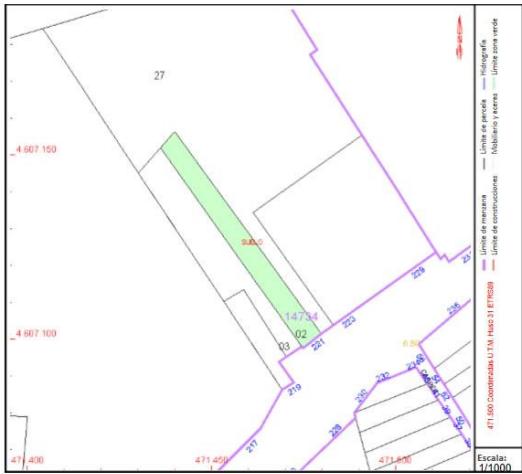
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1473402DG7017S0001MH

PARCELA

Superficie gráfica: 407 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DOCUMENTACION APORTADA

1473427DG7017S0001PH



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANT JAUME 223 Suelo
08370 CALELLA [BARCELONA]

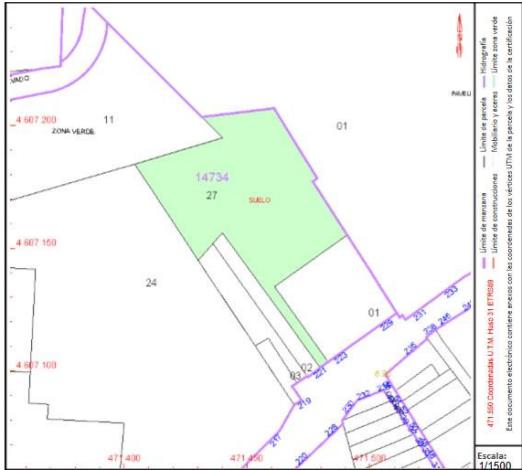
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1473427DG7017S0001PH

PARCELA

Superficie gráfica: 3.638 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Jueves, 6 de Febrero de 2025

DOCUMENTACION APORTADA

1473403DG7017S0001OH



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANT JAUME 219[B]
08370 CALELLA [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio.Hostería
Superficie construida: 643 m²
Año construcción: 1937

CONSTRUCCIÓN

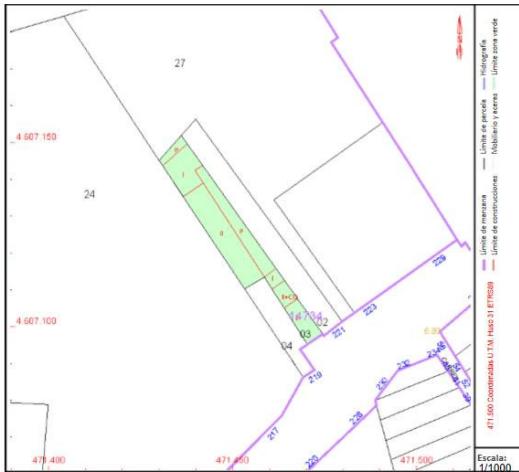
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
HOTELERO		617
ALMACEN		26

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1473403DG7017S0001OH

PARCELA

Superficie gráfica: 507 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"

Jueves, 6 de Febrero de 2025

DOCUMENTACION APORTADA

1473404DG7017S0001KH



GOBIERNO
DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANT JAUME 219
08370 CALELLA [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 253 m²
Año construcción: 1937

CONSTRUCCIÓN

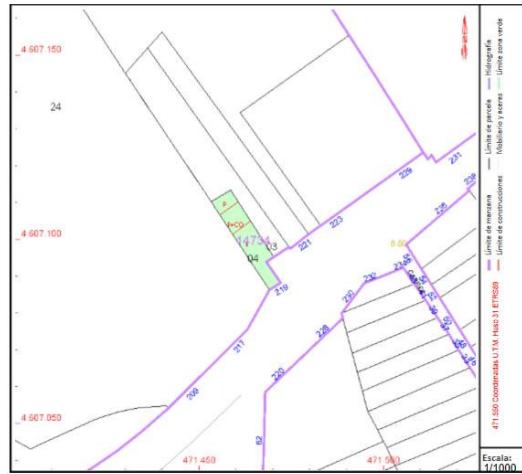
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		100
OCIO HOSTEL		123
ALMACEN		30

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1473404DG7017S0001KH

PARCELA

Superficie gráfica: 156 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"

Jueves, 6 de Febrero de 2025

DOCUMENTACION APORTADA

DOCUMENTO URBANISMO

**ATENCION ** Imagen no disponible al no haberla enviado el Técnico



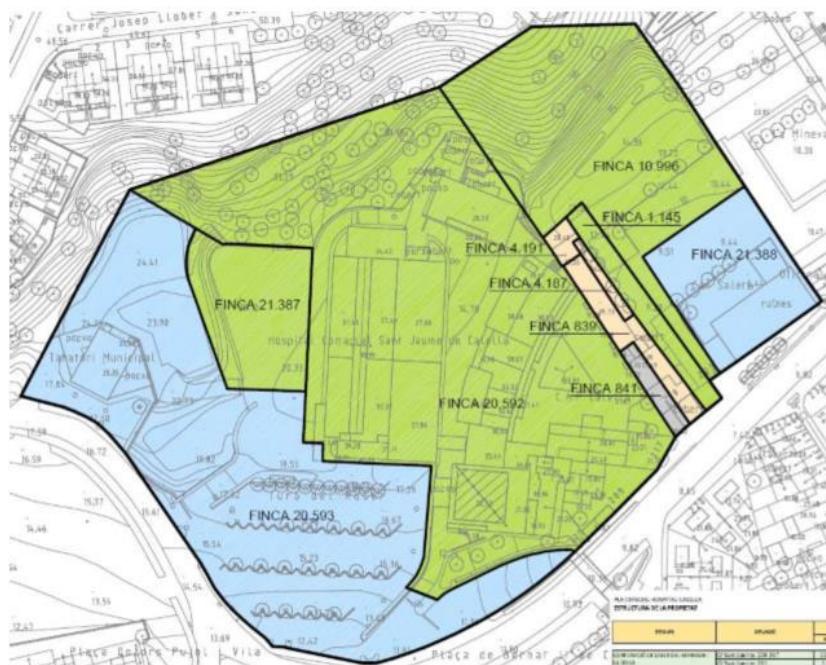
Ajuntament de Calella

RAMON MAS I ARNIJAS, arquitecte municipal, en relació a la certificació de la qualificació urbanística de les finques registral 1.145, 10.996 i (porció posterior segregada finca reg. 21.388), finques cadastrals 1473402DG7017S0001MH, 1473427DG7017S0001PH i 1473401DG7017S0001FH, a Calella,

INFORMO:

Es sol·licita certificació de la qualificació urbanística de les següents finques :

- Finca registral 1.145 - REF CATASTRAL: 1473402DG7017S0001MH - C/ Sant Jaume, 221
- Finca registral 10.996 - REF CATASTRAL: 1473427DG7017S0001PH - C/ Sant Jaume, 223
- Finca registral 21.388 - REF CATASTRAL: 1473401DG7017S0001FH - C/ Sant Jaume, 225-229



QUALIFICACIÓ DEL POUM

Segons el Pla Ordenació Urbanística Municipal (aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 19 de gener de 2005 i publicat en data 4 de juliol de 2005), totes les finques es situen en sòl urbà

DOCUMENTACION APORTADA

DOCUMENTO URBANISMO

**ATENCION ** Imagen no disponible al no haberla enviado el Técnico



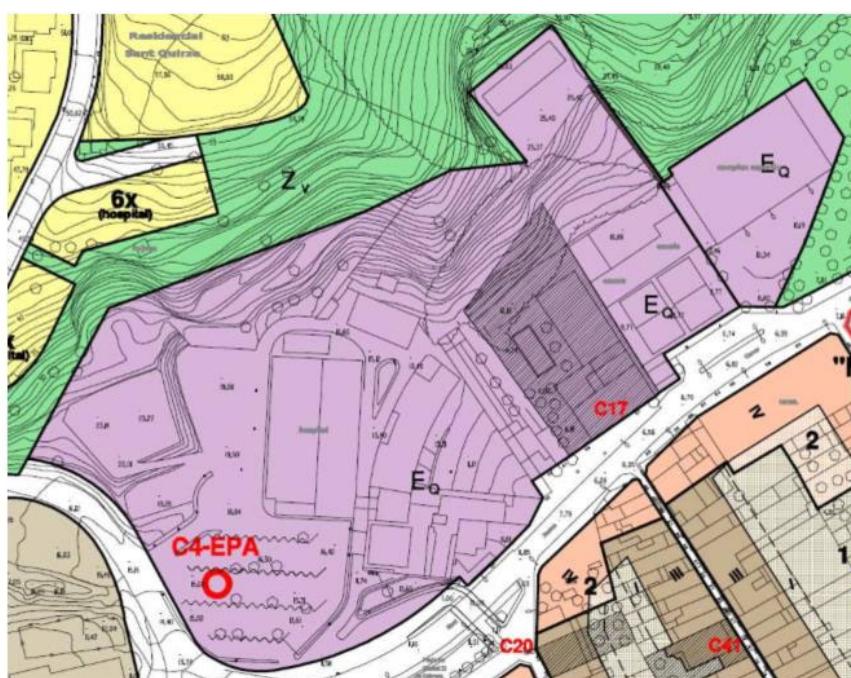
Ajuntament de Calella

consolidat; la finca del carrer St Jaume núm. 221 (registral 1.145) en gran part qualificada com a sistema d'equipaments i dotacions (clau Eq) i en una petita part com a sistema viari, i les finques del carrer Sant Jaume núm. 223 (registral 10.996) i Sant Jaume núm. 225-229 (registral 21.388) íntegrament qualificades com a sistema d'equipaments i dotacions, (clau Eq).

Segons l'article 93 de la normativa del POUM :

"Els equipaments i dotacions públiques comunitaris, per regla general, es regularan pel sistema d'ordenació de volumetria específica, i la seva ordenació volumètrica es fixarà mitjançant un Pla especial, d'acord amb les necessitats funcionals en cada cas.

El Pla especial fixarà l'ordenació d'acord amb l'entorn a on s'emplaci, per tal de garantir la correcta integració en el mateix, i assolir la representativitat i singularitat de l'edifici, que correspongui en cada cas."



DOCUMENTACION APORTADA

DOCUMENTO URBANISMO

**ATENCION ** Imagen no disponible al no haberla enviado el Técnico



Ajuntament de Calella

PLA ESPECIAL HOSPITAL

Totes les finques estan incloses dins l'àmbit de 26.059,18m² del Pla Especial de l'hospital, aprovat definitivament en data 1/2/2024. El Pla Especial té com a objectiu determinar els paràmetres urbanístics i definir l'ordenació volumètrica on avui s'ubica l'Hospital Comarcal Sant Jaume, a fi efecte de determinar les possibles ampliacions i de potenciar l'equipament sanitari assistencial per tal que es puguin millorar els serveis. Els objectius i criteris de l'ordenació proposada son :

1. Establir una nova ordenació volumètrica que reculli les edificacions existents, les edificacions a enderrocar i les possibilitat d'ampliació i creixement del centre hospitalari.
2. Conservar les edificacions del Tanatori municipal i de Can Saleta.
3. Determinar les edificacions a enderrocar.
4. Proposar una nova edificació destinada a la dotació de places d'aparcament per tot el recinte.
5. Establir les possibles connexions per a vianants entre el nou edifici d'aparcaments i l'hospital.
6. Regular els flux circulatoris referit als accessos a l'aparcament, el centre hospitalari i la carretera de Hortsavinyà.
7. Definir una plataforma davant del centre hospitalari que millori els accessos per a vianants i serveis.
8. Respectar les proteccions arqueològiques del Turó del Roser i la conservació de la masia de Can Saleta.

L'ordenació proposada es regularà per volumetria específica, d'acord amb l'article 70 de la normativa del pla general d'ordenació.

L'edificabilitat assignada és de 2,2013 m²st/m²s.

CATÀLEG DEL POUM

Les tres finques queden dins l'àmbit del BCIL Jaciment Arqueològic El Roser-Mujal (Fitxa núm. 4 del Catàleg del POUM).

I per tal que consti als efectes oportuns, signa el present informe a Calella, 2 de juliol de 2024.

L'arquitecte municipal

Ramon Mas
Arnijas - DNI
77609277D
(TCAT)

Firmado digitalmente
por Ramon Mas
Arnijas - DNI
77609277D (TCAT)
Fecha: 2024.07.02
14:01:19 +02'00'

Ramon Mas Arnijas

DOCUMENTACION APORTADA**FICHA URBANISTICA****Informació Urbanística**

Coordenades UTM: 471457,81 - 4607155,28

Municipi	08035 Calella
-----------------	---------------

Classificació		
Codi Ajuntament	SUC	Sòl urbà consolidat
Codi MUC	SUC	Sòl urbà

Qualificació		
Codi Ajuntament	Eq	Sistema d'equipaments comunitaris: Sistema d'equipaments i do
Codi MUC	SE	Sistemes, Equipaments

Planejament territorial

Pla territorial metropolità de Barcelona

Planejament general

Expedient	Tipus
2010/41406/B	Pla territorial general
2003/8232/C	Pla director urbanístic
2018/67068/C	Pla director urbanístic
2003/8253/B	Pla d'ordenació urbanística municipal

Planejament derivat

Expedient	Tipus
1997/851/B	Pla especial
1986/3916/B	Pla especial protecció patrimoni i cat.

CadastreReferència Cadastral: 1473427DG7017S
CL SANT JAUME 223 CALELLA (BARCELONA)

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

DOMENEC
PARERA
COROMINAS
/ num:18578-7

Firmado digitalmente por DOMENEC
PARERA COROMINAS / num:18578-7
Nombre de reconocimiento DNI: CN =
DOMENEC PARERA COROMINAS /
Num:18578-7, SN = PARERA
COROMINAS, G = DOMENEC, C =
ES, S = Barretons, O = Col. Inc.
DNI: 13091101F (TCAT) CONC/
0019, OLI = Col.legat, T = Arquitecte
Fecha: 2023.05.08 10:03:13 +02'00'

Ramon Mas
Arnijas - DNI
77609277D
(TCAT)

Firmado digitalmente
por Ramon Mas
Arnijas - DNI
77609277D (TCAT)
Fecha: 2023.05.08
14:34:38 +02'00'

Maria
Mercedes Oliva
Mena i Cerdà -
DNI 13091101F
(TCAT)

Signat digitalment per
Maria Mercedes Oliva
Mena i Cerdà - DNI
13091101F (TCAT)
Motiu: Aprovat
definitivament per acord
del Ple de data 01-02-2024
Data: 2024.02.15 12:34:55
+01'00'



AJUNTAMENT
DE CALELLA



DOCUMENT APROVACIO DEFINITIVA MAIG 2023



PLA ESPECIAL ORDENACIO VOLUMETRIA ESPECIFICA
HOSPITAL COMARCAL SANT JAUME
CALELLA

DP Arq, SLP Domènec Parera i Corominas, arquitecte col·legiat núm. 18578/7

MAIG 2023

Rbla. Riera i Penya, 49 1r C. 08358 Arenys de Mar. Telf/fax 937950266 e-mail: domenec.parera@telefonica.es www.domenecparera.com

EXP: 634

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

PLA ESPECIAL ORDENACIÓ VOLUMETRICA ESPECIFICA HOSPITAL COMARCAL SANT JAUME CALELLA

AD. MAIG 2023

INDEX

0. PRESCRIPCIONS INCORPORADES AL DOCUMENT PER A LA SEVA APROVACIÓ DEFINITIVA	4
1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ.....	7
1.1. Dades Generals.....	7
1.2. Objecte, iniciativa i emplaçament.....	8
1.3. Marc Jurídic.....	8
1.4. Estat Actual. Usos i Edificacions Existents.....	9
<i>Tanatori municipal</i>	9
<i>Edificis Hospital Comarcal Sant Jaume</i>	9
<i>Hostal - restaurant</i>	13
<i>Can Saleta – Auditori Espai Municipal</i>	14
1.5. Estructura de la propietat.....	15
1.6. Planejament municipal.....	17
<i>POUM de Calella</i>	17
<i>PERI de l'Equipament Comunitari Zona Hospital</i>	18
1.7. Catàleg de Bens a Protegir. Jaciment del Roser C4-EPA	20
1.8. Catàleg de Bens a Protegir. Hostal Vell – Can Saleta. C-17	22
1.9. Corporació de Salut del Maresme i La Selva*	23
2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ.....	26
2.1. Justificació de l'actuació	26
<i>Necessitats de creixement de l'hospital</i>	26
<i>Dotació d'aparcament i accessos</i>	27
<i>Edificabilitat dels entorns</i>	28
2.2. Objectius i criteris de l'ordenació	30
2.3. Proposta d'ordenació	31
<i>Centre hospitalari Sant Jaume</i>	32
<i>Can Saleta</i>	33
<i>Tanatori municipal</i>	34
<i>Accessos</i>	34
<i>Assignació d'usos</i>	34
2.4. Protecció arqueològica i el Catàleg de Bens a Protegir.....	36
2.5. Estudis assolellament	36
2.6. Regularització de finques.....	37
2.7. Agenda i programació	38
2.8. Avaluació Ambiental	38
2.9. Mobilitat sostenible.	38
3. NORMATIVA URBANÍSTICA	40
4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	45

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

ANNEX 1: NOTES SIMPLES INFORMATIVES REGISTRE DELA PROPIETAT	47
ANNEX 2: ESTUDI DE NECESSITATS D'AMPLIACIÓ DE L'HOSPITAL DE CALELLA....	49
ANNEX 3: AVANTPROJECTE APARCAMENT CAN SALETA.....	51
ANNEX 4: Estudi Històric i Patrimonial del conjunt de les edificacions de l'àmbit de l'Hospital de Calella	53
ANNEX 5: Estudi de la Mobilitat Generada per la transformació de l'Hospital Comarcal de Calella	55

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

PLA ESPECIAL ORDENACIO VOLUMETRICA ESPECIFICA
HOSPITAL COMARCAL SANT JAUME
CALELLA

0

Prescripcions incorporades al
document

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

**PLA ESPECIAL ORDENACIÓ VOLUMETRICA ESPECIFICA
HOSPITAL COMARCAL SANT JAUME
CALELLA**

AD. MAIG 2023

0. PRESCRIPCIONS INCORPORADES AL DOCUMENT PER A LA SEVA APROVACIÓ DEFINITIVA

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Calella, en data 5 d'octubre de 2022 va aprovar inicialment del Pla Especial d'Ordenació Volumètrica Específica de l'hospital comarcal Sant Jaume va sotmetre el document a informació pública i va demanar informe als organismes afectats.

En data 5 d'octubre de 2022 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va emetre informe i va demanar la introducció de dues prescripcions:

- Demana informació en la documentació gràfica sobre la relació dels nous volums amb l'entorn urbà circumdant. S'han incorporat al document unes imatges de la nova implantació amb els entorns urbans propers, plànol O.9 Inserció en la trama urbana
- Demana completar el pla d'etapes del pla especial que detalli el terminis d'obtenció del terrenys i es fa una quantificació indicativa de les expropiacions. S'ha completat l'apartat 2.7 Agenda i programació del Pla Especial en el que s'incorpora el termini previst per a les expropiacions i el seu cost.

En data 7 de desembre de 2022 el Departament de Cultura va emetre informe favorable amb condicions:

- Incorporar un estudi històric i patrimonial del conjunt de les edificacions de l'àmbit per justificar el seu enderroc.
- Estudi que justifiqui que la nova ordenació no altera els valors patrimonials de l'Hostal Vell i que es garanteixin els objectius del POUM.
- Demana incorporar aquesta documentació al pla especial i sol·licitar nou informe.
- Qualsevol llicència d'obra dins de l'àmbit estarà condicionada a la realització d'una intervenció arqueològica preventiva de seguiment i control arqueològic de tots els moviments de terres a fi efecte de determinar l'existència de restes arqueològiques en el subsol.

En data 26 d'abril de 2023 s'ha rebut un Estudi Històric i Patrimonial Arquitectònic del conjunt d'edificacions de l'àmbit, redactat per Roger Subirà Ezquerra, en el que conclou:

- L'edifici existent de l'antic hospital no conté valors arquitectònics, ha estat intensament modificat i alterat, està al límit de les seves prestacions i no es possible retornar-lo a l'estat el que va ser projectat.
- No es troben elements decoratius dignes de ser conservats més enllà de la campana del campanar de cadireta del tester que dona la carrer Sant Jaume.
- En referència al nou aparcament proper a Can Saleta, element 17 no s'observa cap problema per a dur a terme els treballs i demana que la llicència d'obres

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

inclogui un informe del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural.

Per donar compliment a aquest estudi s'ha incorporat a la normativa del Pla Especial, articles 14 i 15, la necessitat de conservar la campana i la realització d'intervencions arqueològiques preventives de seguiment i control de tots els moviments de terres a fi efecte de determinar l'existència de restes arqueològiques en el subsol.

En data 28 de gener de 2023 el Servei Territorial de Carreteres de Barcelona ha emès informe favorable i que la proposta es compatible al la legislació sectorial de carreteres. Demana que en la documentació gràfica del Pla Especials s'indiqui el domini públic, les zones de protecció i la línia d'edificació prevista en el POUM, en referència a la carretera N-II. S'han incorporat aquestes delimitacions en el plànols d'ordenació.

El Servei Català de la Salut, Equipaments Sanitaris, en data 1 de març de 2023 va emetre informe favorable. No obstant això demana que en l'article 6 de la normativa, referit al Gàlib de l'Edificació permetre un cert marge de flexibilitat amb un gàlib màxim a definir en fases posteriors sempre que no superi l'edificabilitat màxima permesa.

Per donar compliment a aquest requeriment es regula, el l'article 6, que l'ocupació del nombre de plantes entre els diferents volums proposats, per raons de funcionalitat o optimització del serveis pugui variar en un 20% sempre i quan no es superi l'alçada màxima de planta baixa més 6 i el sostre total previst. Es flexibilitza el paràmetre referent a l'ocupació màxima que es fixa en un màxim del 60% i fi efecte de podeu resoldre correctament la implantació del conjunt. S'estableix un nou article 10 en el que s'indica que les plantes podran tenir una alçada màxima de 4,50 metres per resoldre el pas d'instal·lacions i subministraments.

Finalment s'ha incorporat al document un Estudi de la Mobilitat Generada per a la transformació de l'Hospital Comarcal de Calella.

Arenys de Munt, maig 2023

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

PLA ESPECIAL ORDENACIO VOLUMETRICA ESPECIFICA
HOSPITAL COMARCAL SANT JAUME
CALELLA

1

MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

**PLA ESPECIAL ORDENACIÓ VOLUMETRICA ESPECIFICA
HOSPITAL COMARCAL SANT JAUME
CALELLA**

AD. MAIG 2023

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1.1. Dades Generals

- Planejament General: **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Calella**
Catàleg del POUM de Calella
Aprovació 24/04/2005
Publicació 04/07/2005
- Planejament Derivat: **PERI Equipament Comunitari Zona Hospital**
Aprovació 22/09/2005
Publicació 28/12/2005
- Emplaçament: Hospital Comarcal Sant Jaume
Carrer Sant Jaume núm. 209 – 217
08370 Calella
- Municipi: Calella
- Promotor: **AJUNTAMENT DE CALELLA**
P0803500H
Plaça de l'Ajuntament núm. 9
08370 Calella
- Equip redactor: **Dp Arq SLP**
B-63149397
Riera i Penya núm. 49 1rC
08358 Arenys de Munt

Domènec Parera.
Arquitecte col·legiat núm. 18578/7
- Serveis Tècnics Municipals **Ramón Mas Arnijas**
Arquitecte

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

1.2. Objecte, iniciativa i emplaçament.

El present Pla Especial té com a objectiu determinar els paràmetres urbanístics i definir l'ordenació volumètrica on avui s'ubica l'Hospital Comarcal Sant Jaume, a fi efecte de determinar les possibles ampliacions i de potenciar l'equipament sanitari assistencial per tal que es puguin millorar els serveis.

La iniciativa d'aquest Pla Especial correspon a l'Ajuntament de Calella.



Ortofoto situació. Font SITMUN

L'àmbit del Pla Especial que es desenvolupa està grafiat en els plànols que formen part de la documentació d'aquest document urbanístic. Correspon als terrenys situats entre el carrer Sant Jaume (antiga carretera N-II), la carretera a Hortsavinyà, els espais lliures del Parc Dalmau, prop del carrer Sant Quirze i el CEIP La Minerva

Compren una superfície de 26.059,18 m².

1.3. Marc Jurídic

La cobertura jurídica de la redacció d'aquest Pla Especial de desenvolupament, s'efectua de conformitat amb allò que disposa l'article 67.1.d del Decret Legislatiu 1/2010 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment que s'estableix en els articles 81 i 85 del Decret Legislatiu 1/2010, *Competències del Ajuntaments i Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats*, de l'esmentada llei i en l'article 109 del Reglament de la Llei d'Urbanisme D. 305/2006, complint els requisits esmentats en aquests articles.

Així mateix l'article 93 del POUM de Calella estableix que els equipaments i dotacions públiques s'ordenaran mitjançant una Pla Especial.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

1.4. Estat Actual, Usos i Edificacions Existents

La peça de dotacions comunitàries situada entre el Parc Dalmau i el carrer Sant Jaume, antiga carretera nacional II, compren diferents equipaments. D'aquests equipaments l'àmbit del present pla especial inclou el Tanatori, els edificis de l'Hospital Comarcal, l'espai municipal de Can Saleta i unes antigues edificacions destinades a oci i restauració però també classificades d'equipament públic. Queden fora de l'àmbit d'actuació del pla especial el CEIP La Minerva i el complex esportiu del Par Dalmau.

Tanatori municipal

El tanatori municipal és una construcció de l'any 2005 i està format una edificació de planta baixa i planta pis amb coberta plana.



imatge tanatori de Calella. Font Google Maps

Es situa al peu de la carretera d'Hortsavinyà i disposa a les seves rodalies de diferents explanacions destinades a aparcament. El sostre total construït és de 639,79 m2st.

Edificis Hospital Comarcal Sant Jaume

El complex sanitari de l'Hospital Sant Jaume es situa entre el Parc Dalmau l'antiga carretera nacional II. Distribueix les seves àrees en edificis de diferents èpoques de construcció entre el segle XIX i el segle XX.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

Edifici A. Comunitat.

Correspon a les edificacions més antigues de tot el recinte. Daten el segle XIX.



Vista Edifici A. Font Google Maps

Estan formades per un conglomerat d'antigues cases adaptades en el seu dia com a serveis generals sociosanitaris. Són construccions de planta baixa i dues o tres plantes pis. En general de coberta inclinada. La superfície construïda és de 2.037,02 m².

Edifici B. Consultes

Es tracta d'una construcció de planta baixa i 4 plantes pis amb coberta plana destinada consultes externes i hospitalització.



Vista aèria Edifici B. Font Google Maps

La seva construcció és de l'any 1978 i el sostre total construït es de 4.992,55 m².

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

Edifici C. Hospital

És l'edifici més gran del complex. Està format per una construcció rectangular de planta baixa i 2 o 4 plantes pis. Inclou els serveis generals, urgències, radiologia, bloc quirúrgic i hospitalització.



Edifici C. Font Google Maps

Es va construir l'any 1989 amb sostre total de 9.964,43 m² del quals 1.698,20 m² st es situen en planta soterrani i 8.266,23 m²st en plantes sobre rasant.

Edifici D. Hall Cafeteria.

També de l'any 1989 el hall i la cafeteria és una edificació baixa de planta i pis.



Edifici D. Font Google Maps

Té un sostre de 1.003,08 m²st.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

*Edifici E. Serveis Tècnics
Es tracta d'una edificació de planta baixa destinada a serveis tècnics.*



Edifici E. Font Google Maps

El seu sostre és d'uns 533,45 m2st.

Edifici F. CAP i administració.

Correspon a l'edificació més recent, si bé data de l'any 2000. Té una forma triangular de planta baixa i 2 plantes pis amb un espai central cobert. Està dedicat a Centre d'Assistència Primària, direcció i consultes. Té 2.971,74 m2 de sostre.



Edifici F. Centra Assistència Primària. Font Google Maps.

Els sis edificis del conjunt hospitalari suposen un total de 21.502,27 m2st construïts incloses les plantes soterrani, amb una capacitat de 217 llits. També hi trobem en el complex petites edificacions auxiliars de planta baixa destinades a serveis tècnics i subministraments.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

A	B	C		D	E		F
sostre	sostre	soterrani	sostre	sostre	soterrani	sostre	sostre
		1.698,20	8.266,23		92,72	440,73	
2.037,02	4.992,55	9.964,43		1.003,08		533,45	2.971,74
total soterrani		1.790,92		total sobrersant		19.711,35	
				21.502,27			

Quadre resum sostre existent centre hospitalari: Font pròpia

Hostal - restaurant

Al peu del carrer Sant Jaume i entre el complex sanitari i l'auditori de Can Saleta hi ha dues antigues cases de cos que daten dels anys 1930 i avui estan dedicades a l'oci i la restauració. Formades per una suma de petites volumetries de planta baixa i un pis.



Vista Hostal Restaurant. Font Google Maps.

Després d'enderrocs parciais, el sostre total existent de les dues cases és de 983,10 m²st (738,51+244,59)

SITUACIÓ	SOSTRE EXISTENT		
	cadastral	topogràfic	
C/ Sant Jaume, 219, bis	643,00	85,60 0,00 652,91	m ² m ² m ²
	643,00	738,51	m²
C/ Sant Jaume, 219	253,00	244,59	m ² m ²
	253,00	244,59	m²

Quadre resum sostre existent Sant Jaume 219: Font pròpia

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

Can Saleta – Auditori Espai Municipal

En el costat est de l'àmbit d'actuació, fent límit amb el CEIP La Minerva hi ha l'antiga masia de Can Saleta destinada a serveis municipals de economia, joventut, esports, participació i auditori es va rehabilitar l'any 2019.



imatge estat actual. Font Google Maps

El sostre després de la rehabilitació és de 1.440,40 m².

El sostre total construït existent de totes les edificacions dins de l'àmbit del pla especial és de 24.565,56 m²st, dels quals 1.790,92 m²st estan en planta soterrani i 22.774,64 m²st en plantes sobre rasant.



Edificacions Existents. Font pròpia

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

SITUACIÓ	REGISTRE	CADASTRE	SOSTRE EXISTENT			
			finca	referencia	cadastre	topografic
C/ Sant Jaume, 209-217	20.592	1473424DG/017S0001YH	19.834,00	m ²	21.502,27	m ²
C/ Sant Jaume, 221	1.145	1473402DG/017S0001MH	0,00	m ²	0,00	m ²
C/ Sant Jaume, 223	10.996	1473427DG/017S0001PH	0,00	m ²	0,00	m ²
	21.387	1473426DG/017S0001QH	0,00	m ²	0,00	m ²
			19.834,00	m²	21.502,27	m²
C/ Sant Jaume, 225 Can Saleta	21.388	1473401DG/017S0001FH	1.206,00	m ²	1.440,40	m ²
C/ Sant Jaume, 207 Tanatori	20.593	1473425DG/017S0001GH	718,00	m ²	639,79	m ²
			1.924,00	m²	2.080,19	m²
C/ Sant Jaume, 219, bis	4.191	1473403DG/017S0001OH	643,00	m ²	85,60	m ²
	4.187				0,00	m ²
	839				652,91	m ²
					643,00	m²
C/ Sant Jaume, 219	841	1473404DG/017S0001KH	253,00	m ²	244,59	m ²
			253,00	m²	244,59	m²
			22.654,00	m²	24.565,56	m²

Quadre resum sostre existent Font pròpia

Els patis es dediquen a aparcament amb un total d'unes 295 distribuïdes de la forma següent:

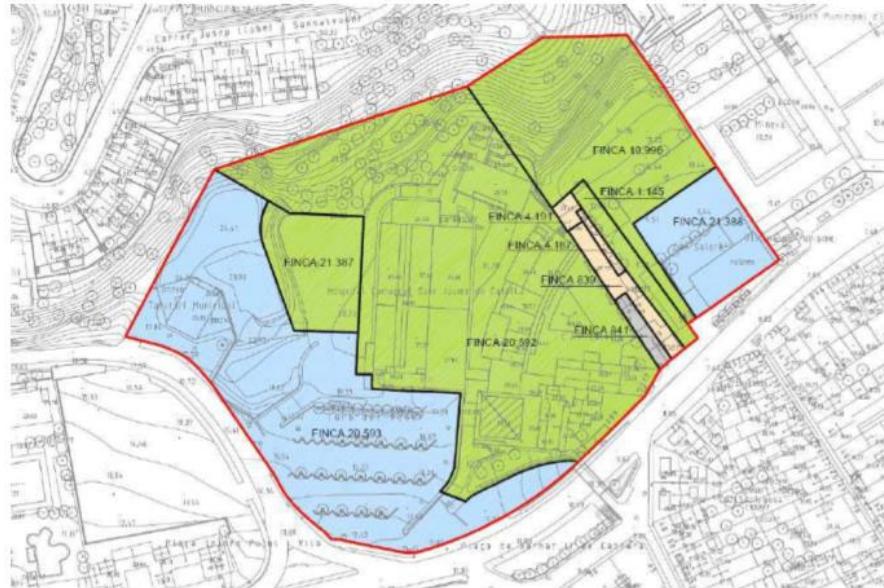
- 90 places aparcament urbanitzat
- 120 places aparcament sense urbanitzar al voltant del tanatori i l'hospital
- 85 places en terrenys sense urbanitzar a la part posterior de Can Saleta.

1.5. Estructura de la propietat.

Els terrenys objecte del pla especial corresponen a diferents finques registrals. La titularitat es reparteix majoritàriament entre la Corporació de Salut del Maresme i La Selva i l'Ajuntament de Calella amb més del 97% de la superfície de l'àmbit. Entre l'edifici antic de l'hospital i Can Saleta hi ha quatre petites finques de titularitat privada.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE



Finques estructura de la propietat. Font pròpia.

TITULAR	SITUACIÓ	REGISTRE		CADASTRE		TOPOGRAPHIC	
		finca	superficie	referencia	superf.	superf.	%
CORPORACIÓ DE SALUT DEL MARESME I LA SELVA NIF: G62743125	C/ Sant Jaume, 209-217	20.592	10.750,00 m ²	1473424DG/01750001YH	10.481,00 m ²	10.754,47 m ²	41,27%
	C/ Sant Jaume, 221	1.145	407,00 m ²	1473402DG/01750001MH	407,00 m ²	444,80 m ²	1,11%
	C/ Sant Jaume, 223	10.996	3.491,00 m ²	1473427DG/01750001PH	3.638,00 m ²	3.874,73 m ²	14,87%
		21.387	1.318,00 m ²	1473426DG/01750001QH	1.325,00 m ²	1.327,81 m ²	5,10%
			15.966,00 m ²		15.851,00 m ²	16.401,81 m ²	62,94%
AJUNTAMENT DE CALELLA NIF: P083500H	C/ Sant Jaume, 225 Can Saleta	21.388	1.470,00 m ²	1473401DG/01750001FH	1.325,00 m ²	1.470,40 m ²	5,64%
	C/ Sant Jaume, 207 Tanatori	20.593	7.562,00 m ²	1473425DG/01750001GH	7.555,00 m ²	7.505,21 m ²	28,80%
			9.032,00 m ²		8.880,00 m ²	8.975,61 m ²	34,44%
NEUE HAUS CONSULTING SL NIF: B63480115	C/ Sant Jaume, 219, bis	4.191	135,88 m ²			85,60 m ²	0,33%
		4.187	60,00 m ²	1473403DG/01750001OH	507,00 m ²	77,51 m ²	0,30%
		839	380,91 m ²			365,91 m ²	1,40%
			576,79 m ²		507,00 m ²	529,02 m ²	2,03%
NICOLAS GERARD DAVID MANGOS NIE: Y4657922E ISABELLA TIZIANA NARDELLA MANGOS NIE: Y4641151H	C/ Sant Jaume, 219	841	185,28 m ²	1473404DG/01750001KH	156,00 m ²	152,74 m ²	0,59%
			185,28 m ²			156,00 m ²	152,74 m ²
TOTAL			25.760,07 m²		25.394,00 m²	26.059,18 m²	100,00%

Quadre resum finques i superfícies. Font pròpia

DOCUMENTACION APORTADA

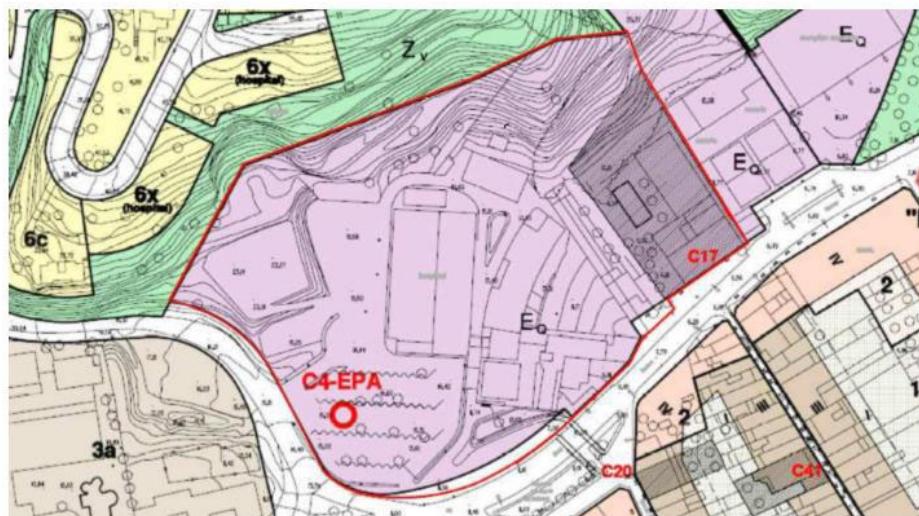
NORMATIVA URBANISTICA PE

1.6. Planejament municipal

POUM de Calella

La normativa urbanística municipal a aplicar és la que es deriva del POUM de Calella aprovat definitivament en data 24 d'abril de 2005 i publicat a efectes d'executivitat el 4 de juliol de 2005

El POUM classifica aquests terrenys de Sistema d'Equipaments, clau Eq. El Títol VI, Capitol Quart, regula els sistema d'equipaments i dotacions.



Extracte del plànol N.3.4 Sòl Urbà. Font POUM de Calella

Pel que fa als equipaments públics és d'aplicació l'article 93, que indica el següent:

Art. 93. Condicions de l'edificació dels equipaments públics.

Els equipaments i dotacions públics comunitaris, per regla general, es regularan pel sistema d'ordenació de volumetria específica, i la seva ordenació volumètrica es fixarà mitjançant un **Pla especial**, d'acord amb les necessitats funcionals en cada cas.

El Pla especial fixarà l'ordenació d'acord amb l'entorn a on s'emplaci, per tal de garantir la correcta integració en el mateix, i assolir la representativitat i singularitat de l'edifici, que correspongui en cada cas.

Quan els equipaments estiguin localitzats en sectors de sòl urbà, que comprenguin zones regulades per ordenació segons alineació de vial, es regularan les característiques dels equipaments respecte dels edificis confrontats.

L'ordenació segons volumetria específica està regulada en el **TÍTOL QUART, CAPIÍTOL CINQUÈ**, article 70.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

Art. 70. Paràmetres urbanístics

Els paràmetres propis d'aquesta classe d'ordenació són:

a) Índex d'edificabilitat bruta o zonal. Ve determinat univocament en la regulació de cada zona i s'aplica sobre la superficie total del polígon o sector.

b) Condicions de parcel·la. A regular, en el seu cas, en el Pla Parcial o Especial, que fixa la parcel·la mínima, i en el seu cas la façana mínima de la parcel·la mesurada en el front del vial.

c) Índex d'edificabilitat neta. Ve definit per a cada zona, i s'aplica sobre la superficie de cada parcel·la.

d) Gàlib de l'edificació. És l'àmbit a on s'ha de situar l'edificació, i vindrà delimitat en planta i alçada en els plànols de zonificació, o be fixat per la pròpia edificació en el cas que aquesta sigui existent.

El gàlib de l'edificació és únicament indicatiu de l'emplaçament de la mateixa, i no serveix per al càlcul del sostre edificable, que vindrà determinar per l'índex d'edificabilitat corresponent.

e) Alçada màxima i nombre de plantes. En els sòls urbans es regula per cada zona l'alçada màxima i el nombre de plantes, i en els sòls urbanitzables s'establirà dins cada Pla Parcial.

A efectes de determinar el nombre de plantes i l'alçada reguladora màxima, s'haurà de garantir mitjançant un estudi d'assolellament un mínim d'1 hora de sol en totes les parts de les edificacions veïnes el dia del solstici d'hivern.

f) Cota de referència de la planta baixa. Es defineix en el Pla Parcial, Pla Especial o en la zona corresponent del sòl urbà que fixarà el nivell, l'adaptació topogràfica i moviment de terres.

En cas de no venir definit específicament en la zona corresponent, la cota de referència de la planta baixa, s'establirà d'acord amb l'establir a la zona d'edificació aïllada o d'alignació a carrer.

PERI de l'Equipament Comunitari Zona Hospital

Tot i que en data 22 de setembre de 2005, posterior a l'aprovació definitiva del vigent POUM, es va aprovar el PERI de l'Equipament Comunitari Zona Hospital, aquest va ser redactar i tramitat l'any 2002, d'acord amb les Normes Subsidiàries de Planejament de l'any 1987 i la seva modificació puntual de l'any 1993, i no recull ni s'adapta a les determinacions del nou planejament. Aquest pla especial comprenia una superfície de 26.077,30 m² de sòl i no incloïa els immobles del restaurant-hostal situats al peu del Carrer Sant Jaume.

Aquest PERI va establir una ordenació adaptada a les necessitats de l'any 2005, reconeixent la realitat aleshores construïda i fixant una previsió d'edificació que a dia d'avui ha quedat superada. L'ordenació era el resultat de l'agrupació dels successius cossos edificats i de les finques adquirides.

Recollia la implantació de:

- Ampliació de la direcció mèdica
- Trasllat i ampliació dels serveis administratius
- Nova construcció del Centre d'Atenció Primària.
- Ampliació de les consultes externes
- Hospital de dia per a malats crònics.
- Dipòsit regulador del subministrament d'aigua potable
- Tanatori municipal.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

- Edifici Can Saleta



El sostre total previst era de 26.170,62 m², amb una edificabilitat del 1,0036 m²s/m²s i una ocupació de 7.229,78 m² que suposava un 27,72%. El nombre màxim de plantes variava fins a un màxim de PB+5.

Del sostre total inicialment previst de 26.170,62 m² es destinaven a sostre sanitari uns 21.717,14 m² i la resta de 4.453,48 m² per a tanatori, dipòsit aigua i Can Saleta.

De les previsions del PERI de 21.717,14 m², el sostre el qual correspon l'ús sanitari avui és de 21.502,27 m², es a dir pràcticament exhaustit. El tanatori ha estat construït i queda per executar la reserva per a les instal·lacions d'aigua i un sostre com a possible ampliació de Can Saleta.

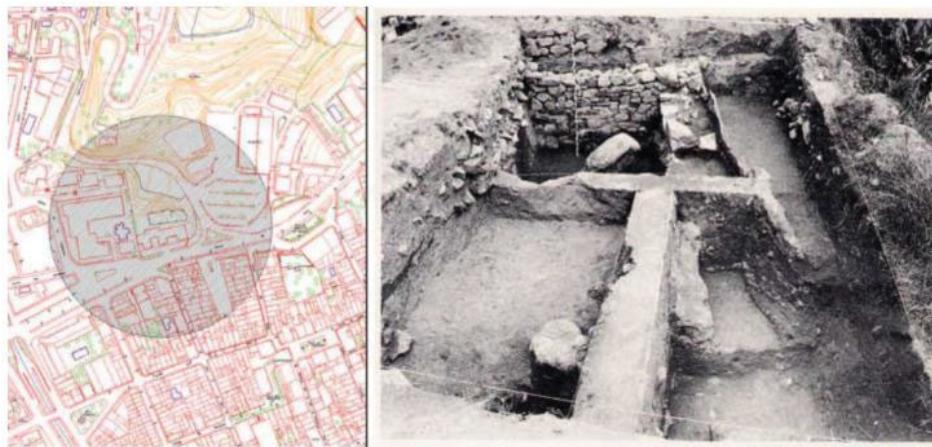
Això suposa que del sostre existent de 24.565,56 m² fins a assolir els 26.170,62 m², sigui un sostre de 1.605,06 m²s destinat per a altres usos no sanitaris.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

1.7. Catàleg de Bens a Protegir. Jaciment del Roser C4-EPA

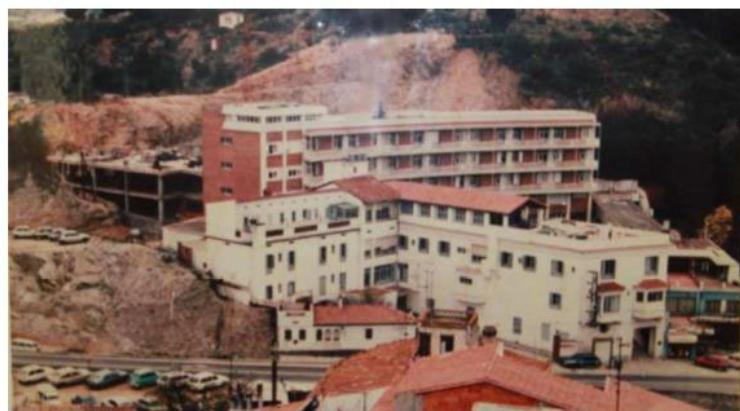
El Catàleg de Bens a Protegir identifica com espai d'expectativa arqueològica l'element núm. 4 Jaciment Arqueològic del Roser situat entre el carrer Sant Jaume (carretera N-II) i la carretera d'Hortsavinyà just al davant de l'hospital Comarcal del Maresme.



Extracte de la fitxa C4 del Catàleg del POU de Calella. Font Ajuntament de Calella

L'àrea que ocupa el jaciment s'estén entre zona on s'ubica l'hospital, la riera de Calella, la carretera N-II i la que va de Calella a Hortsavinyà.

Segons les dades de la Memòria d'Intervenció Arqueològica El Roser – El Mujal realitzada per l'empresa CODEX l'any 2013 les principals restes han estat localitzades en el solar situat entre els apartaments TOYCA, la carretera d'Hortsavinyà i l'antiga carretera nacional II, fora de l'àmbit del pla especial.



imatge construcció de l'hospital l'any 1984. Font Hospital de Calella.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

La zona de l'hospital ha resultat afectada per les diferents ampliacions i el desviament de l'antiga carretera.

L'any 1984 el jaciment, en aquest àmbit ja es suposava totalment destruït com a conseqüència dels importants rebaixos de terra realitzats.

L'any 1988 durant la construcció del apartaments TOYCA es varen dur a terme noves intervencions on van aparèixer noves estructures. A mitjans de l'any 2001, en el solar dels costat sud oest de la carretera d'Hortsavinyà es va localitzar un nou jaciment.

Durant els anys 2001, 2002 i 2013 es van portar a terme actuacions de rebliment indefinit de les restes de les estructures trobades, sempre fora de l'àmbit del centre hospitalari.



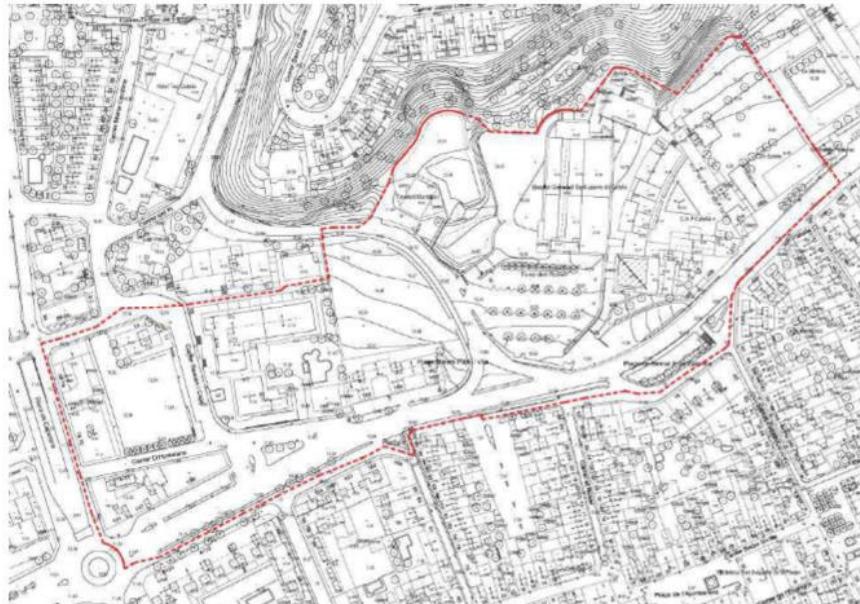
Obres de construcció centre comercial març de 2020. Font pròpia

Darrerament s'han emprès noves actuacions motivades per la construcció d'un centre comercial.

Per acord del ple municipal en data 24 de maig de 2021 es procedir a declarar el jaciment de Roser com a Bé Cultural d'Interès Local – BCIL núm. de registre 14533-I. Així mateix es va delimitar i ampliar un àmbit de protecció entre el CEIP La Minerva i la Riera de Calella que inclou els terrenys de l'hospital.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE



Plànol de delimitació àmbit BCIL. Font Ajuntament de Calella.

1.8. Catàleg de Bens a Protegir. Hostal Vell – Can Saleta. C-17

També dins l'àmbit del Pla Especial hi trobem l'edifici de l'Hostal Vell, conegut també com Can Saleta. El Catàleg de Bens a Protegir recull aquest element del patrimoni arquitectònic en la fitxa C-17.

És una antiga casa pairal del segle XVIII situada prop de l'Hospital (Capella de Sant Jaume) i la capella del Roser, fora del centre històric al pas de l'antic camí de la costa. Edifici de planta rectangular amb planta baixa i pis. La teulada és de dos vessants. El seu interior es divideix en cinc crugies.

Té la declaració de BCIL registre 9699-I de 24 de febrer de 1982. La protecció afecta a la configuració volumètrica, la posició dels sostres, la composició i el materials de les façanes.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE



Extracte de la fitxa C17 del Catàleg del POUM de Calella. Font Ajuntament de Calella

L'edifici ha estat rehabilitat i reconvertit en auditori i espai jove.

1.9. Corporació de Salut del Maresme i La Selva*.

L'origen de l'Hospital Comarcal Sant Jaume de Calella cal cercar-lo al segle XVI, concretament l'any 1547. En aquell moment era l'antic i primitiu hospital de pobres i pelegrins. Des d'aleshores ha sofert nombroses modificacions i ampliacions fins a arribar a l'any 1990 quan es va inaugurar el centre tal com es coneix avui en dia.

La història de la Corporació es remunta a la tradició hospitalària de beneficència dels segles XIV a XVI amb l'Hospital Asil de Blanes i un centre hospitalari a Calella. L'impuls de la societat civil va aportar nous projectes com l'Hospital Sant Jaume de Calella en els anys setanta del segle XX i la implicació del Servei Català de la Salut va contribuir a la construcció del nou Hospital Comarcal de Blanes el 1992.

A partir d'aquell moment aquests dos centres hospitalaris van anar teixint una aliança progressiva, alhora que iniciaven una planificació conjunta de serveis i tecnologies i un desenvolupament harmònic i consolidat dels centres. La incorporació gradual al projecte d'altres centres d'atenció primària (Lloret de Mar, Tossa de Mar, Calella, Malgrat de Mar i Palafolls) i sociosanitaris (Blanes, Calella, Lloret de Mar) i la col·laboració interinstitucional va facilitar la integració en un sol projecte.

D'aquesta manera es va anar transformant el model compartimentat de l'atenció sanitària en un model d'atenció integral, més integrat i orientat a les persones, que garantís la continuïtat assistencial dels ciutadans dins del sistema de salut.

La Corporació de Salut del Maresme i la Selva és una organització sanitària pública creada l'any 2001 que té com a finalitat oferir serveis d'atenció sanitària, social i a la dependència en el territori comprès entre les poblacions de Canet de Mar i Tossa de Mar, amb una població de referència de més de 195.000 habitants, xifra que augmenta

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

notablement amb la població estacional, sobretot, els mesos d'estiu.



La Corporació compta amb 3 nivells assistencials. Atenció hospitalària, primària i sociosanitària, fet que permet donar als pacients una continuïtat en l'assistència i oferir-los una atenció de qualitat en totes les etapes vitals. A la Corporació hi treballen més de 1.800 persones (personal assistencial i no assistencial), que tenen com a missió principal donar una resposta eficient a les necessitats de salut de la ciutadania.

Actualment, des d'aquesta organització es gestionen tres de les set àrees bàsiques de salut que hi ha al territori (Calella, Malgrat-Palafrugell i Lloret de Mar-Tossa), dos hospitals (Hospital Sant Jaume de Calella i Hospital Comarcal de la Selva), tres centres sociosanitaris (Calella, Blanes i Lloret) i tres centres de rehabilitació.

La Corporació està inclosa dins del Sistema de Salut Català d'Utilització Pública (SISCAT) i ofereix els seus serveis sota finançament públic. Amb l'acord de Govern 20/2018 del 26 de juny del 2018 es van aprovar els nous Estatuts del Consorci Corporació de Salut del Maresme i la Selva. D'aquesta manera la institució va quedar constituïda pel Servei Català de la Salut (CatSalut), amb majoria de representació, i per l'Ajuntament de Calella, la Fundació Hospital-Asil Sant Jaume de Blanes i l'Ajuntament de Lloret de Mar. La Corporació representa el 22% del total de la Regió Sanitària de Girona (843.268 persones) a la qual pertany.

*Nota. "Informació extreta de la web de la Corporació de Salut del Maresme i la Selva".

Arenys de Munt, maig 2023

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

PLA ESPECIAL ORDENACIO VOLUMETRICA ESPECIFICA
HOSPITAL COMARCAL SANT JAUME
CALELLA

2

MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

25

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

PLA ESPECIAL ORDENACIÓ VOLUMETRICA ESPECIFICA HOSPITAL COMARCAL SANT JAUME CALELLA

A.D. MAIG 2023

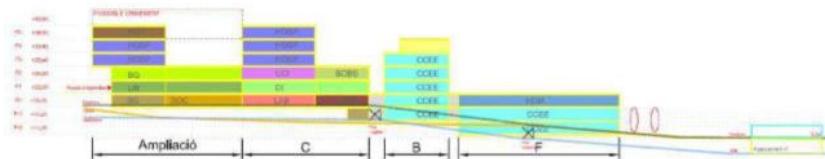
2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

2.1. Justificació de l'actuació

La proposta d'ordenació del pla especial i la seva definició volumètrica ve determinada per:

Necessitats de creixement de l'hospital

La Corporació del Salut del Maresme i La Selva ha desenvolupat uns estudis sobre l'estat actual i les necessitats de creixement del centre sanitari.



Esquemes ampliació i creixement. Font Salut Generalitat de Catalunya

Com ja s'ha explicat, els edificis sanitaris tenen un sostre construït de 21.502,27 m² dels quals **20.968,82 m²** formen el complex hospitalari amb una capacitat de 217 llits, i una ràtio de 96,72 m²/llit.

- Llits d'aguts	156	llits
- CMA i UCSI	14	llits
- Urgències	34	llits
- Observació	7	llits
- Hospital de dia	6	llits

La majoria de les edificacions existents estan obsoletes o resulten de difícil aprofitament per implantar els estàndards actuals pels espais d'ús assistencial i consideren que cal establir noves previsions per a l'ampliació i modernització de tot el complex.

En un estudi dels diferents edificis que configuren el centre sanitari realitzat per la Corporació s'ha detectat:

- L'edifici A i l'edifici B, que corresponen a les edificacions més antigues, resulten de molt difícil aprofitament. Els seus condicionants estructurals i constructius no permeten la seva adequació a les normatives actuals i presenten una obsolescència funcional important.
- Les edificacions D i F dels any 1989 i 2000 requereixen d'una progressiva

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

transformació a usos administratius atesa la seva incompatibilitat a ser reformats i adaptats als nous nivells sanitaris.

- L'edifici C, que constitueix el nucli principal de l'hospital, és el que resulta més aprofitable a llarg termini si bé requereix d'actuacions de reforma i adequació.
- Qualsevol actuació de transformació i ampliació s'ha de portar a terme a partir de l'edifici C.

Les necessitats de creixement del complex hospitalari s'estimen en passar dels 21.502,27 m²s existents a més de 50 mil metres quadrats de sostre. Aquest transformació comporta l'enderroc de l'actual edifici A, la reforma dels edificis B, C, D i F i noves ampliacions estimades en uns 33-34 mil metres quadrats de sostre

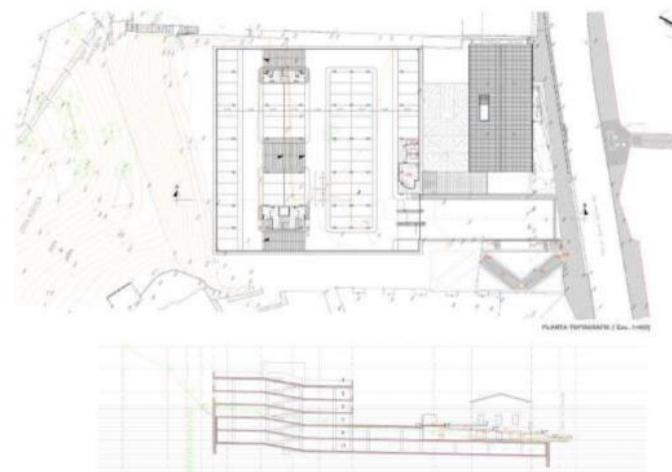
Dotació d'aparcament i accessos

El principal mitjà d'accés al recinte és el vehicle privat cosa que fa necessària optimitzar els espais disponibles. Només una part dels espais destinats a aparcament estan urbanitzats i ordenats. També s'utilitza com a aparcament els terrenys de la part posterior de Can Saleta.

El creixement del centre hospitalari comporta haver d'incrementar les necessitats d'aparcament i restarà espais lliures disponibles.

L'accés avui es produeix des del carrer Sant Jaume.

L'Ajuntament de Calella, en coordinació amb la Corporació de Salut ha desenvolupat uns estudis sobre la necessitat de places d'aparcament i la seva problemàtica.



Estudis aparcament Can Saleta. Font Ajuntament de Calella.

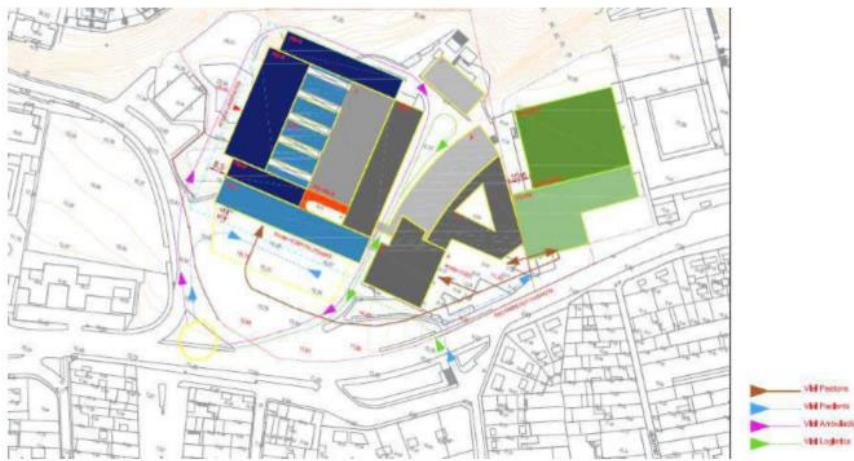
DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

Les directrius principals per a la millora i la implantació de més dotació per aparcament són:

- Supressió de l'aparcament en superfície.
- Ubicació del nou aparcament en el terrenys situats darrera de Can Saleta.
- Previsió d'unes 420-450 places d'aparcament.
- Superficie estimada de 12.000,00 que inclou soterranis i plantes coberta.
- Ocupació de les plantes coberta del nou aparcament i instal·lació d'elements de producció d'energia sola
- Aquest edifici d'aparcament s'hauria de disposar darrera de Can Saleta i adossat al talús existent

Una altra problemàtica ve generada els accessos al recinte.



En aquest apartat cal destacar:

- Accessos independents de personal i visites
- Connexió per a vianants entre aparcament i centre hospitalari.
- Establir les entrades i sortides de l'aparcament des del Carrer Sant Jaume separades de la connexió amb la carretera Hortsavinyà.
- Regulació de les entrades a centre hospitalari i a l'aparcament en el dos sentits de la circulació.

Edificabilitat dels entorns

Aquesta peça d'equipaments es troba inserida dins de la trama del nucli urbà de Calella. Es troba en el costat oest de la Zona de Casc Antic clau 1 i Eixample Tradicional clau 2, en transició cap a les zones d'ordenació en Blocs Aïllats clau 3a i clau 4 i mes amunt les zones 6.

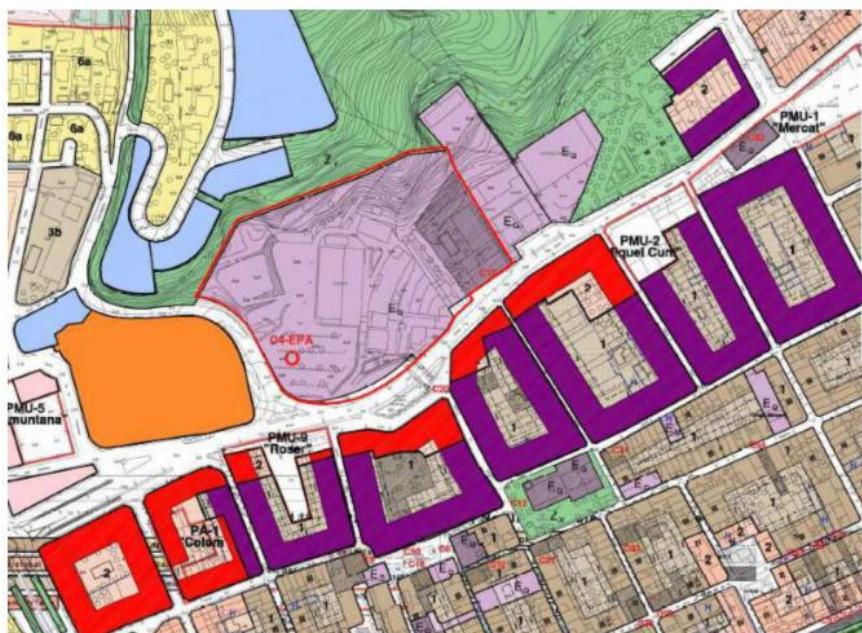
DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

Segons les dades bàsiques del MUC i l'annex del resum de superfícies del POUM, la zona de Casc Antic clau 1 ocupa una superfície de 13,28 Ha amb un sostre potencial de 253.671,00 m² que suposa una edificabilitat neta aproximada del 1,91 m²st/m².

La zona d'Eixample Tradicional, clau 2 té un sostre estimat de 822.031,00 m² i es situa sobre una superfície de 25,96 Ha amb una edificabilitat neta de 3,16 m²st/m²s.

La zona de Blocs Aillats clau 3 està regulada en els articles 125 i 126 de la normativa del POUM els quals per a les zones 3a Blocs Residencials i 3b Blocs Hotelers una edificabilitat neta de 1,80 m2st/m2s. La zona 4 correspon a volumetries anteriors i la zona 6 a edificacions unifamiliars.



S'ha estudiat l'edificabilitat mitjana de l'entorn de la zona de l'hospital en l'àmbit més proper i en resulta una edificabilitat mitjana de 2,2013 m²st/m²s tal i com es justifica en el quadre següent:

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

Edificabilitat entorns				
ZONA	SÒL	SOSTRE	EDIF	
1	10.135,13 m ²	23.456,27 m ²	2,3144	
1	8.740,67 m ²	18.524,73 m ²	2,1194	
1	6.320,59 m ²	14.915,85 m ²	2,3599	
1	6.482,13 m ²	14.446,27 m ²	2,2286	
1	1.097,36 m ²	2.947,32 m ²	2,6858	
	32.775,88 m²	74.290,44 m²	2,2666	
2	3.989,98 m ²	10.448,95 m ²	2,6188	
2	3.125,46 m ²	10.221,63 m ²	3,2704	
2	1.032,12 m ²	3.903,27 m ²	3,7818	
2	2.068,48 m ²	7.887,16 m ²	3,8130	
2	806,65 m ²	2.268,34 m ²	2,8120	
2	4.333,22 m ²	12.095,27 m ²	2,7913	
2	6.040,90 m ²	19.507,27 m ²	3,2292	
	21.396,81 m²	66.331,89 m²	3,1001	
3A	11.381,11 m ²	20.486,00 m ²	1,8000	
	11.381,11 m²	20.486,00 m²	1,8000	
4	1.145,42 m ²	5.980,00 m ²	5,2208	
4	635,42 m ²	2.068,00 m ²	3,2545	
4	530,12 m ²	920,00 m ²	1,7355	
	2.310,96 m²	8.968,00 m²	3,8806	
6A	1.374,16 m ²	824,50 m ²	0,6000	
	1.374,16 m²	824,50 m²	0,6000	
6C	2.223,97 m ²	1.111,99 m ²	0,5000	
6C	6.981,45 m ²	3.490,73 m ²	0,5000	
	9.205,42 m²	4.602,71 m²	0,5000	
6X	1.372,14 m ²	1.646,57 m ²	1,2000	
6X	1.445,85 m ²	1.735,02 m ²	1,2000	
	2.817,99 m²	3.381,59 m²	1,2000	
TOTAL	81.262,33 m²	178.885,12 m²	2,2013	

Quadre edificabilitats entorns. Font pròpia

2.2. Objectius i criteris de l'ordenació

Per a corregir les mancances de l'actual ordenació i ordenar les possibilitats edificatòries d'aquest àmbit el pla especial vol:

1. Establir una nova ordenació volumètrica que reculli les edificacions existents, les edificacions a enderrocar i les possibilitat d'ampliació i creixement del centre hospitalari.
2. Conservar les edificacions del Tanatori municipal i l'auditori de Can Saleta.
3. Determinar les edificacions a enderrocar.
4. Proposar una nova edificació destinada a la dotació de places d'aparcament per tot el recinte.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

5. Establir les possibles connexions per a vianants entre el nou edifici d'aparcaments i l'hospital.
6. Regular els flux circulatoris referit als accessos a l'aparcament, el centre hospitalari i la carretera de Hortsavinyà.
7. Definir una plataforma davant del centre hospitalari que millori els accessos per a vianants i serveis.
8. Respectar les proteccions arqueològiques del Turó del Roser i la conservació de la masia de Can Saleta.

L'ordenació proposada es regularà per volumetria específica, d'acord amb l'article 70 de la normativa del pla general d'ordenació.

2.3. Proposta d'ordenació

La proposta d'ordenació de tot l'àmbit compren el centre hospitalari, Can Saleta i el Tanatori, que són les diferents peces que estan incloses dins del conjunt d'equipaments.



Ordenació Volumètrica proposada.

Segons el POUM la qualificació urbanística dels terrenys inclosos en l'àmbit del pla especial és la següent:

PLA ESPECIAL HOSPITAL SANT JAUME				
SISTEMES				
	Equipaments	EQ	25.536,71 m ²	97,9951%
	Viali	V	522,47 m ²	2,0049%
TOTAL PLA ESPECIAL			26.059,18 m ²	100,0000%

Quadre zonificació Pla Especial

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

Centre hospitalari Sant Jaume

D'acord amb els estudis de la corporació de salut, l'ordenació proposada s'ajusta a les previsions de creixement futur de l'hospital.

Comporta l'enderroc total de l'edifici A, les edificacions més antigues del recinte i més properes al carrer Sant Jaume. Es tracta d'una construcció de 2.037,02 m² de sostre.

L'edifici B avui té una volumetria de PB+4 plantes pis. Per aquest edifici el PERI del 2005 reservava una possible cinquena planta pis que ara no es creu necessària i només es procedirà a la seva reforma i rehabilitació.

Els edificis D i F també mantenen la volumetria existent si bé es preveu la seva adequació i substitució d'usos assistencials per a usos administratius de l'hospital

L'edifici E de servies no veu alterada la seva volumetria

L'edifici C, el més adequat per a usos assistencials és el que es proposa ampliar amb un volum baix de planta baixa i tres plantes pis i un cos alt de fins a cinc i sis plantes pis amb un vuit interior de com planta baixa i dues plantes pis.

També es fa una reserva de sostre per condicionar la plataforma que queda davant de les nova edificació. Aquest sostre podrà ser en soterrani i sobrerasant. La superfície de sostre total prevista pel nou complex hospitalari podrà assolir 52.340,74m²st, dels quals 7.802,82 seran en soterrani i 44.537,92 m²st sobrerasant.

SOSTRE EXISTENT CENTRE HOSPITALARI									
A		B		C		D		E	
soterrani	sobrerasant	sobrerasant	soterrani	sobrerasant	sobrerasant	soterrani	sobrerasant	sobrerasant	
	2.037,02			1.608,20	8.266,73		92,72	440,73	
2.037,02		4.992,55		9.964,43		1.003,08	533,45	2.971,74	
21.502,27									
C		soterrani		1.790,92		sobrerasant		19.711,35	
SOSTRE ENDERROCAR CENTRE HOSPITALARI									
A		B		C		D		E	
soterrani	sobrerasant	sobrerasant	soterrani	sobrerasant	sobrerasant	soterrani	sobrerasant	sobrerasant	
2.037,02									
2.037,02		0,00							
2.037,02									
H		soterrani		sobrerasant		2.037,02			
SOSTRE AMPLIACIÓ CENTRE HOSPITALARI									
front plataforma		B		C		D		E	
soterrani	sobrerasant	sobrerasant	soterrani	sobrerasant	sobrerasant	soterrani	sobrerasant	sobrerasant	
2.395,05	936,75			3.616,85	24.239,78		0,00	312,58	
3.331,80		829,00		27.856,63		86,60	312,58	458,88	
32.875,49									
R		soterrani		sobrerasant		26.863,59			
SOSTRE TOTAL CENTRE HOSPITALARI									
front plataforma		B		C		D		E	
soterrani	sobrerasant	sobrerasant	soterrani	sobrerasant	sobrerasant	soterrani	sobrerasant	sobrerasant	
2.395,05	936,75			5.315,05	32.506,01		92,72	753,31	
3.331,80		5.821,55		37.821,06		1.089,68	846,03	3.430,62	
52.340,74									
I		soterrani		sobrerasant		44.537,92			

Quadre sostre Centre Hospitalari

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

Can Saleta

Per a la zona de Can Saleta el Pla Especial fa la reserva per a la dotació de places d'aparcament de tot el recinte.

Per portar a terme aquest objectiu es proposa l'enderroc de les cases del carrer Sant Jaume 219 i 219 bis amb un sostre de 983,10 m2.

La previsió d'unes 425 – 450 places d'aparcament s'ubica darrera de l'auditori de Can Saleta. Es proposa una edificació esgraonada en plantes soterrani, planta baixa i dues o tres plantes pis adaptades al desnivell del talús existent. Les plantes cobertes d'aquests volums també es proposa que es puguin destinar a aparcament.

El sostre total construït en l'edifici d'aparcament serà de 9.887,11 m2st dels quals 6.804,48 es disposaran sobrerasant i 3.082,63 m2st en plantes soterrani. El sostre de coberta plana que es destinarà a aparcament és de 2.473,64 m2 fins a assolir l'aparcament que preveu l'estudi realitzat per l'Ajuntament de Calella.

La previsió del sostre en planta soterrani es lleugerament superior a la prevista en l'avantprojecte ja que es considera ocupable una franja de terreny que limita amb l'edifici F. El sostre corresponent a la coberta plana no es computa a efectes d'edificabilitat malgrat es podrà cobrir amb elements lleugers tipus pèrgola.

L'edifici de l'auditori manté la volumetria producte de la seva recent restauració amb un sostre previst de 1.440,40 m2 amb l'edificació antiga i els cossos afegits.

El sostre total a Can Saleta serà:

		SOSTRE EXISTENT CAN SALETA			
		C/SANT JAUME 219 - 219 BIS		CAN SALETA	
		soterrani	sobrerasant	soterrani	sobrerasant
		0,00	983,10	0,00	1.440,40
		983,10		1.440,40	
		2.423,50			
		soterrani	0,00	sobrerasant	2.423,50
		SOSTRE ENDERROCAR CAN SALETA			
		C/SANT JAUME 219 - 219 BIS		CAN SALETA	
		soterrani	sobrerasant	soterrani	sobrerasant
C	A	0,00	983,10	0,00	0,00
A	N	983,10		0,00	
S	A	983,10		983,10	
		SOSTRE AMPLIACIÓ CAN SALETA			
		C/SANT JAUME 219 - 219 BIS		CAN SALETA	
		soterrani	sobrerasant	soterrani	sobrerasant
T	A	3.082,63	6.804,48	2.473,64	0,00
E	L	9.887,11		0,00	
		9.887,11			
		soterrani		3.082,63 coberta	
					2.473,64
					sobrerasant
					6.804,48
		SOSTRE TOTAL CAN SALETA			
		C/SANT JAUME 219 - 219 BIS aparcament		CAN SALETA CENTRE CULTURAL	
		soterrani	sobrerasant	soterrani	sobrerasant
		3.082,63	6.804,48	2.473,64	0,00
		9.887,11		1.440,40	
		11.327,51			
		soterrani		3.082,63 coberta	
					2.473,64
					sobrerasant
					8.244,88

Quadre sostre Can Saleta

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

Tanatori municipal

En el Tanatori municipal les previsions del PERI del 2005 i la construcció executada el mateix any es manté amb l'edificació de planta baixa i planta pis de 658,37 m² de sostre total.

SOSTRE EXISTENT TANATORI			
TANATORI			
soterrani	0,00	0,00	sobrerasant
		639,79	
SOSTRE TOTAL TANATORI			
TANATORI			
soterrani	0,00	0,00	sobrerasant
		658,37	
soterrani	0,00	0,00	sobrerasant
		658,37	

Quadre sostre tanatori.

Accessos

A nivell d'accessos el pla especial contempla:

- Es proposen accessos separats al centre hospitalari i a l'aparcament.
- Es fa una previsió per una nova rotonda en l'encreuament de l'antiga carretera de Hortsavinyà i el carrer Sant Jaume
- L'accés al nou aparcament es farà des del carrer Sant Jaume en dos nivells diferents. En sentit sud accés en planta baixa pels vehicles que venen de Girona. En sentit nord pel vehicles provinents de Barcelona, es preveu l'ampliació del pas soterrani per sota de la Plaça Bernat de Cabrera i el carrer Romani.
- La sortida de l'aparcament es farà nomes en planta baixa.
- La connexió de vianants entre l'aparcament i el centre hospitalari es farà a través d'una plataforma verda que regularitza al front sud del recinte.

Assignació d'usos

D'acord amb l'article 92 de les normes urbanístiques del POUM l'ús majoritari de l'àmbit és el 3 Sanitari Assistencial

A l'edifici de Can Saleta els usos admesos seran 4 Sòcio – Cultural i 6 Pàublic Administratiu i a l'edifici del tanatori els usos seran 9 Altres.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

En resum el sostre total previst de la proposta per a tot l'àmbit és de 64.326,62 m²st. dels quals 10.885,45 m²st és disposen en plantes soterrani, 2.473,64 seran cobertes ocupables i 53.441,17 m²st en plantes sobre rasants. L'edificabilitat neta és de 2,0927 m²st/m²s similar a la dels entorns més propers. L'ocupació màxima serà de 13.339,81m² que suposa el 52,24%. Les plantes soterrani no computaran a efectes d'ocupació.



Ordenació volumètrica sota rasant.



DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

TOTAL	SOSTRE TOTAL AMBIT			superficie	edificabilitat
	sotres	roberts	sotrescant		
	10.885,45	2.473,64	53.441,17		
			64.326,62	25.536,71	2.0927

Quadre resum sostre

2.4. Protecció arqueològica i el Catàleg de Bens a Protegir

La protecció de l'espai d'expectativa arqueològica element núm. 4 Jaciment Arqueològic del Roser no es preveu que es vegi alterada amb la nova proposta volumètrica atès que les estructures trobades en situen fora de l'àmbit del pla especial.

Com s'ha indicat al llarg dels anys el Turó del Roser ha patit grans actuacions de rebaix, tant per les obres de construcció de l'hospital de l'any 1984 com pels treballs de condicionament i desviament de la carretera nacional II que han portat a pensar que els jaciment va quedar totalment destruït en aquesta zona. No obstant això caldrà fer un seguiment arqueològic tant en l'execució de les obres d'ampliació com del nou aparcament.

Així mateix la proposta no altera les previsiones de protecció de Can Saleta previstes en la fitxa C-17. La protecció afecta a la configuració volumètrica, la posició dels sostres, la composició i el materials de les façanes la qual ha estat respectada i materialitzada en la reforma de l'any 2019.

2.5. Estudis assolellament

Atesa la seva volumetria aïllada es garanteix un mínim d'1 hora de sol en totes les parts de les edificacions veïnes el dia del solstici d'hivern.

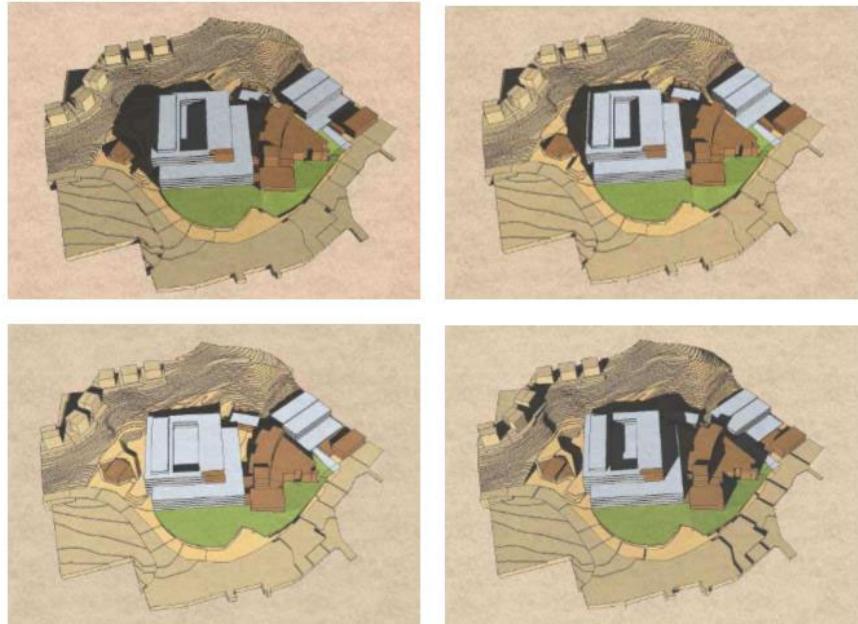
Així mateix la seva posició deprimida respecte de les cases del sector de Can Dalmau no ocasiona cap interferència en les vistes actuals.

Les cases del front de l'Avda Sant Jaume no es veuen afectades per a possibles zones d'ombra ja que estan orientades a cara nord.

El nous volums es separen de l'Avda. Sant Jaume i es disposen de forma esglaonada de manera que els volums més són els més propers al talús existent. Es cap moment es supera l'alçada de les edificacions existents més properes.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE



Seqüència assolellament dia 21 de desembre entre les 11h i les 16 h. Font pròpia

2.6. Regularització de finques

La proposta d'ordenació comporta necessàriament la regularització de l'actual estructura de la propietat per tal d'adaptar la nova volumetria a l'estructura de la propietat. En aquest sentit caldrà:

- Adquisició/expropiació de les finques privades del carrer Sant Jaume núm. 219 i 219 bis.
- Manteniment de la finca de Can Saleta.
- Definició d'una nova finca corresponent al Tanatori municipal.
- Cessions de terrenys entre la resta finca del Tanatori, registral núm. 20.593 propietat de l'Ajuntament de Calella i la finca registral 10.996 propietat de la Corporació de Salut del Maresme i la Selva per tal que el nou aparcament es disposi en una finca municipal i les edificacions del centre hospitalari en finques propietat de la Corporació.
- Agrupació si s'escau de les finques titularitat de la Corporació.
- Regularització de les cessions de vial en el front del carrer Sant Jaume.

El quadre orientatiu, que pot variar en funció de les regularitzacions definitives de finques, resultants serà:

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

FINQUES RESULTANTS		
1	CENTE HOSPITALARI	18.338,30 m ²
2	APARCAMENT CAN SALETA	5.490,41 m ²
3	CENTRE CIVIC CAN SALETA	858,84 m ²
4	TANATORI	849,16 m ²
	TOTAL	25.536,71 m²

2.7. Agenda i programació

L'agenda pels terminis d'execució d'aquesta actuació serà:

	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7
PATRIMONI	Patrimoni						
PLANEJAMENT		Planejament					
ROTONDA PAS INFERIOR N-II			Projecte i Obra Rotonda i Pas Inferior N-II				
		Concurs Projecte	Redacció Projecte				
APARCAMENT			Concurs obres	Obra aparcament			
PIA FUNCIONAL	Pla Funcional	Pla Funcional Detallat	Concurs Projecte	Redacció del Projecte	Concurs obres	OBRES HOSPITAL	
HOSPITAL COMARCAL							
	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7

El cost de les expropiacions/adquisicions que ha de portar a terme l'Ajuntament de Calella de les finques del carrer Sant Jaume 219 i 219 bis, es valora en 675.000,00 €.

2.8. Avaluació Ambiental

L'objecte d'aquest pla especial no està inclòs en cap dels supòsits previstos pels articles 7 i 8 de la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental, i per tant el pla no ha de ser objecte d'avaluació ambiental.

2.9. Mobilitat sostenible.

El Pla Especial conté un Estudi de la Mobilitat Generada per a la transformació de l'Hospital Comarcal de Calella i recull les seves directrius.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

PLA ESPECIAL ORDENACIO VOLUMETRICA ESPECIFICA
HOSPITAL COMARCAL SANT JAUME
CALELLA

3

NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

PLA ESPECIAL ORDENACIÓ VOLUMETRICA ESPECIFICA HOSPITAL COMARCAL SANT JAUME CALELLA

A.D. MAIG 2023

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

Art 1. Àmbit i generalitats

El Pla Especial determina els paràmetres urbanístics reguladors que defineixen l'ordenació volumètrica en l'àmbit dels equipaments situats entre el carrer Sant Jaume i la carretera d'Hortsavinyà. Comprèn una superfície de 26.059,18 m² de terreny identificada a la documentació gràfica corresponent.

Art 2. Març Jurídic

La redacció d'aquest Pla Especial de desenvolupament, s'efectua de conformitat amb allò que disposa l'article 67.d del Decret Legislatiu 1/2010 del Text Refós de la Llei d'urbanisme i l'article 93 de les normes urbanístiques del POUM de Calella.

Art 3. Execució del planejament

El desenvolupament i l'execució d'aquest Pla Especial correspon a l'Ajuntament de Calella en col·laboració amb la Corporació de Salut del Maresme i La Selva.

Art 4. Ordenació de l'edificació

L'ordenació proposada es regularà per volumetria específica, d'acord amb l'article 70 de la normativa del pla general d'ordenació.

Art 5. Condicions de les parcel·les

El Pla Especial estableix orientativament les parcel·les resultants de la nova ordenació.

Art 6. Gàlib de l'edificació

És l'àmbit a on s'ha de situar l'edificació, i es delimita en planta i alçada en els plànols de zonificació, o bé fixat per la pròpia edificació en el cas d'edificacions existents.

L'ocupació i disposició final dels diferents nombre de plantes dels volums proposats, per raons de funcionalitat o optimització del serveis, podrà variar en més/menys un 20% sempre i quan no es superi l'alçada màxima de planta baixa més 6 plantes pis i el sostre total previst.

El gàlib de l'edificació és únicament indicatiu de l'emplaçament de la mateixa, i no serveix per al càlcul del sostre edificable, que vindrà determinat per l'índex d'edificabilitat corresponent i el sostre total.

Art 7. Edificabilitat neta màxima

40

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

L'edificabilitat neta màxima de tot l'àmbit serà de: 2,0927 m²st/m²s. Segons el quadre

SOSTRE EXISTENT CENTRE HOSPITALARI										
C E N T R E H O S P I T A L A R I	A		B		C		D		E	
	soberran	soberrasant	soberran	soberrasant	soberran	soberrasant	soberran	soberrasant	soberran	soberrasant
	2.037,02		1.698,20	8.766,73			92,72	440,73		2.971,74
	2.037,02		4.992,55		9.964,43		1.003,08		533,45	
							21.502,27			
	soterrani		1.790,92		sobrerasant		19.711,35			
SOSTRE ENDERROCAR CENTRE HOSPITALARIA										
C E N T R E H O S P I T A L A R I	A		B		C		D		E	
	soberran	soberrasant	soberrasant	soberran	soberrasant	soberrasant	soberrasant	soberrasant	soberrasant	soberrasant
	2.037,02		2.037,02		0,00					
	2.037,02						2.037,02			
	soterrani		sobrerasant		2.037,02				2.037,02	
SOSTRE AMPLIACIÓ CENTRE HOSPITALARI										
C E N T R E H O S P I T A L A R I	front platforma		B		C		D		E	
	soberran	soberrasant	soberrasant	soberran	soberrasant	soberrasant	soberrasant	soberrasant	soberrasant	soberrasant
	7.395,05	936,75		3.616,85	24.739,78			0,00	312,58	
	3.331,80		829,00		27.856,63		86,60		312,58	
			32.875,49				458,88			
	soterrani		6.011,90		sobrerasant		26.863,59			
SOSTRE TOTAL CENTRE HOSPITALARI										
C E N T R E H O S P I T A L A R I	front platforma		B		C		D		E	
	soberran	soberrasant	soberrasant	soberran	soberrasant	soberrasant	soberrasant	soberrasant	soberrasant	soberrasant
	2.395,05	936,75		5.315,05	32.506,01			92,72	73,31	
	3.331,80		5.821,55		37.821,06		1.089,68		846,03	
			52.340,24				3.430,62			
	soterrani		7.802,82		sobrerasant		44.537,92			

		SOSTRE EXISTENT CAN SALETA			
		C/SANT JAUME 219 - 219 BIS		CAN SALETA	
C A N S A L E T A	soterrani	subterrani	soterrani	subterrani	
	0,00	983,10	0,00	1.440,40	
	983,10		2.423,50		
	soterrani	0,00	subterrani	2.423,50	
	SOSTRE ENDERROCAR CAN SALETA				
	C/SANT JAUME 219 - 219 BIS		CAN SALETA		
	soterrani	subterrani	soterrani	subterrani	
	0,00	983,10	0,00	0,00	
	983,10		983,30		
	soterrani	0,00	subterrani	983,10	
SOSTRE AMPLIACIO CAN SALETA					
C/SANT JAUME 219 - 219 BIS		CAN SALETA			
soterrani		subterrani	coberats	soterrani	subterrani
3.082,63		6.804,48	2.473,64	0,00	0,00
9.887,11				9.887,11	
soterrani		3.082,63	coberats	2.473,64	subterrani
SOSTRE TOTAL CAN SALETA					
C/SANT JAUME 219 - 219 BIS		CAN SALETA COMIC CULTURAL			
soterrani		subterrani	coberats	soterrani	subterrani
3.082,63		6.804,48	2.473,64	0,00	1.440,40
9.887,11		11.327,51		1.440,40	
soterrani		3.082,63	coberats	2.473,64	subterrani

SOSTRE EXISTENT TANATORI			
TANATORI			
soterrani	0,00	0,00	sobreracant
		639,79	
soterrani	0,00	0,00	sobreracant
		639,79	
SOSTRE TOTAL TANATORI			
TANATORI			
soterrani	0,00	0,00	sobreracant
		658,37	
soterrani	0,00	0,00	sobreracant
		658,37	

TOTAL	SOSTRE TOTAL AMBIT			superficie	edificabilitat
	abastament	coberta	abastament		
	10.885,45	2.473,64	53.441,17		
		64.326,62		25.536,71	2.0927

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PE

Art. 8. Ocupació

L'ocupació màxima de tot l'àmbit dels equipaments serà del 60%. Les plantes soterrani no computaran a efectes d'ocupació.

Art. 9 Cota referència planta baixa.

La cota de referència de la planta baixa s'establirà en cada cas segons les determinacions sobre adaptació topogràfica i moviments de terres previstes per a l'edificació aïllada.

Art. 10 Alçades plantes

Per a l'ús sanitari s'admetrà una alçada màxima de planta de 4,50 metres per permetre el pas d'instal·lacions i subministraments

Art. 11 Plantes soterrani.

El sostre dispositat en plantes soterrani no computarà a efectes d'edificabilitat.

Art. 12 Ocupació coberta plana per a aparcament

La cobertes planes corresponents a l'edifici d'aparcament es podran ocupar amb places d'aparcament exteriors i es podran cobrir amb elements lleugeres tipus pèrgola o similar

Art. 13 Assignació d'usos

D'acord amb l'article 92 de les normes urbanístiques del POUM l'ús majoritari de l'àmbit és el 3 Sanitari Assistencial, amb les següents excepcions:

- Per a l'edifici de Can Saleta els usos admesos seran 4 Sòcio – Cultural i 6 Pàublic Administratiu.
- Per a l'edifici del tanatori els usos seran 9 Altres.

Art. 14 Intervencions arqueològiques

Qualsevol llicència d'obra dins de l'àmbit estarà condicionada a la realització d'una intervenció arqueològica preventiva de seguiment i control arqueològic de tots els moviments de terres a fi efecte de determinar l'existència de restes arqueològiques en el subsol.

Art. 15 Conservació d'elements singulars

Serà objecte de conservació la campana del campanar de cadireta del tester de l'edifici de l'antic hospital que dona la carrer Sant Jaume.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS



Ajuntament de Calella

RAMON MAS I ARNIJAS, arquitecte municipal, en relació a la segregació de la part posterior de la finca del carrer Sant Jaume núm. 225-229 "Can Saleta" (finca registral núm. 21.388), de superfície 1.470m², d'aquesta ciutat, emet el següent,

INFORME:

Antecedents :

1. La finca del carrer Sant Jaume núm. 225-229, "Can Saleta", pertany a l'Ajuntament de Calella. La superfície de la finca és de 1.470m². La part davantera de la finca es troba edificada per un edifici de PB+2Ppis i un cos posterior en PB, destinat a dependències municipals; i la part posterior es troba lliure d'edificacions. Es tracta de la finca registral núm. 21.388, que es correspon amb la finca cadastral 1473401DG7017S0001FH.
2. Es sol·licita informe per segregar una part de la finca en qüestió, la part posterior lliure d'edificacions, i formar parcel·la independent, resultant-ne dos finques, la finca o parcel·la lliure d'edificacions de superfície 602m², i el resto de finca o parcel·la on hi ha l'edificació existent destinada a dependències municipals de superfície 868m².
3. Segons el Pla Ordenació Urbanística Municipal (aprobat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 19 de gener de 2005 i publicat en data 4 de juliol de 2005), la finca a parcel·lar es situa en sòl urbà consolidat, qualificada com a sistema d'equipaments i dotacions, (clau Eq).

La finca a parcel·lar, juntament amb altres finques colindants que arriben fins al tanatori, estan incloses dins l'àmbit de 26.059,18m² del Pla Especial de l'hospital, aprovat def. en data 1/2/2024. El Pla Especial té com a objectiu determinar els paràmetres urbanístics i definir l'ordenació volumètrica on avui s'ubica l'Hospital Comarcal Sant Jaume, a fi efecte de determinar les possibles ampliacions i de potenciar l'equipament sanitari assistencial per tal que es puguin millorar els serveis. Els objectius i criteris de l'ordenació proposada son :

1. Establir una nova ordenació volumètrica que reculli les edificacions existents, les edificacions a enderrocar i les possibilitat d'ampliació i creixement del centre hospitalari.
2. Conservar les edificacions del Tanatori municipal i de Can Saleta.
3. Determinar les edificacions a enderrocar.
4. Proposar una nova edificació destinada a la dotació de places d'aparcament per tot el recinte.
5. Establir les possibles connexions per a vianants entre el nou edifici d'aparcaments i l'hospital.
6. Regular els flux circulatoris referit als accessos a l'aparcament, el centre hospitalari i la carretera de Hortsavinyà.
7. Definir una plataforma davant del centre hospitalari que millori els accessos per a vianants i serveis.
8. Respectar les proteccions arqueològiques del Turó del Roser i la conservació de la masia de Can Saleta.

Consideracions :

1. Les finques resultants queden integrades dins el sistema d'equipaments i dotacions comunitàries, (clau Eq), de titularitat pública, que conforma l'hospital Sant Jaume i edificacions annexes. Segons el POUM, article 93 de la normativa, "els equipaments i dotacions públiques comunitàries, per regla general, es regularan pel sistema d'ordenació de volumetria específica, i la seva ordenació

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS



Ajuntament de Calella

volumètrica es fixarà mitjançant un Pla especial, d'acord amb les necessitats funcionals en cada cas. El Pla especial fixarà l'ordenació d'acord amb l'entorn a on s'emplaci, per tal de garantir la correcta integració en el mateix, i assolir la representativitat i singularitat de l'edifici, que corresponguí en cada cas. Quan els equipaments estiguin localitzats en sectors de sòl urbà, que comprenguin zones regulades per ordenació segons alineació de vial, es regularan les característiques dels equipaments respecte dels edificis confrontats".

Dins el sistema d'equipaments públics, a la normativa del POUM, no hi ha definits una façana i una superfície mínima de parcel·la en aquest emplaçament.

2. La porció de finca segregada per la part posterior, s'agruparà a les finques registrals nº 10996, 1145, 4187, 4191, 839 i 841, en vistes a la construcció d'un edifici d'aparcament amb accés a través del carrer St Jaume núm. 219-223.
3. Les finques resultants, juntament amb altres finques colindants que arriben fins al tanatori, estan incloses dins l'àmbit de 26.059,18m² del Pla Especial de l'hospital, aprovat def. en data 1/2/2024, que regula l'ordenació d'aquest equipament públic. El Pla Especial aprovat reconeix les edificacions preexistents, preveu el creixement de l'equipament sanitari i la implantació d'altres usos dins el sistema d'equipament públic, i això es fa sense altre limitació que la correcta concreció volumètrica dins l'entorn urbà on es troba l'equipament amb els edificis confrontants, d'acord amb les necessitats funcionals en cada cas. El fet de segregar una part de la finca en qüestió i formar parcel·la independent resultant-ne dos finques, no comporta una modificació de l'edificabilitat de l'equipament ni de la configuració del Pla Especial aprovat, ja que el Pla es conforma a base de volumetria específica de les edificacions existents i les ampliacions futures.
4. A la finca objecte de parcel·lació únicament hi ha l'edifici de Can Saleta, que el Pla reconeix i incorpora, i en un futur hi haurà un edifici d'aparcament que ocuparà la part de finca segregada juntament amb les finques colindants per la part posterior. Precisament el motiu de la parcel·lació és la de segregar la porció de la finca que no ocupa l'edifici de les dependències municipals de Can Saleta, en vistes a grupper-la a la resta de finques de la part posterior que conformaran el nou edifici destinat a aparcament.

Vist l'anterior, s'informa favorablement la parcel·lació consistent en segregar la part posterior lliure d'edificacions de la finca del carrer Sant Jaume núm. 225-229, "Can Saleta", i formar parcel·la independent, resultant-ne dos finques, la finca o parcel·la lliure d'edificacions de superfície 602m², i el resto de finca o parcel·la on hi ha l'edificació existent destinada a dependències municipals "Can Saleta" de superfície 868m².

I per tal que consti als efectes oportuns, signa el present informe a Calella, 10 de juny de 2024.

L'arquitecte municipal

Ramon Mas Arnijas - DNI
77609277D
(TCAT)

Firmado digitalmente
por Ramon Mas
Arnijas - DNI
77609277D (TCAT)
Fecha: 2024.06.10
10:54:18 +02'00'

Ramon Mas Arnijas

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS

DECLARACIÓN REGISTRAL DE DIVERSAS ACTUACIONES
Calle SANT JAUME, 225-229 . CAN SALETA . 08370 CALELLA . Barcelona

1A 2106/2024

JUNIO 2024 INFORME/CERTIFICADO
**DECLARACIÓN REGISTRAL DE
ACTUACIONES**

Emplazamiento **CALLE SANT JAUME, 225-229
"CAN SALETA"
08370 CALELLA. Barcelona**

Arquitecto Técnico **HÉCTOR A. ALCOLEA RODRÍGUEZ**

PÁGINA 1/12

alcoleaArquitectura

Estudio de Arquitectura y Construcción

Avenida Montserrat, 47-49 - 08397 Pineda de Mar. Barcelona - Tel. 93 767 13 93 - Fax. 93 767 21 64 - aa@alcoleaarquitectura.com

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS

DECLARACIÓN REGISTRAL DE DIVERSAS ACTUACIONES
Calle SANT JAUME, 225-229 . CAN SALETA . 08370 CALELLA . Barcelona

Don **Héctor A. Alcolea Rodríguez**, arquitecto técnico colegiado número 10.975 del Ilustre Colegio de la Arquitectura Técnica de Barcelona (CATEB), con DNI número 77.611.368-M y con domicilio profesional en la Avenida de Montserrat, 47-49, de Pineda de Mar (Barcelona), y con competencia profesional para realizar el presente certificado.

EXPONGO:

1º - Que actuando a petición del **AYUNTAMIENTO DE CALELLA**; que me requieren para que efectúe el presente informe / certificado de la edificación de su propiedad, y a petición suya lo efectúo, de: **EDIFICIO EXISTENTE TOTALMENTE TERMINADO**, sito en la calle **SANT JAUME, 225-229 (Can Saleta)**.

2º - Que la **EDIFICACIÓN** es existente y la construcción y ampliación **se finalizó en el año 2020** (*según se extrae de la documentación obrante y lo declarado por la propiedad*).

Por tanto se puede entender que la construcción tal y como está: en su estado final es desde el año 2020 (si bien se detallará en este informe / certificado las diversas actuaciones realizadas en diversas fechas).

- Ampliación de la **PLANTA SEGUNDA** (hace más de 50 años).
- Desconstrucción parcial de las edificaciones existentes (año 2001).
- Reforma y ampliación (año 2020).

3º - Que *no existe expediente de disciplina urbanística que comporte su demolición* y que la **OBRA ESTÁ TOTALMENTE TERMINADA**.

En lo que respecta a la **CONSTRUCCIÓN EXISTENTE**, tampoco se considera que le sean aplicables medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística puesto que no obra en el Registro de la Propiedad como carga EXPEDIENTE ALGUNO DE DISCIPLINA Y LEGALIDAD URBANÍSTICA.

4º - Que en la actualidad y según inspección ocular, se constata que existe edificado **UN EDIFICIO COMPLETAMENTE TERMINADO**.

5º - Que por todo ello; **REALIZO EL SIGUIENTE INFORME / CERTIFICADO DETALLANDO LAS ACTUACIONES REALIZADAS, ASÍ COMO DE OBRA TERMINADA:**

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS

DECLARACIÓN REGISTRAL DE DIVERSAS ACTUACIONES
Calle SANT JAUME, 225-229 . CAN SALETA . 08370 CALELLA . Barcelona

EXPEDIENTE "CAN SALETA" Calella

DECLARACIÓN REGISTRAL de las siguientes operaciones:

- Declaración de Ampliación de Obra antigua terminada (P2)
- Derribo parcial de edificio (2001)
- Reforma y ampliación de edificio (2020)
- Segregación de porción de terreno

El objeto de este informe / certificado es el de detallar las actuaciones realizadas en la finca objeto a los efectos de poder regularizar su situación registral.

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS:

Las parcelas catastrales que afectan al ámbito son:

- **1473401DG7017S0001FH**, titular Ajuntament de Calella, se corresponde con la Finca Registral nº 21.288 de Calella.

FINCAS REGISTRALES AFECTADAS:

Por tanto, en base a lo anteriormente descrito, las Fincas Registrales Afectadas son:

- **Finca Registral 21.288** de Calella; titularidad de Ajuntament de Calella, que se corresponde con la Catastral 1473401DG7017S0001FH.

DESCRIPCIÓN ORIGINAL DE LA FINCA REGISTRAL 21.388:

URBANA: FINCA situada a Calella que dóna front al carrer de Sant Jaume, números dos-cents vint-i-cinc al dos-cents vint-i-nou, d'extensió superficial mil quatre-cents setanta metres quadrats. En la que hi ha un edifici de construcció antiga que ocupa una superfície de tres-cents vuitanta metres setanta decímetres quadrats de cinc cossos i dos pisos i adossat a aquest, en la seva part de darrera, hi ha una altre edifici de construcció moderna de planta baixa, tres pisos i golfes, amb una superfície edificada de tres-cents seixanta-nou metres setanta-cinc decímetres quadrats a la planta baixa, destinada a menjador i serveis annexes; sis-cents tres metres cinquanta-cinc decímetres quadrats cadascun dels tres pisos; destinats a dormitoris i de tres-cents vint-i-sis metres seixanta decímetres quadrats les golfes, destinades a serveis; estant la superfície no edificada a pati o jardí. Confronta: a davant, amb el carrer de Sant Jaume; a la dreta entrant, amb immoble del carrer Sant Jaume, números dos-cents trenta-u de l'Excel.lentíssim Ajuntament de Calella; a l'esquerra i a darrera, amb major finca de la que se segregà. Confronta: a davant, Sud, amb el carrer de Sant Jaume; a la dreta entrant, Orient, amb la finca de la senyora Rosa Aldabo González o els seus successors i el parc Dalmau, de propietat municipal; a l'esquerra, Ponent, amb la casa i hora del carrer Sant Jaume, número dos-cents vint-i-u, abans del senyor Quirze Canovas i amb la finca de Marymber S.A, i a darrera, Nord, en dues línies, una de trenta-quatre metres i quaranta-cinc centímetres i una altra de vint-i-cinc metres part amb el mateix parc Dalmau i part amb terrenys de l'urbanització de Sant Quirze.

TITULARIDADES

AJUNTAMENT DE CALELLA con N.I.F. P0803500H, es titular del pleno dominio de esta finca, por título de Permuta mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella, Joan Fortaner Torrent, de fecha trece de diciembre de dos mil dieciséis, según la inscripción 1^a, en el Tomo 2609 del archivo, Libro 488 de Calella, al folio 74, de fecha siete de junio de dos mil diecisiete.

PÁGINA 3/12

alcoleaArquitectura

Estudio de Arquitectura y Construcción

Avenida Montserrat, 47-49 - 08397 Pineda de Mar. Barcelona - Tel. 93 767 13 93 - Fax. 93 767 21 64 - sal@alcoleaarquitectura.com

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS

DECLARACIÓN REGISTRAL DE DIVERSAS ACTUACIONES
Calle SANT JAUME, 225-229 . CAN SALETA . 08370 CALELLA . Barcelona

DECLARACIÓN DE AMPLIACIÓN DE OBRA ANTIGUA TERMINADA (P2)

Hace más de 50 años (según se extrae de la documentación obrante y lo declarado por la propiedad), la edificación tenía ya una segunda planta construida en la edificación denominada según la descripción registral "edifici de construcción antigua", además de tener más superficie construida en las plantas baja y primera de dicho edificio.

Por tanto, la descripción registral (con la realidad existente hace más de cincuenta años) correcta debería ser:

URBANA: FINCA situada a Calella que dóna front al carrer de Sant Jaume, números dos-cents vint-i-cinc al dos-cents vint-i-nou, d'extensió superficial mil quatre-cents setanta metres quadrats. En la que hi ha un edifici de construcció antigua que ocupa una superficie de **tres-cents vuitanta-vuit metres setanta-sis decímetres quadrats** de cinc cossos i **tres pisos** (planta Baixa, Primera i Segona) i adossat a aquest, en la seva part de darrera, hi ha una altre edifici de construcció moderna de planta baixa, tres pisos i golfes, amb una superficie edificada de tres-cents seixanta-nou metres setanta-cinc decímetres quadrats a la planta baixa, destinada a menjador i serveis annexes; sis-cents tres metres cinquanta-cinc decímetres quadrats cadascun dels tres pisos; destinats a dormitoris i de tres-cents vint-i-sis metres seixanta decímetres quadrats les golfes, destinades a serveis; estant la superfície no edificada a pati o jardí. Confronta: a davant, amb el carrer de Sant Jaume; a la dreta entrant, amb immoble del carrer Sant Jaume, números dos-cents trenta-u de l'Excelentíssim Ajuntament de Calella; a l'esquerra i a darrera, amb major finca de la que se separa. Confronta: a davant, Sud, amb el carrer de Sant Jaume; a la dreta entrant, Orient, amb la finca de la senyora Rosa Aldabo González o els seus successors i el parc Dalmau, de propietat municipal; a l'esquerra, Ponent, amb la casa ihorta del carrer Sant Jaume, número dos-cents vint-i-u, abans del senyor Quirze Canovas i amb la finca de Marymbern S.A, i a darrera, Nord, en dues línies, una de trenta-quatre metres i quaranta-cinc centímetres i una altra de vint-i-cinc metres part amb el mateix parc Dalmau i part amb terrenys de l'urbanització de Sant Quirze.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS

DECLARACIÓN REGISTRAL DE DIVERSAS ACTUACIONES
Calle SANT JAUME, 225-229 . CAN SALETA . 08370 CALELLA . Barcelona

DERRIBO PARCIAL DE EDIFICIO (2001)

En el año 2001 se realizó una desconstrucción parcial de la edificación, demoliendo en su totalidad la edificación denominada según la descripción registral "edifici de construcción modera".

Por tanto, la descripción registral (con la realidad existente en el año 2001) correcta debería de ser:

URBANA: FINCA situada a Calella que dóna front al carrer de Sant Jaume, números dos-cents vint-i-cinc al dos-cents vint-i-nou (225-229), d'extensió superficial mil quatre-cents setanta metres quadrats (1.470,00 m²). En la que hi ha un edifici de construcció antiga que ocupa una superfície de **tres-cents vuitanta-vuit metres setanta-sis deuïmetres quadrats** de cinc cossos i **tres pisos (planta Baixa, Primera i Segona)**; estant la superfície no edificada a pati o jardí. Confronta: a davant, amb el carrer de Sant Jaume; a la dreta entrant, amb immoble del carrer Sant Jaume, números dos-cents trenta-u de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Calella; a l'esquerra i a darrera, amb major finca de la que se segregà. Confronta: a davant, Sud, amb el carrer de Sant Jaume; a la dreta entrant, Orient, amb la finca de la senyora Rosa Aldabo González o els seus successors i el parc Dalmau, de propietat municipal; a l'esquerra, Ponent, amb la casa ihorta del carrer Sant Jaume, número dos-cents vint-i-u, abans del senyor Quirze Canovas i amb la finca de Marymbern S.A, i a darrera, Nord, en dues línies, una de trenta-quatre metres i quaranta-cinc centímetres i una altra de vint-i-cinc metres part amb el mateix parc Dalmau i part amb terrenys de l'urbanització de Sant Quirze.

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS

DECLARACIÓN REGISTRAL DE DIVERSAS ACTUACIONES
Calle SANT JAUME, 225-229 . CAN SALETA . 08370 CALELLA . Barcelona

REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIO (2020)

En el año 2020 se realizaron obras de reforma interior, así como de ampliación de parte de la planta baja de la edificación. Iniciadas 13-08-2018 y finalizadas el 27-04-2020 (de acuerdo con la documentación obrante).

Por tanto, la descripción registral (con la realidad existente en el año 2020) correcta debería de ser:

URBANA: EDIFICIO TOTALMENTE TERMINADO edificado en un solar de 1.470,00 m²; ocupan las construcciones una superficie de 660,01 m², consta de planta baja, planta primera y planta segunda.

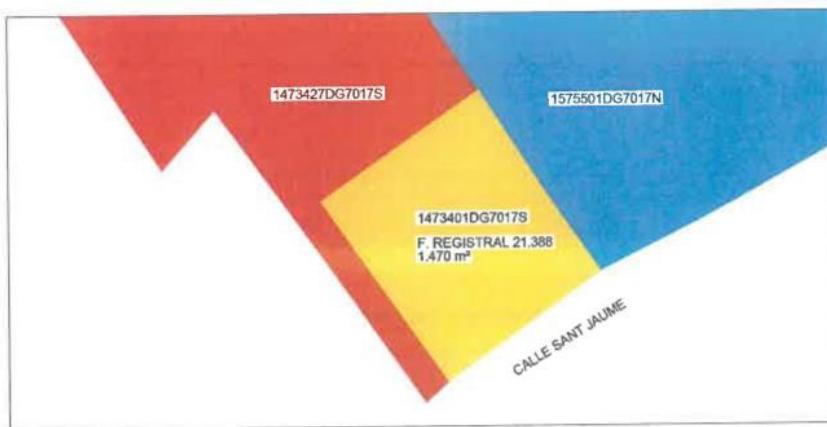
PLANTA BAJA; a la que se accede desde el patio o jardín; se compone de varias dependencias; y tiene una superficie construida de seiscientos sesenta metros y un decímetro cuadrados (660,01 m²) y una superficie útil de quinientos treinta y dos metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados (532,45 m²).

PLANTA PRIMERA; se compone de varias dependencias; y tiene una superficie construida de trescientos ochenta y ocho metros y setenta y seis decímetros cuadrados (388,76 m²) y una superficie útil de doscientos ochenta y ocho metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados (288,88 m²); cuenta además en esta planta con una Terraza de 66,10 m².

PLANTA SEGUNDA; se compone de varias dependencias; y tiene una superficie construida de trescientos ochenta y ocho metros y setenta y seis decímetros cuadrados (388,76 m²) y una superficie útil de trescientos doce metros y cincuenta y un decímetros cuadrados (312,51 m²).

Tiene la edificación una **TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 1.437,53 M²** y una **TOTAL SUPERFICIE ÚTIL DE 1.133,84 M²**.

Linda: por su frente, **sureste**, con la calle de situación Calle Sant Jaume; por su fondo, **noroeste**, con la catastral 1473427DG7017S; por su derecha entrando, **noreste**, con la catastral 1575501DG7017N y por su izquierda entrando, **suroeste**, con la catastral 1473427DG7017S.



PÁGINA 6/12
alcoleaArquitectura

Estudio de Arquitectura y Construcción

Avenida Montserrat, 47-49 - 08387 Pineda de Mar. Barcelona - Tel. 93 767 13 93 - Fax. 93 767 21 64 - as@alcoleaarquitectura.com

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS

DECLARACIÓN REGISTRAL DE DIVERSAS ACTUACIONES
Calle SANT JAUME, 225-229 . CAN SALETA . 08370 CALELLA . Barcelona

SEGREGACIÓN DE PORCIÓN DE TERRENO

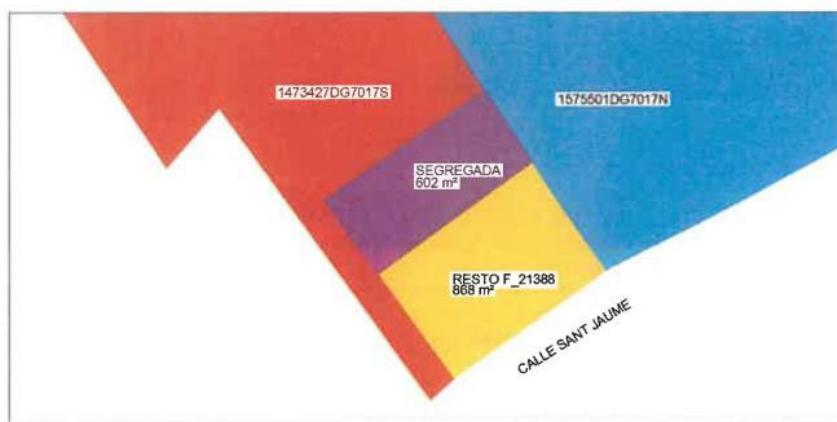
De la finca anteriormente descrita se pretende realizar una segregación de una porción de terreno para formar finca independiente.

Para ello se procede a continuación a describir la porción segregada así como el resto de la finca matriz (y se adjuntarán como documentación aneja a este informe/certificado los correspondientes IVG inicial (previo a la segregación) e IVG final (posterior a la segregación), correctamente validados en sedecatastro).

DESCRIPCIÓN DE LA PORCIÓN SEGREGADA

URBANA: PORCIÓN DE TERRENO sin edificar de 602,00 m² sito en Calella.

Linda: por su frente, **sureste**, con el resto de la finca matriz de la cual procede (registral 21.388); por su fondo, **noroeste**, con la catastral 1473427DG7017S; por su derecha entrando, **noreste**, con la catastral 1575501DG7017N y por su izquierda entrando, **suroeste**, con la catastral 1473427DG7017S.



DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS

DECLARACIÓN REGISTRAL DE DIVERSAS ACTUACIONES
Calle SANT JAUME, 225-229 . CAN SALETA . 08370 CALELLA . Barcelona

DESCRIPCIÓN DEL RESTO DE LA FINCA REGISTRAL 21.388:

Que en la **CALLE SANT JAUME, 225-229** denominado "**CAN SALETA**" de 08370 Calella, provincia de Barcelona, existe un **EDIFICIO EXISTENTE TOTALMENTE TERMINADO**, edificado en una finca de **868,00 m²**.

Se realiza este certificado a lo efectos de DECLARAR LA OBRA ANTIGUA TERMINADA, con los metros edificados reales a fecha de 7 de junio de 2024:

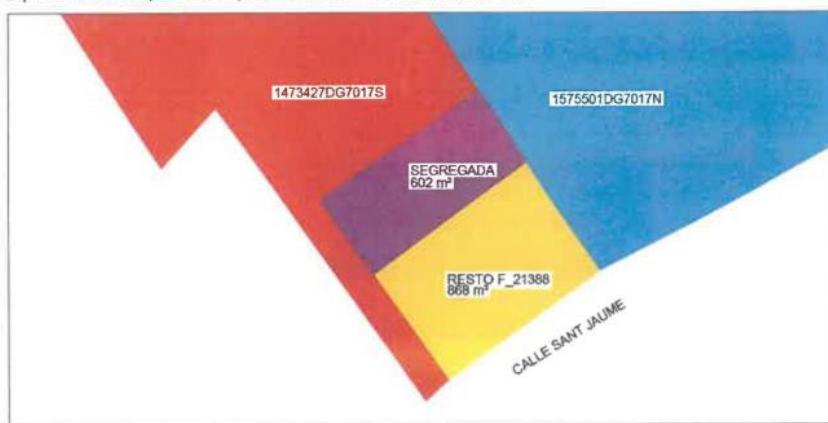
Las construcciones ocupan una superficie de **660,01 m²** destinándose el resto de parcela a patios y jardines. El programa de necesidades se concreta, en lo referente a su distribución, de la siguiente forma:

EDIFICIO TOTALMENTE TERMINADO finalizado definitivamente *en el año 2020 (según se extrae de la documentación obrante y lo declarado por la propiedad)*. Edificado en un solar de **868,00 m²**; ocupan las construcciones una superficie de **660,01 m²**.

PLANTA BAJA: a la que se accede desde el patio o jardín; se compone de varias dependencias; y tiene una superficie construida de **seiscientos sesenta metros y un decímetro cuadrados (660,01 m²)** y una superficie útil de **quinientos treinta y dos metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados (532,45 m²)**. **PLANTA PRIMERA:** se compone de varias dependencias; y tiene una superficie construida de **trescientos ochenta y ocho metros y setenta y seis decímetros cuadrados (388,76 m²)** y una superficie útil de **doscientos ochenta y ocho metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados (288,88 m²)**; cuenta además en esta planta con una Terraza de **66,10 m²**. **PLANTA SEGUNDA:** se compone de varias dependencias; y tiene una superficie construida de **trescientos ochenta y ocho metros y setenta y seis decímetros cuadrados (388,76 m²)** y una superficie útil de **trescientos doce metros y cincuenta y un decímetros cuadrados (312,51 m²)**.

Tiene la edificación una **TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 1.437,53 M²**, y una **TOTAL SUPERFICIE ÚTIL DE 1.133,84 M²**.

Linda: por su frente, **sureste**, con la calle de situación **Calle Sant Jaume**; por su fondo, **noroeste**, con la finca segregada; por su derecha entrando, **noreste**, con la catastral **1575501DG7017N** y por su izquierda entrando, **suroeste**, con la catastral **1473427DG7017S**.



Firmado en Pineda de Mar a 07/06/2024
Héctor A. Alcolea Rodríguez
Arquitecto Técnico Colegiado CATEB nº 10975

cateb
Arquitectura Técnica
Barcelona

ALCOLEA
RODRIGUEZ
HECTOR ANDRES
- 77611366M

Firmado digitalmente
por ALCOLEA
RODRIGUEZ HECTOR
ANDRES - 77611366M
Fecha: 2024.06.07
12:28:27 +02'00'

PÁGINA 8/12
alcoleaArquitectura

Estudio de Arquitectura y Construcción
Avenida Montserrat, 47-49 – 08397 Pineda de Mar. Barcelona - Tel. 93 767 13 93 – Fax. 93 767 21 64 – aa@alcoleaarquitectura.com

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS

DECLARACIÓN REGISTRAL DE DIVERSAS ACTUACIONES
Calle SANT JAUME, 225-229 . CAN SALETA . 08370 CALELLA . Barcelona

CERTIFICAT FINAL DE LA DIRECCIÓ DE L'OBRA

Edificació	DERRIBO PARCIAL DE EDIFICACIONES NO CATALOGADAS
Emplaçament	SANT JAUME 209-217
Localitat	CALELLA 08370 (BARCELONA)
Propietari	HOSPITAL S. JAUME DE CALELLA
Arquitecte autor del projecte	Jesus Arribas Amo
Constructor	

Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de

L'aparellador arquitecte tècnic
Sr./Sra.

Núm. col·legiat

CERTIFICA: Que l'execució material de les obres ressenyades ha estat realitzada sota la meva inspecció i control, d'acord amb el projecte i la documentació tècnica que les defineixen i seguint les normes de la bona construcció, i, perquè en prengueu coneixement i tingui els efectes que corresponguin, signo aquesta certificació.

Visat del Col.legi

Signatura :

FITXA núm.

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. Demarcació de Barcelona

El Arquitecte
Sr./Sra. Jesus Arribas Amo

Núm. col·legiat 10616/1

CERTIFICA: Que l'edificació esmentada ha estat finalitzada en data: **2 de MAIG del 2001** seguint el projecte i la documentació tècnica que el desenvolupa, redactats per mi, i que l'obra s'entrega a la propietat en condicions de dedicar-se, conservada degudament, a la finalitat a què va destinada. I, perquè en prengueu coneixement i tingui els efectes que corresponguin, signo aquesta certificació.

Signatura :

Visat del Col.legi



PÁGINA 9/12

alcoleaArquitectura

Estudio de Arquitectura y Construcción

Avenida Montserrat, 47-49 - 08397 Pineda de Mar. Barcelona - Telf. 93 767 13 93 - Fax. 93 767 21 64 - aa@alcoleaarquitectura.com

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS

DECLARACIÓN REGISTRAL DE DIVERSAS ACTUACIONES
Calle SANT JAUME, 225-229 . CAN SALETA . 08370 CALELLA . Barcelona

Certificat final de la direcció facultativa de l'actuació

Dades de l'actuació

Promotoix AJUNTAMENT DE CALELLA

**REHABILITACIÓ DE L'ENVOLVENT I RESTITUCIÓ DE SOSTRES A
CAN SALETA (HOSTAL VELL) A CALELLA**

Ramon Mas Arnijas, amb títol d'arquitecte, com a director facultatiu de l'obra de referència a dalt esmentada.

CERTIFICO:

Primer. Que he dirigit l'execució de les obres ressenyades i controlat qualitativa i quantitativament la rehabilitació i la qualitat d'aquest, de conformitat amb el projecte, la normativa d'obligat compliment i la documentació tècnica que el complementa i les normes de la bona construcció, trobant-se en disposició per a la seva adequada utilització.

Secor. Que l'import del pressupost executat és de 338.539,85 € (IVA inclòs).

Tercer. Que s'han realitzat els controls i els assaigs pertinents durant l'execució de l'obra i s'han anotat els resultats.

Quart. Que es troben totalment acabades i en condicions de posar-les en servei i, per tant, pot efectuar-se la seva recepció.

Cinquè. Que s'ha elaborat i subscrit la documentació de l'obra executada, descrivint les modificacions de conformitat amb el promotor, i d'acord amb la llicència i les prescripcions tècniques i administratives aprovades. La rehabilitació ha estat realitzada sota la meva direcció.

I perquè consti, signo aquest certificat.

Calella 27 de novembre de 2017

CPISR-1 C
Ramon
Mas Arpija

PÁGINA 10/12
alcoleaArquitectura

Estudio de Arquitectura y Construcción
Avenida Montserrat, 47-49 – 08397 Pineda de Mar. Barcelona - Tel. 93 767 13 93 – Fax. 93 767 21 64 – aa@alcoleaarquitectura.com

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS

DECLARACIÓN REGISTRAL DE DIVERSAS ACTUACIONES
Calle SANT JAUME, 225-229 . CAN SALETA . 08370 CALELLA . Barcelona



Certificat final de la direcció facultativa de l'actuació

Dades de l'actuació

Promotor	AJUNTAMENT DE CALELLA
Títol de l'actuació	MODIFICAT PROJECTE D'ADEQUACIÓ INTERIOR I SALA D'ACTES A CAN SALETA (HOSTAL VELL) A CALELLA

Ramon Mas Arnijas, amb títol d'arquitecte, com a director facultatiu de l'obra de referència a dalt esmentada.

CERTIFICATO

Primer. Que he dirigit l'execució de les obres ressenyades i controlat qualitativa i quantitativament la rehabilitació i la qualitat d'aquest, de conformitat amb el projecte, la normativa d'obligat compliment i la documentació tècnica que el compleix i les normes de la bona construcció, trobant-se en disposició per a la seva adequada utilització.

Segon. Que l'import del pressupost executat és de 1.168.456,06 € (IVA inclos).

Tercer. Que s'han realitzat els controls i els assaigs pertinents durant l'execució de l'obra i s'han aportat els resultats.

Quart. Que es troben totalment acabades i en condicions de posar-les en servei i, per tant, pot efectuar-se la seva recepció.

Cinqué. Que s'ha elaborat i subscrit la documentació de l'obra executada, descrivint les modificacions de conformitat amb el promotor, i d'acord amb la llicència i les prescripcions tècniques i administratives aprovades. La rehabilitació ha estat realitzada sota la meva direcció.

I perquè consti, signo aquest certificat.

Calella 27 d'abril de 2020

CPISR-1 C
Ramon
Mas
Arrijas

diminuó significativamente por CP2001 II
que incluye:
-Mejoramiento de rendimiento industrial (27%),
-CP2001, un Acuerdo de Colabo.,
-Mejoramiento Industrial y Productivo para
CP2001 y Productivo, mejoramiento
industrial, en las empresas,
-Mejoramiento Industrial y Productivo
para CP2001 II, que incluye:
-CP2001 II, un Acuerdo de Colabo.,
-Fechas: 20/03/2001-05/03/2001-07/03/2001

Pl. de l'Ajuntament, 9 · 08370 Calella (Barcelona)
Tel. 93 766 30 30 · Fax 93 766 05 76
calella@calella.cat · www.calella.cat

calellaeasmns calellaeasmns

160

PÁGINA 11/12

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS

DECLARACIÓN REGISTRAL DE DIVERSAS ACTUACIONES
Calle SANT JAUME, 225-229 . CAN SALETA . 08370 CALELLA . Barcelona



Ajuntament de Calella

Acta de recepció

PROMOTOR	Ajuntament de Calella	
DENOMINACIÓ DE LES OBRES PROJECTE D'ADEQUACIÓ INTERIOR I SALA D'ACTES A CAN SALETA		
DATA D'INICI: 13/08/2018	DATA D'ACABAMENT: 27/04/2020	
PRESSUPOST D'ADJUDICACIÓ: 1.168.456,07€	PRESSUPOST DE LIQUIDACIÓ DE L'OBRA: 1.168.456,06€	
SUPERFÍCIE A CONSTRUIR SEGONS EL PROJECTE APROVAT: --	SUPERFÍCIE REALMENT CONSTRÚIDA: --	
<p>Reunits en data 27/04/2020, a l'obra de referència, Ramon Mas Arnijas i Guillermo Fernandez (rep. FERTRES SL) director i adjudicatari de les obres, comproven que les obres han estat correctament executades d'acord amb el projecte aprovat i les instruccions donades per la direcció. En aquest moment comença a comptar el període de garantia fixat en Pleg de clàusules administratives particulars i en conseqüència, es procedeix a formalitzar la recepció d'aquestes obres.</p>		
INCIDÈNCIES:		
EL DIRECTOR DE LES OBRES, CPISR-1 C Ramon Mas Arnijas Ramon Mas Arnijas Arquitecte mpal	LA INTERVENCIÓ MPAL p.d.	L'ADJUDICATARI DE LES OBRES, 46622673V GUILLERMO FERNANDEZ (R: B64410327) Guillermo Fernandez (rep. FERTRES SL)

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA PS



DOCUMENTACION APORTADA

ACEPTACION FINCAS

**ATENCION ** Imagen no disponible al no haberla enviado el Técnico



DICTAMENT AL PLE DE LA CORPORACIÓ 2023/1720

Amb data 27 de novembre de 2020 es va formalitzar el Protocol entre l'Administració de la Generalitat de Catalunya que actua a través del Departament de Salut i el Servei Català de Salut i l'Ajuntament de Calella en el que s'estableixen les bases de col·laboració institucional per l'ampliació i modernització de l'Hospital de Sant Jaume de Calella. Protocol que ha estat ratificat per acord del Ple Municipal en la sessió plenària de data 17 de desembre de 2020 i l'addenda de la seva pròrroga en el Ple de data 2 de febrer de 2023.

Atès que en l'esmentat Protocol de col·laboració s'estableixen els compromisos a dur a terme per part de les dues administracions.

Atès que un dels compromisos de l'Administració de la Generalitat de Catalunya que actua a través del Departament de Salut és la de procedir a la cessió gratuita a favor de l'Ajuntament de Calella del domini del sol necessari per a la construcció d'un nou aparcament públic, essent les finques objecte de cessió per part de la Corporació de Salut del Maresme i la Selva, les finques amb núm. 10.996 i 1.145, ambdues del Registre de la Propietat d'Arenys de Mar.

A la vista de la importància de les obres d'ampliació i modernització de l'hospital és plenament justificat la cessió gratuita.

La cessió gratuita de bens patrimonials municipals està prevista als art. 195.1 de la Llei 8/1987 de 15 d'abril, municipal i de Règim Local de Catalunya i 49 a 50 del Reglament de Patrimoni dels Ens locals D.336/1988 de 17 d'octubre. Per a procedir a aquesta cessió s'han de complir els requisits esmentats i acreditats amb la instrucció de l'expedient.

Atès que per aconseguir la finalitat perseguida el Consorci "Corporació de Salut del Maresme i la Selva" va iniciar el procediment corresponent per cedir a títol gratuit a favor de l'Ajuntament de Calella les finques anteriorment referides.

Atès que en data 19 de juliol de 2023 el Consell Rector de la Corporació de Salut del Maresme i la Selva ha aprovar definitivament la cessió de les finques amb núm. 10.996 i 1.145, ambdues del Registre de la Propietat d'Arenys de Mar, a favor de l'Ajuntament de Calella.

Es proposa al Ple de la corporació, l'adopció dels següents:

ACORDS

Primer.- Aprovar l'acceptació gratuita de les finques 10.996 i 1.145 ambdues del Registre de la Propietat d'Arenys de Mar, a favor de l'Ajuntament de Calella, acordada pel Consell Rector del Consorci "Corporació de Salut del Maresme i la Selva" en data 19 de juliol de 2023, que seran destinades a la construcció d'un nou aparcament públic, de conformitat amb el Protocol formalitzat entre l'Administració de la Generalitat de Catalunya que actua a través del Departament de Salut i el Servei Català de Salut i l'Ajuntament de Calella amb data 27 de novembre de 2020.

Segon.- L'ocupació per part de l'Ajuntament es farà efectiva una vegada subscrita l'Acta de replanteig de les obres de l'aparcament previstes, amb un preavís de 2 mesos al Consorci "Corporació de Salut del Maresme i la Selva".

DOCUMENTACION APORTADA

ACEPTACION FINCAS

**ATENCION ** Imagen no disponible al no haberla enviado el Técnico



Tercer.- Facultar expressament a l'Alcalde per a la signatura dels documents que siguin escaients per a l'execució de l'esmentat acord, i procedir a la inscripció registral de les finques cedides.

Quart.- Notificar aquest acord al Consorci "Corporació de Salut Maresme i la Selva".


 L'Alcalde
 Marc Buch i Rigola

APROVAT A LA SESSIÓ DEL DÍA

27 JUL 2023

Calella, a 28 JUL 2023 La Secretaria


 Vist i plau
 L'Alcalde

DOCUMENTACION APORTADA

PUBLICACION EN EL DOGC

1/1

Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

Núm. 9114 - 4.3.2024

CVE-DOGC-B-24057071-2024

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE CALELLA

EDICTO sobre aprobación definitiva del Plan especial de ordenación volumétrica del Hospital de Calella.

El Ple de la Corporació Municipal en sessió de data 01/02/2024 va aprovar definitivament el PLA ESPECIAL ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA HOSPITAL DE CALELLA, publicant-se al BOPB i al DOGC l'enllaç del document [modificacions_puntuals_del_poum_10.pdf \(diba.cat\)](#), en compliment del que disposa l'article 106 i 107 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Calella, 26 de febrer de 2024

Marc Buch i Rigola

Alcalde

(24.057.071)

DOCUMENTACION APORTADA

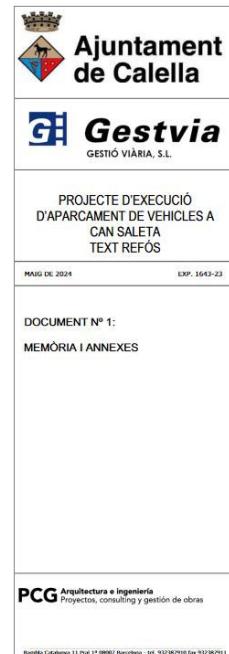
PROYECTO



	Ajuntament de Calella
	Gestvia GESTIÓ VIÀRIA, S.L.
PROJECTE D'EXECUCIÓ D'APARCAMENT DE VEHICLES A CAN SALETA TEXT REFOS	
MAIG DE 2024	EXP. 1643-23
<u>PROJECTE EXECUTIU</u> DOCUMENT N° 1 – MEMÒRIA DOCUMENT N° 2 – PLÀNOLS DOCUMENT N° 3 – PLECS DOCUMENT N° 4 – PRESSUPOST	
X1107608C Firmado digitalmente por X1107608C FEDERICO GIACOMELLI (R: B61573044) Fecha: 2024.07.22 (R: B61573044) 17:50:24 10/200	
PCG Arquitectura e Ingeniería Proyectos, consulting y gestión de obras	
Rambla Catalunya 11. Plaf 1 ^{er} 08007 Barcelona - tel. 932367910 fax 932367911	

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO



DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO



	Ajuntament de Calella
	Gestvia GESTIÓ VIARIA, S.L.
PROJECTE D'EXECUCIÓ D'APARCAMENT DE VEHICLES A CAN SALETA TEXT REFOS	
MAIG DE 2024	EXP. 1643-23
MEMÒRIA DESCRIPTIVA	
PCG Arquitectura e Ingeniería Proyectos, consulting y gestión de obras	
Rambla Catalunya 11. Plaf 1 ^{er} 08007 Barcelona - tel. 932367910 Fax 932367911	

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

ÍNDEX - MEMÒRIA

1. DADES GENERALS	2
1.1 IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PROJECTE	2
1.2 AGENTS DEL PROJECTE	2
2. ANTECEDENTS	3
2.1 PROBLEMES CONDICIONANTS DE L'ENCARREC	3
2.2 MARXES LEGALS DEL PROJECTE	3
2.3 PRE-EXISTÈNCIES I INFORMACIÓS PRÈVIES	3
2.4 CONDICIONAMENTS BÀSICS	3
2.5 SERVEIS EXISTENTS	4
2.6 GEOTÈCNICA	5
3. DESCRIPCIÓ DE L'APARCAMENT	7
4. PROCEDIMENT CONSTRUCTIU	9
5. ESTRUCTURA	10
6. SANEJAMENT	11
7. IMPERMEABILITACIÓ	12
8. RAM DE PALETA I ACABATS	12
9. METAL-LISTERIA I SERRALLERIA	13
10. INSTAL·LACIONS	13
11. ORDENACIÓ DE LA SUPERFÍCIE	13
12. PREVISIÓS DE CARA AL FUTUR	14

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

1. DADES GENERALS

1.1 Identificació i objecte del projecte

Títol del projecte: Projecte d'execució d'aparcament de vehicles a Can Saleta

Objecte de l'encàrrec: Projecte executiu d'un aparcament subterrani.

Situació: Carrer Sant Jaume (N-II), l'espai ocupat per un aparcament de superfície i per l'Hostal Univers, recentment enderrocat.

1.2 Agents del projecte

Promotor: GESTIÓ VIÀRIA, S.L.
Plaça de l'Ajuntament, 9
08370 Calella
CIF: B-61568820
Tel. 937641992
www.gestvia.cat

Projectista: Federico Giacomelli, ECCP nº col·legiat 14690 i NIE X1107608C,
en representació de PCG Arquitectura e Ingeniería SLP.
CIF: B-61573044
Rambla de Catalunya, 11 Pral. 1^a
08007 Barcelona
Tel. 932387910
www.webpcg.com

Col·laboradors: Joan Portet Boixeru. Arquitecte.
Ignacio Casanovas. ECCP.
Xavi Saltart. ECCP.
Irene Caro. Arquitecta.
Daniel López. Arquitecte tècnic.
Manel Abramo. Enginyer T. Industrial.
Raul Martínez. Delineant.
David García. Delineant.

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

2. ANTECEDENTS

2.1 Premises i condicionants de l'encàrrec

Descripció de l'encàrrec

Aquest projecte executiu té per objectiu la construcció d'un aparcament per a vehicles a Can Saleta, en l'espai ocupat per un aparcament de superfície i per l'Hostal Univers, recentment enderrocat.

El projecte es redacta per encàrrec de GESTIÓ VIÀRIA, S.L., com a conseqüència del Concurs per a l'adjudicació del contracte de serveis de redacció de projecte, direcció d'obra i coordinació de seguretat i salut de les obres relatives a l'aparcament Can Saleta (Hospital Sant Jaume de Calella).

L'àmbit on es planteja implantar l'aparcament està delimitat en el seu costat sud pel carrer de Sant Jaume (N-II) i per l'edifici municipal de Can Saleta, en el seu costat oest per l'Hospital Comarcal Sant Jaume de Calella, en el seu costat est per l'Escola La Minerva i l'edifici municipal de Can Saleta, i en el seu costat nord pel fort desnivell de terreny en roca existent.

Topografia

Per que fa a la topografia, cal assenyalar que en el seu sentit paral·lel a la N-II es sensiblement pla, mentre que en sentit perpendicular a la N-II té un primer tram en pendent i dues plataformes planes situades a diferents nivells, de manera que el desnivell entre la plataforma superior i la carretera es de pràcticament sis metres. La cota de nivell de la carretera es situa a la cota 6,88 m mentre que la plataforma superior es troba situada al voltant de la cota 12,75 m.

Servituds

El projecte comportarà algunes servituds en els edificis que es puguin construir en un futur al seu davant:

- Sortida de les vies d'evacuació, concretament la sortida de l'Escola La Minerva i la sortida d'emergència de l'edifici de Can Saleta.

2.2 Marc legal del projecte

El projecte s'emmarca a la ciutat de Calella, i el marc legal del mateix és el següent:

- CTE.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (P.O.U.M.) de Calella.
- Pla Especial Hospital de Calella.
- Ordenança municipal reguladora dels locals destinats a aparcaments.
- Ordenança reguladora de soroll i de les vibracions de Calella i els seus annexos.
- Ordenança municipal d'activitats i d'intervenció integral de l'Administració.

2.3 Preexistències i informacions prèvies

En el moment de redactar el projecte es disposa de la informació següent:

- Avantprojecte d'aparcament de vehicles a Can Saleta redactat per Joan Portel Boixareu, arquitecte, de data setembre de 2021.
- Memòria de la intervenció arqueològica a l'aparcament de l'Hostal Vell de Calella (el Maresme) 2023, redactat per Bibiana Agustí Farjas en representació de INSITU S.C.P.
- Aixecament topogràfic realitzat per Bernat Bosch, Topogr.
- Estudi geotècnic redactat per LOSAN de data juliol de 2005.
- Estudi geotècnic redactat per José Luis Rubio Álvarez, geòleg, en representació de BAC ENGINEERING CONSULTANCY GROUP (SOCOTEC Spain) al desembre de 2023.

2.4 condicionaments bàsics

La proposta de implantació de l'aparcament subterrani es fa amb els següents condicionaments bàsics:

- a) El planejament urbanístic i les normatives vigents.

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

- b) La necessitat de dotar a l'entorn de l'hospital d'un nombre de places suficients per compensar les places dels aparcaments de superfície que es perden amb l'ampliació de l'hospital.
 - c) La necessitat d'incrementar el nombre de places com a conseqüència de l'ampliació de l'hospital, ja que aquesta comportarà un major nombre de treballadors i d'usuaris.
 - d) La relació amb els edificis del voltant, incloent l'edifici municipal de Can Saleta, l'Hospital Comarcal Sant Jaume de Calella i l'Escola La Minerva.
 - e) La geometria i els desnivells existents a l'àmbit del projecte.
 - f) Facilitar l'entrada a l'aparcament dels dos sentits de la N-II.
 - g) Garantir la seguretat de totes les fases veïnes.
 - h) Les característiques del subsol i la presència de roca i nivell freàtic.
 - i) Situar els elements de l'aparcament que incideixen a la superfície (acessos de vehicles, escales, ascensor i ventilacions) en llocs adients, facilitant la posterior urbanització de la superfície.
 - j) Situació i disseny dels accessos de vianants a l'aparcament, atenent als aspectes següents:
 - a. Optimitzar el nombre d'escales, de manera que es compleixen els recorreguts d'evacuació previstos en el Codi Tècnic (DB SI), i de manera que incideixin el mínim possible en la superfície.
 - b. Codi d'accessibilitat.
 - c. Tipologia dels tancaments d'escales i ascensor.
 - k) Facilitar l'accés de bombers tant a nivell peatonal com als vehicles d'extinció, incloent un espai de maniobra a la planta primera, sobre el forjat de l'aparcament.
 - l) La ventilació natural i forçada (impulsió i extracció) de l'aparcament, atenent als aspectes següents:
 - a. Codi Tècnic de l'Edificació.
 - b. Situar els ventiladors i silenciadors de manera que afectin el mínim possible a l'alçada lliure de les places annexes.
 - c. Disposar les sortides de ventilacions en llocs compatibles amb la urbanització i els edificis de l'entorn.
 - m) En el transcurs de les obres afectar el mínim possible al trànsit rodat de l'entorn, i molt especialment a la carretera N-II i a l'Hospital.
 - n) Dolar a l'aparcament de places per a recàrrega de vehicles elèctrics.
 - o) Optimitzar en la mesura del possible els cost econòmic de la construcció.
- La solució de l'aparcament s'ha escollit entre diverses alternatives estudiades en funció dels condicionants esmentats anteriorment i de les reunions mantingudes amb els tècnics municipals i amb els tècnics de Bombers de la Generalitat.

2.5 Serveis existents

Donat que l'aparcament es situa fora de la via pública, la presència de serveis de companyies subministradores es considera pràcticament nula.

Les úniques afectacions són les de la instal·lació de l'enllumenat de l'aparcament de superfície existent.

Per connectar la xarxa de sanejament de l'aparcament s'ha tingut en compte els col·lectors de la xarxa de clavegueram existent al carrer de Sant Jaume (N-II).

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

2.6 Geotecnia

En l'estudi redactat per redactat per BAC ENGINEERING CONSULTANCY GROUP (SOCOTEC Spain) s'indica el següent:

La zona d'estudi es troba en la localitat de Calella, la qual se situa a la comarca del Maresme, a la província de Barcelona.

Exceptuant les parts altes de les serres, gairebé la totalitat de la zona d'estudi i el seu entorn es troba ocupat per grans i granodiorites tardohercinians i la seva seqüència filoniana. Totes les roques granítiques d'aquesta regió són posteriors a la tectònica herciniana i, en la seva majoria, poden considerar-se com tardohercinianes.

Les roques ignies considerades pertanyen al gran batòlit de les Serralades Costaneres Catalanes i, en aquesta zona estan constituides per una massa principal de composició granodiorítica i granítica, en la qual s'han diferenciat uns petits cossos de leucogranits. Tot el conjunt està travessat per nombrosos dics i filons.

Quant a les roques ignies, la granodiorita ocupa la major part de l'extensió i es presenta bastant homogeneïtat, tant per la granària del gra com per la composició que presenta. El gra sol ser de granària mitjana, la textura granuda, més o menys heterogranaular, hipidomorfa de gra mitjà, que localment pot ser gruixut.

El granit en la cartografia no s'ha diferenciat de les granodiorites. En aquest cas aquest presenta una textura granuda hipidomorfa de gra mitjà en general. En alguns casos el gra és gruixut i la textura pot considerar-se allotiomorfa.

D'altra banda, en la zona d'estudi cal destacar que les roques que es presenten en forma de dics i filons són, principalment, filons de quars filoní a totes les escales i, dics de aplites i pegmatites

Segons les dades de l'estudi es poden definir les següents unitats:

UNITAT GEOTÈCNICA 0: UG0 Farcit. Sorra fina mitjana argilosa.

Aquesta unitat geotècnica apareix en tota la zona d'estudi i es correspon a un farratç format principalment per sorra fina amb una mica d'argila i llit marró, amb algunes restes ceràmiques d'origen antòpic dispersos pel nivell.

Aquesta unitat presenta un gruix que varia des dels 0,65 metres identificat en el sondeig S-2 fins als 4,90 metres identificats en el sondeig S-6, podent-se considerar una potència mitjana de 3,10 metres.

Des del punt de vista geotècnic es tracta de materials granulars, de plasticitat baixa-mitjana, de compactat solta a mitjana amb valors de N30 obtinguts en els assajos SPT realitzats en camp compresos entre 3 i 18, podent-se considerar un valor mitjà de N30 de 8, motiu pel qual es desaconsella el seu ús com a nivell de suport i/o fonamentació d'estructures futures.

UNITAT GEOTÈCNICA 1: UG1 Sòl residual (M:VI R:0). Sorra fina mitjana argilosa-llimosa.

Sota la unitat geotècnica UG0 apareix un nivell format principalment per sorra fina argilosa-llimosa amb algunes cosa/índicis de grava fina de naturalesa granítica marró fosc. Aquest nivell procedeix de la completa meteorització del granit infrajacent (M: VI R: 0 segons ISMR).

El gruix d'aquesta unitat geotècnica varia des dels 0,45 metres identificats en el sondeig S-1 fins als 4,80 metres identificats en el sondeig S-4, podent-se considerar un gruix mitjà de 2,40 metres.

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

Des del punt de vista geotècnic es tracta de materials principalment granulars, de plasticitat nul·la a mitjana, de compactació mitjana amb valors de N30 obtinguts en els assajos SPT realitzats en camp compresos entre 10 i 23, podent-se considerar un valor mitjà de N30 de 15.

UNITAT GEOTÈCNICA 2: UG2 Sòl d'Alteració (M:IV-V R:0). Sorra mitjana gruixuda (Sauló). Sota la unitat geotècnica UG1, en els sondejos S-1, S-4, S-5 i S-6, apareix un sòl d'alteració format per sorres mitjançanes gruixudes marró clar (sauló) procedent de l'alteració del granit (M: IV-V R: 0 segons ISMR).

La posició d'aquesta unitat geotècnica coincideix aproximadament amb la meitat sud-est de la zona d'estudi, encunyant-se cap al nord-oest (sondejos S-2 i S-3).

El gruix d'aquesta unitat geotècnica varia des dels 3,90 metres identificats en el sondeig S-6 fins als 10,20 metres identificats en el sondeig S-1, podent-se considerar un gruix mitjà de 6,50 metres (en la zona dels sondejos on s'ha identificat aquest nivell).

Des del punt de vista geotècnic es tracta, principalment, de materials granulars, amb una plasticitat nul·la i amb una compactació de mitjana a densa, amb valors de N30 obtinguts a part dels assajos de SPT executats en camp compresos entre 9 i 50R, podent-se considerar un valor mitjà de N30 de 35.

UNITAT GEOTÈCNICA 3: UG3 Substrat rocós–Granit molt alterat (M: III-IV R: 0-1). Sorres mitjançanes gruixudes amb alguna cosa de grava. Sota la unitat geotècnica UG2 en els sondejos S-1 i S-5, i sota la unitat geotècnica UG1 en el sondeig S-3, apareix un nivell format per sorra fina amb abundants grava i fragments de granit amb intercalacions de trams de granit alterat procedents de la meteorització de la roca infràacente (M: III-IV R: 0-1 segons ISMR89).

Des del punt de vista geotècnic es tracta de materials principalment granulars procedents de la meteorització de la roca infràacente (granit), amb un grau d'alteració (M: III-V), podent-se considerar un valor de N30 de 50.

El gruix real d'aquesta unitat geotècnica solament s'ha pogut identificar en el sondeig S-3 amb una potència de 3,00 metres, en la resta dels sondejos solament s'han pogut identificar gruixos mínims a causa de la finalització dels assajos.

UNITAT GEOTÈCNICA 4: UG4 Substrat rocós–Granit (M: I-II R: 3-4) Sota la unitat geotècnica UG1 en el sondeig S-2 i sota la unitat geotècnica UG2 i UG3 en els sondejos S-4, S-6 i sondeig S-3, respectivament, apareix el substrat rocós s format per un granit gris molt poc alterat (M: I- II R: 3 - 4 segons ISMR89).

El gruix real d'aquesta unitat geotècnica no s'ha pogut identificar a causa de la finalització dels assajos, encara que s'estimen gruixos superiors als 20 metres, segons la bibliografia consultada.

Des del punt de vista geotècnic es tracta d'una roca d'origen igni, de tonalitat grisenc, amb un grau d'alteració pràcticament nul i de gran resistència (M: I-II R: 3-4 segons ISMR89) i amb un RQD d'entre 45 i el 100%.

Des del punt de vista geotècnic es tracta d'una roca plutònica de resistència alta, poc o gens alterada amb valors de resistència a la compressió simple compresos entre 946,24 i 1031,95 Kg/cm².

Durant l'execució dels sondeigs (octubre de 2023) en el sondeig S-6, es va trobar el nivell freàtic a la cota +3,85 m respecte el nivell del mar.

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

3. DESCRIPCIÓ DE L'APARCAMENT

L'aparcament es situa en l'àmbit esmentat anteriorment i es projecta en part soterrat i en part en elevació, adaptant-se als desnivells del terreny existent i intentant reduir al màxim els costos de construcció.

Es projecten les plantes següents.

- Una planta baixa, amb entrada de vehicles des del carrer de Sant Jaume (N-II), que permet l'accés de vehicles del costat est i amb sortida de vehicles al mateix carrer en sentit Barcelona. Aquesta planta es considera sota rasant, ja que pel desnivell del terreny queda pràcticament tota el sota la cota actual.

Aquesta planta està coberta en la zona pròpiament destinada a aparcament de vehicles, i descorbera en els accessos. La zona coberta ocupa l'àmbit situat entre l'edifici municipal de Can Saleta, l'Hospital Comarcal Sant Jaume de Calella i l'Escola La Minerva.

- Una planta soterrani, que permetrà l'accés de vehicles procedents del costat oest, mitjançant un pas soterrat a construir en un futur en els terrenys de l'hospital. Aquest pas soterrat no forma part del present projecte.

Aquesta planta es situa totalment sota rasant i ocupa la pràctica totalitat de l'àmbit, fins i tot la zona situada més a prop de la N-II.

- La planta primera, situada sobre rasant, que lindrà una part coberta i una part descorbera, situada sobre la part davantera i sobre la zona lateral de la planta baixa.
- Les plantes segona i tercera, amb la mateixa ocupació que la part coberta de la planta primera.

- La planta quarta, que en realitat es la coberta de l'edifici, que s'utilitza com aparcament descorber.

Les dimensions del soterrani-1 són de 51,80*46,70 m, a més de la zona més propera al carrer de Sant Jaume que té unes dimensions de 26,07*16,30 m. El soterrani es separa entre 2,00 m i 4,00 m de l'Hospital i entre 2,00 m i 4,00 m de l'Escola.

Les dimensions de la zona soterrada de la planta baixa són de 51,80*46,70 m.

Les dimensions de les plantes sobre rasant són de 46,25*30,90 m, ja que es separen aproximadament 7,50 m de l'Hospital i aproximadament 16,00 m de l'edifici de Can Saleta.

L'aparcament projectat té les superfícies i places següents:

	SUPERFÍCIE CONSTRUIDA	SUPERFÍCIE EXTERIOR	PLACES INTERIOR	PLACES EXTERIOR	PLACES TOTALS	SUP/PLAÇA
SOTERRANI-1	2.898,30 m ²	0,00 m ²	109	0	109	26,59
PL. BAIXA	2.443,30 m ²	366,80 m ²	80	0	80	35,13
PLANTA 1 ^a	1.429,10 m ²	1.448,10 m ²	47	36	83	34,67
PLANTA 2 ^a	1.429,10 m ²	0,00 m ²	50	0	50	28,58
PLANTA 3 ^a	1.429,10 m ²	0,00 m ²	50	0	50	28,58
PLANTA 4 ^a	0,00 m ²	1.425,10 m ²	0	53	53	26,96
TOTAL	9.628,90 m²	3.244,00 m²	336	89	425	30,28

Considerant el que s' especifica a l'Ordeanza municipal reguladora dels locals destinats a aparcaments, s'han indicat en els plànols de geometria les places que tenen una dimensió igual o superior a 2,30*4,50 m i aquelles que tenen una dimensió igual o superior a 2,00*4,00 m (cobeix petit).

En total hi ha 405 places iguals o superiors a 2,30*4,50 m, la qual cosa representa el 95,29% del total i 20 places iguals o superiors a 2,00*4,00 m, que representen el 4,71% del total.

Tanmateix, totes les places que estan al costat de parets o murets perimetrals tenen una amplada superior per facilitar l'obertura de les portes.

Pel que fa a les places adaptades per persones amb mobilitat reduïda, d'acord amb el CTE DB SUA, el qual obliga a reservar una plaça d'aparcament adaptada per cada 33 places o fracció, s'han previst 13 places adaptades, repartides entre el soterrani-1 i la planta primera.

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

S'han previst 11 places per a vehicles elèctrics en la zona exterior de la planta primera, amb la possibilitat d'augmentar aquesta dotació en funció de la demanda futura.

No s'han previst places d'aparcament per motocicletes, però sempre es podrien substituir 3 places de cotxe per 10 places de motocicletes. En aquest cas es recomana que estiguin situades al davant de la cabina de control, per evitar robatoris.

Com hem apuntat anteriorment, l'accés de vehicles a l'aparcament es produeix de la manera següent:

- En planta baixa es projecta un vial de 3 carrils que connecta el carrer de Sant Jaume (N-II) amb l'aparcament. Aquest vial permet disposar de dos canvis d'entrada per als vehicles provinents de la zona est i d'un carril de sortida per incorporar-se a la N-II en sentit oest. El carril central podrà anar a ser reversible per tal que es pogués utilitzar com a sortida en determinats moments. Aquest accés té un pendent molt lleuger, ja que la cota prevista per a la planta baixa coincideix pràcticament amb la cota de la carretera. Es preveuen reixes de recollida d'aigües d'escorrentia superficial.
- En planta soterrani es preveu una futura entrada per als vehicles provinents de la zona oest (costat Barcelona), de manera que aquest no tingui que fer un gir a l'esquerra des de la N-II. Aquesta entrada es produuria des d'un túnel a construir en un futur en l'àmbit de l'Hospital i es situaria sota l'accés de planta baixa. Implicaria la pèrdua de dues places d'aparcament.

Totes les plantes es desenvolupen en mitjans nivells, per adaptar-se millor a la topografia existent. La connexió entre les diferents semi-plantes es realitza mitjançant tres rampes rectes, disposades en sentit transversal a la nau de l'aparcament. Dues de les rampes són d'un únic sentit de circulació i estan situades en els dos laterals de l'aparcament. L'altra rampa té doble sentit i està situada en la zona central.

Les diferents plantes de l'aparcament tenen un pendent transversal del 2%, que permet adaptar-se millor a la topografia existent, reduint l'excavació de terres a realitzar.

Les rampes d'un únic sentit de circulació tenen una amplada de 4,80 m, mentre que la rampa de doble sentit de circulació té una amplada de 7,10 metres. Totes elles tenen un pendent del 14%.

Al costat de les rampes de comunicació interior s'hi projecten dos accessos de vianants, que comuniquen totes les plantes de l'aparcament. Ambdós accessos es projecten de manera que comuniquen amb totes les semi-plantes, mitjançant vestíbuls previs en els dos nivells de la planta.

Aquests dos accessos per a vianants disposen d'escala i ascensor adaptats per a persones de mobilitat reduïda, que comuniquen les diferents plantes d'aparcament (des del soterrani-1 fins la coberta) i permeten accedir a la zona descoberta de la planta primera i, des d'allí accedir a la via pública, ja sigui per l'espai situat entre la rampa d'accés i l'Hospital o bé pel passatge existent entre l'edifici de Can Saleta i l'Oficina de Turisme de Calella.

Es projecta un tercer accés de vianants, situat al costat de la carretera N-II, que permet accedir al soterrani-1 de l'aparcament. Aquest accés no disposa d'ascensor.

A més, l'aparcament disposa d'un accés de vianants a peu pla, que permet accedir des de la carretera N-II fins la planta baixa, mitjançant una vorera situada en el lateral de l'accés de vehicles.

Les escales de l'aparcament s'han situat respectant les distàncies d'evacuació exigides per normativa vigent, d'acord amb el que estableix al CTE DB SI (Codi Tècnic de l'Edificació) en allò referent a la protecció contra incendis en els edificis. Totes elles tenen una amplada d'1,20 metres. Disposaran de vestíbuls previs, formats per parets REI-120 i amb doble porta

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

tallafocs EI2-60-C5 amb el gir en el sentit de l'evacuació. Les tres escales estaran ventilades per sobrepressió. En les dues escales centrals hi haurà una sobrepressió pels trams d'escala descendents i un altra pels trams d'escala ascendents.

La sortida es produeix des de la planta primera, de manera que el recorregut des de cada una de les escales fins a la sortida de l'edifici es menor de 15 metres. Per garantir l'evacuació per damunt de la coberta de la planta baixa, es planteja que l'estrucció de la zona més propera a la N-II sigui independent de l'estrucció de la resta de l'aparcament.

En la planta baixa, al costat de l'accés de vehicles, es preveu la cabina de control, la cambra de quadres elèctrics i els dos nuclis de serveis adaptats per a persones amb mobilitat reduïda.

En el soterrani-1, en la cantonada posterior costat escola, s'hi projecta una cambra amb un dipòsit d'aigua per abastir les BIE's.

L'esquema de circulació interior de l'aparcament està format per carrils d'un únic sentit de circulació de 5,50 m d'amplada, que permeten accedir a les diferents fileres de places d'aparcament, disposades totes elles en bateria.

La dimensió de les places prevista és de 2,50 x 4,75 m, inclosos pilars, amb una separació entre eixos de pilars de 7,50 m en algunes zones i 5,00 m en altres.

Les places reservades per a persones amb mobilitat reduïda tindran com a mínim 2,20 m d'amplada, un pas lateral d'1,10 m d'amplada i 4,50 m de fondària, segons s'indica a la normativa vigent, encara que la les places previstes tenen una fondària més gran.

La situació de les rampes exteriors i interiors, amb el fet afegit que tots els camins de circulació (a excepció d'un petit cul de sac) són de sentit únic, facilitarà que la circulació d'automòbils en el interior de l'aparcament sigui senzilla i fluida.

L'alçada lliure interior entre forjats és de 2,60 m en les plantes sobre rasant i de 2,95 m en les plantes sota rasant. Això es deu a que en les plantes sobre rasant la ventilació es natural mentre que a les plantes sota rasant la ventilació es forçada. L'alçada lliure de 2,95 m facilita el pas de la instal·lació de ventilació forçada, garantint una alçada mínima de 2,25 m en tot l'aparcament, a excepció d'alguns fons de plaça de la planta baixa i el soterrani-1 on es situen els ventiladors i els silenciadors.

4. PROCEDIMENT CONSTRUCTIU

El procediment constructiu contemplat en aquest projecte inclou les tasques següents:

- Enderroc dels tancaments i els paviments existents en l'àmbit de l'obra.
- Enderroc parcial de la paret mitgera que ha quedat de l'antic Hostal.
- Tala de l'arbrat existent a l'àmbit de l'obra.
- Desbrossada del terreny.
- Formació de plataformes de treball per implantar els equips de construcció de murs pantalla i per executar els murets guia.
- Construcció de murs pantalla perimetral de formigó armat, de 45 i 60 cm de gruix en les zones on no hi ha presència de roca.
- Realització dels d'ancoratges en els murs pantalla, per tal de contenir les empentes de les terres.
- Excavació fins la cota de fons d'excavació dins del perímetre dels murs pantalla.

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

- Excavació en roca de la part posterior de l'àmbit i construcció de mur de contenció de formigó armat "in situ".
- Excavació de pous i formació de les sabates de fonamentació de formigó armat i del mur de canvi de nivell, també de formigó armat.
- Construcció dels forjat interior i del forjat de coberta mitjançant lloses de formigó armat "in situ", recolzades sobre els murs perimetral i pilars interiors, aquests últims també de formigó armat.
- En les plantes sobre rasant es faran murets perimetral de 110 cm d'alçada, també de formigó armat, per a quedar vist.
- Impermeabilització de la coberta.
- Execució de la xarxa de sanejament soterrada.
- Formació de cambra perimetral en les plantes soterrades on hi ha mur pantalla.
- Construcció d'escalles, calaixos de ventilació, cabina de control, serveis, cambra de quadres elèctrics i cambra del dipòsit d'aigua contra incendis, incloent parets, revestiments, paviments, esglaons, baranes i portes tallafocs.
- Construcció de les parets i les portes corredisses tallafocs que sectoritzen les dues parts de l'aparcament, per tal que els camions de bombers es pugin situar sobre la part exterior de la planta baixa amb la màxima seguretat.
- Pintura i senyalització de places.
- Instal·lacions:
 - Ventilació forçada en les plantes sota rasant.
 - Sobrepressió de les escales.
 - Detecció de CO en les plantes sota rasant.
 - Detecció d'incendis.

5. ESTRUCTURA

S'ha previst la construcció d'un mur perimetral per la contenció provisional i definitiva de les terres, mitjançant pantalla continua de formigó armat de 60 cm de gruix en la zona interior de l'àmbit i de 45 cm de gruix en la zona més propera a la N-II i al centre cívic Can Saleta, amb formigó HA-30F/20/XA1+XC2 i armat amb barres de acer corrugat B-500S. Per assegurar l'estabilitat de les pantalles es projecta apuntalar-la en fase constructiva mitjançant ancoratges provisionals. Les pantalles s'executarán amb una clava (tram de pantalla per sota del fons d'excavació) la longitud necessària d'acord amb les dades de l'estudi geotècnic.

En la part posterior de l'àmbit es construirà un mur de contenció de formigó armat "in situ" de 40 cm de gruix. El formigó serà HA-30/B/20/XC2 armat amb barres de acer corrugat B-500S.

La fonamentació de l'aparcament es realitzarà mitjançant sabates alliades de formigó armat, excepte en el mur posterior i en el mur de canvi de nivell on se faran sabates corregudes. El

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

formigó a utilitzar en els fonaments serà HA-30/B/20/XA1+XC2 armat amb barres de acer corrugat B-500S. Les sabates es construiran sobre una capa de formigó de neteja.

L'estructura portant de l'aparcament s'ha previst mitjançant diferents fileres de pilars rectangulars de formigó armat. El formigó a utilitzar en pilars serà HA-30/B/20/XA1 armat amb barres de acer corrugat B-500S.

Els forjats estaran constituits per una llosa de formigó armat en situ de 30 cm de cantell. Aquesta llosa es recolzarà sobre els pilars i murs interiors, i en les plantes soterrani sobre el mur pantalla perimetral i sobre el mur posterior. El formigó a utilitzar en el forjat interior serà HA-30/B/20/XA1 armat amb barres de acer corrugat B-500S.

En algunes zones, degut a les sobrecàrregues de terres o derivades del pas del camió de bombers, el forjat tindrà un cantell de 50 cm.

Cal destacar que s'han previst dues estructures independents, per tal de garantir l'accés del camió de bombers al damunt de la coberta de la planta baixa.

Les rampes de connexió entre soterranis i les illoses inclinades dels nuclis d'escala s'executaran també mitjançant illoses de formigó armat "in situ", de les mateixes característiques dels forjats.

Tots aquests elements es defineixen amb detall als plànols i pressupost del present projecte d'execució.

6. SANEJAMENT

Amb la construcció de l'aparcament subterrani es crea una zona on, d'ara en endavant, hi poden anar a parar les aigües subterrànies que transcorrin pels seus voltants. Per això es prenen les precaucions necessàries per condir aquestes aigües de forma que no puguen alterar en cap moment el normal funcionament de l'aparcament.

S'ha previst la formació d'una cambra d'aire perimetral de 10 cm d'amplada en cada soterrani, mitjançant la formació d'un envà de 10 cm de gruix construït amb juntes de separació cada 14 metres; en la part inferior d'aquesta cambra d'aire es recollirà l'aigua mitjançant una mitja canya de morter, que amb els pendents corresponents condruirà l'aigua al pou de bombeig, situat en la part més baixa de l'aparcament. Des d'aquest pou, i mitjançant dues bombes submergibles i els tubs corresponents, es condruirà l'aigua a la xarxa general de clavegueram.

El paviment del darrer soterrani es situarà sobre una membrana de polietilè d'alta densitat, que farà de drenatge i evitara l'aparició d'humitats en aquest paviment. Aquest paviment tindrà un gruix de 15 cm i portarà incorporat una armadura de repartiment i fibres d'acer.

Connectada al pou de bombeig esmentat anteriorment, es projecta una xarxa de sanejament constituida per baixants de tub de PVC, tronets i claveguerons soterrats, per tal de recollir les aigües fecals i l'aigua dels embornals, i reixes previstes en l'interior i exterior de l'aparcament.

Tanmateix, les aigües recollides a la coberta i les que puguen entrar a les plantes sobre rasant es recolliran i es condruiran mitjançant baixants de tub de PVC penjats del sostre fins un clavegueró que es construirà entre l'aparcament i l'escola.

Les aigües fecals derivades dels dos nuclis de servei es condruiran a un pou específic i des d'allí es connectaran a la claveguera de fecals existent al carrer de Sant Jaume.

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

7. IMPERMEABILITACIÓ

Els forjats de coberta, ja siguin els de la rampa d'accés de vehicles, els de la part exterior de la planta primera o els de la coberta superior, s'impermeabilitzarán mitjançant emulsió asfàltica modificada amb polímer tipus *Prenotech*, projectada a màquina amb un gruix aproximat de 3 mm, incloent-hi protecció primària amb malla geotèxtil i posterior capa de morter de ciment portland de 3 cm de gruix. A la part superior es disposarà una solera de protecció de formigó armat de 10 cm de gruix, amb malla electrosoldada d'acer de dimensions 150x150x6 mm. Es faran els pendents necessaris per conduir les aigües a uns embornals repartits per la coberta i connectats a la xarxa de sanejament explicada anteriorment.

En el mur de contenció de la zona posterior s'hi farà una impermeabilització de les mateixes característiques (*Prenotech*) protegida mitjançant una membrana de polietilè.

La junta de formigó vertical, existent en la unió entre la biga de coronació i l'espallier del mur perimetral, tindrà garantida la seva estanquitat enfront l'aigua mitjançant la col·locació d'un cordó continu hidroexpansiu adherit totalment als paraments verticals d'ambdós elements.

8. RAM DE PALETA I ACABATS

Les cambres d'aire descrites en apartats anteriors es construiran mitjançant envà format a base de tobanes col·locades amb morter mixt 1:2:10, i amb ventilació de les cambres a base de maons calats en la part inferior i superior. En el peu de la cambra s'hi farà un canal drenant.

Les parets de formació de la sectorització en planta soterrani i en planta baixa, així com les dels vestíbuls previs, caixes d'escala, ventilacions, serveis, quadres elèctrics, etc., es faran amb maó calat de 15 cm de gruix. Algunes divisió interiors i les parets de les cambres perimetrals dels murs pantalla es faran amb envà de 10 cm de gruix.

Totes aquestes parets s'arrebosaran amb morter de ciment portland, amb acabat remolinat. Les parets dels serveis i la cabina de control s'enrajolaran en tota l'alçada amb rajola de semigrés de 20x20 cm, adherida amb morter adhesiu.

La resta de paraments arrebossats es pintaran al plàstic, incloent-hi les franges de colors en el cas de les parets i pilars de les naus d'aparcament, segons les indicacions de la propietat.

Per que fa als paviments, s'han previst algunes zones amb voreres de panot gris de 20x20 cm i vorades de formigó.

En els serveis, cabina de control i en els vestíbuls i els replans de les escales s'hi col·locarà un paviment de gres classe II, antiliscant, amb el corresponent sòcol. Els esglaons seran del mateix material.

En els forjats interiors i en el paviment de l'últim soterrani, es portarà a terme un fràtassat mecànic (helicòpter) de la superfície. En el paviment de l'últim soterrani s'executaran els tallants amb serra de disc necessaris, amb una fondària no inferior a una tercera part del gruix del paviment, seguint les alineacions dels pilars, per evitar que es formin fissures de retracció en el formigó.

Es realitzarà la corresponent senyalització de l'aparcament mitjançant la formació d'una banda contínua de poliuretà asfàltic de 10 cm d'amplada, per delimitar els passos i les places. Sobre el paviment es pintaran les línies indicatives de la circulació, es numeraran

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

les places d'aparcament i es marcaran les places per a persones amb mobilitat reduïda i les places per a recàrrega de vehicles elèctrics.

Tanmateix s'instal·laran senyals de tràfic i retolos indicatius per facilitar al màxim la circulació tant de vehicles com de vianants.

9. METAL-LISTERIA I SERRALLERIA

Totes les portes de les escales i dels vestíbuls previs seran tallafocs, amb una resistència al foc EI2-60-C5. Es pintaran amb protecció antioxidant i dues capes d'esmalt sintètic.

Les portes corredisses de la planta baixa i el soterrani que sectoritzen l'aparcament també seran tallafocs, amb una resistència al foc EI2-60-C5. Es pintaran amb protecció antioxidant i dues capes d'esmalt sintètic.

Les portes de tancament de les rampes exteriors seran batents i d'acció elèctrica, i estaran constituïdes per doble xapa per a pintar.

En les rampes interiors de l'aparcament s'hi instal·laran baranes de seguretat amb perfils d'acer galvanitzat tipus doble ona. En els canvis de nivell s'hi instal·laran baranes de protecció, amb xapa perforada, passamà superior i rodons interiors de tub. En les escales s'hi muntaran baranes d'acer inoxidable.

En els conductes verticals de ventilació s'hi instal·laran portes de registre de planxa metàl·ica galvanitzada i pintada. Les portes dels serveis seran de fusta per pintar, amb reixetes de ventilació.

10. INSTAL·LACIONS

S'han previst les següents instal·lacions:

- Ventilació forçada.
- Sobrepressió de les escales.
- Detecció de CO.
- Detecció de temperatura.
- Extinció d'incendis.
- Estació de bombeig.
- Lampisteria.
- Electricitat, enllumenat i senyalització.
- Ascensors.
- Sistema d'interfons.
- Megafonia.
- Circuit tancat de televisió.
- Ascensors.
- Sistema de control.
- Sistema de guiat de vehicles.

11. ORDENACIÓ DE LA SUPERFÍCIE

El projecte executiu de l'aparcament respecta les recomanacions dels Serveis Tècnics Municipals.

En l'espai existent entre la rampa d'accés a l'aparcament i l'hospital es preveu un carrer en plataforma única que permetrà el pas dels camions de bombers fins la coberta de la planta baixa, amb un espai de maniobra de 15 m de diàmetre que permeti el gir del camió. En

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

aquest pas s'hi ha previst una franja d'aparcament per a motocicletes, situades fora de l'àmbit de l'aparcament.

En aquest carrer lateral s'hi ubica l'escala d'accés al soterrani, que estarà coberta amb un edicte d'acer inoxidable AISI 316 i vidre laminar.

El desnivell existent entre aquest pas lateral i el pas d'accés a l'aparcament en planta baixa es protegirà mitjançant una barana d'acer inoxidable AISI 316 i vidre laminar.

Els espais resultants entre els límits de l'aparcament en planta primera i els edificis veïns (escola, centre cívic i hospital) es pavimentaran amb formigó armat construït sobre una capa de tot-ú.

Pel que fa a referència als elements de les ventilacions, cal diferenciar entre la ventilació natural, i entre les preses i extractors d'aire forçades.

La ventilació natural de la planta soterrani s'ha previst mitjançant una reixa vertical de forma triangular situada en el mur lateral de la rampa d'accés, entre el camí de sortida i el futur carrer lateral del costat de l'hospital.

La ventilació natural de la planta baixa s'ha previst mitjançant les tres portes reixades d'accés de vehicles.

La ventilació natural de les plantes sobre rasant queda garantida pel fet que l'aparcament està obert per tots els seus costats, e excepció de les zones de les escales que estan tancades de manera que quedin sectoritzades respecte la resta de l'aparcament.

Pel que fa a la ventilació forçada de les plantes sola rasant, el projecte contempla la construcció de cassetons amb reixes per a la extracció de la ventilació forçada de les plantes

sola rasant. Algunes d'aquestes reixes estaràn situades en cassetons de la coberta superior i altres en la zona exterior de la planta primera. Totes aquestes reixes estaràn situades per damunt del 2,00 m d'alçada i separades 10 m dels edificis veïns.

També es contemplen algunes reixes en el terra per a la impulsió de la ventilació forçada. Aquestes estaràn dimensionades per rebre la càrrega de vehicles que les puguin trepitjar.

12. PREVISIONS DE CARA AL FUTUR

El projecte contempla la possibilitat de que en el futur es puguin produir algunes actuacions lligades a l'aparcament, que exposem a continuació:

- En l'espai lateral entre l'aparcament i l'hospital s'hi ha projectat unes places d'aparcament situades a nivell de la planta primera, incloent un reblier de terres i un muret de contenció d'aquestes terres, per permetre que les places d'aparcament queden a la mateixa cota de la resta de la planta d'aparcament. El forjat de la planta inferior s'ha situat i s'ha calculat de manera que en un futur permeti, eliminant aquestes places, continuar el vial lateral fins la part superior i posterior de l'hospital. El projecte inclou un plànol de planta i secció on es pot veure aquest aspecte.
- En el soterrani-1 hi ha dues places d'aparcament situades entre el mur que separa l'aparcament de la N-II i l'escala. Aquestes dues places ocupen l'espai que en un futur podrà permetre connectar l'aparcament amb un vial soterrat que servirà com a entrada per als vehicles provinents de la zona oest (costat Barcelona), de manera que aquest no tinguessin que fer un gir a l'esquerra des de la N-II.
- En un plànol del projecte s'han indicat dues possibles ubicacions per a un Centre de Transformació, per si en el moment de contractar la potència elèctrica o en un futur, la companyia subministradora exigís un espai per a ubicar-lo. Una ubicació seria en

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

superficie, entre l'edicle de l'escala de l'aparcament i la N-II, i l'altra possible ubicació seria en la mateixa zona, però darrere de l'escala.

- En el cas que en un futur es volguessin instal·lar plaques fotovoltaïques, aquestes haurien de recolzar sobre els murs perimetrals de formigó armat de la planta coberta. No s'aconsella recolzar-les sobre altres punts per no malmetre la impermeabilització.

Barcelona, juliol de 2024



Federico Giacomelli, Enginyer C.C. i P.

DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

APARCAMENT CAN SALETA, CALELLA

RESUM DE PRESSUPOST

Pàg.: 1

NIVELL 2: Capítol

			Import
Capítol	01.01	ENDERRIQUES I TREBALLS ESPECIALS	6.990,21
Capítol	01.02	MOVIMENT DE TERRES	453.260,18
Capítol	01.03	MURS I MURS PANTALLA	250.118,18
Capítol	01.04	FORNENTS	144.289,37
Capítol	01.05	PILARS I OSTRES	1.649.905,34
Capítol	01.06	JUNTS I IMPERMABILITACIÓ	187.405,34
Capítol	01.07	SANEAMENT	74.656,18
Capítol	01.08	TANCAMENTS	118.031,56
Capítol	01.09	PAVIMENTOS I REVESTIMENTS	246.612,23
Capítol	01.0A	SERRALLERIA I FUSTERIA	86.402,81
Capítol	01.0B	PINTURES	55.210,18
Capítol	01.0C	SANITARIS	1.804,76
Capítol	01.0D	SENSEITZACIÓ VERTICAL I AL TRES	5.898,43
Capítol	01.0E	REVESTIMENT I ACERAT ACCESSOS	33.772,22
Capítol	01.0F	VENTILACIÓ	200.851,85
Capítol	01.0G	DETECCIÓ CO2 I TEMPERATURA	71.203,22
Capítol	01.0H	EXTINCIÓ D'INCENDIS BE	39.450,30
Capítol	01.0I	ESTACIÓ DE BOMBERIS	20.794,62
Capítol	01.0J	FONTANERIA	4.490,11
Capítol	01.0K	ELECTRICITAT, ENllumenat i SENyalització	272.779,07
Capítol	01.0L	ENllumenat	192.686,15
Capítol	01.0M	INTERFONIA, TELÈFON I CTV	95.481,40
Capítol	01.0N	SISTEMA DE CONTROL	70.640,79
Capítol	01.0O	URBANITZACIÓ EXTERIOR	47.825,87
Capítol	01.0P	ASCENSOR	61.617,88
Capítol	01.0Q	GUARAT DE VEHICLES	153.752,85
Capítol	01.0S	SEGURETAT I SALUT	97.567,04
Capítol	01.0T	NOTA GENERAL, INSTALACIÓNS	0,00
Otra	01	Pressupost Aparcament Can Saleta, Calella	5.139.975,44
			5.139.975,44

NIVELL 1: Obra

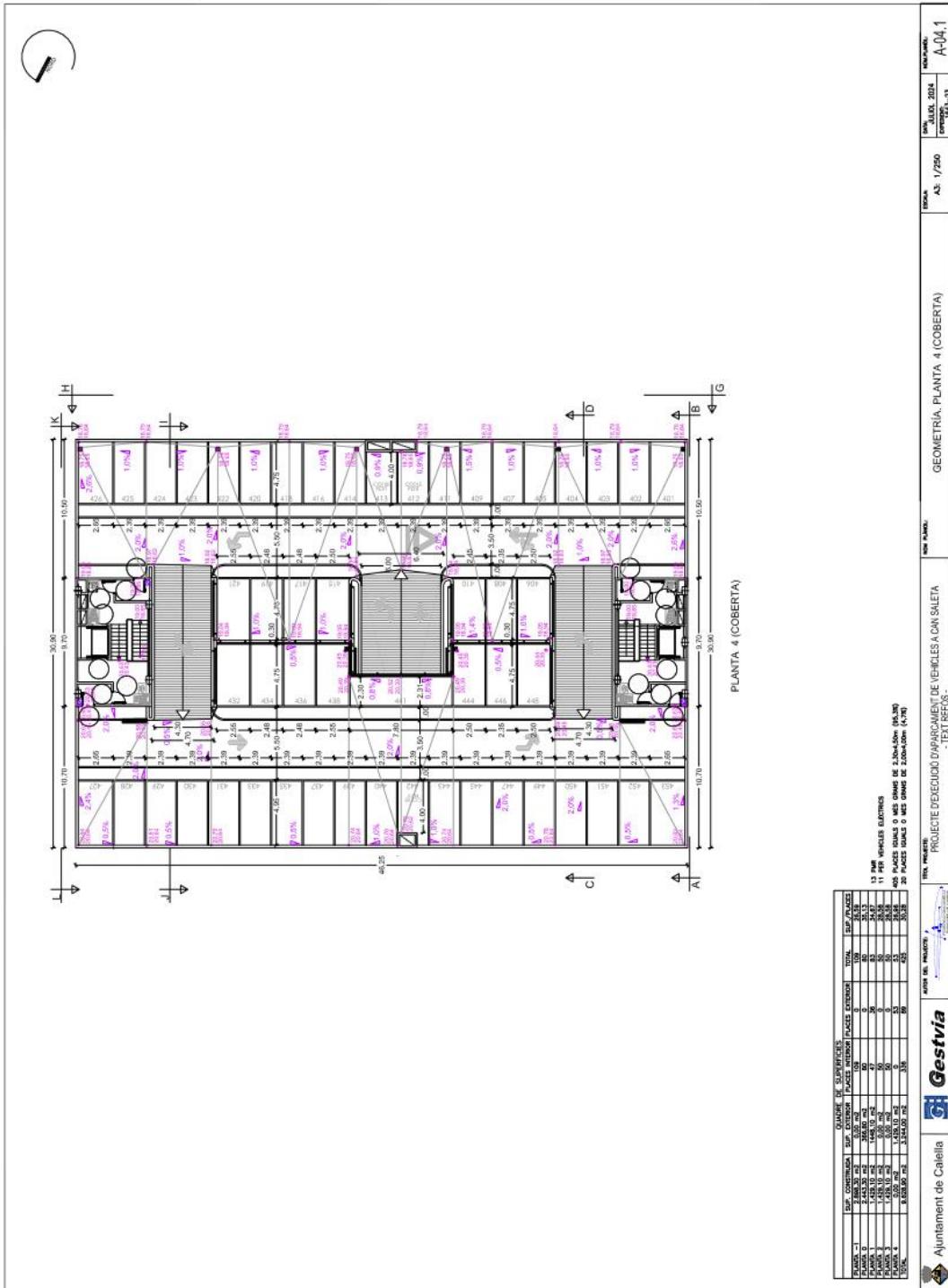
Import

			Import
Otra	01	Pressupost Aparcament Can Saleta, Calella	5.139.975,44
			5.139.975,44

EUR

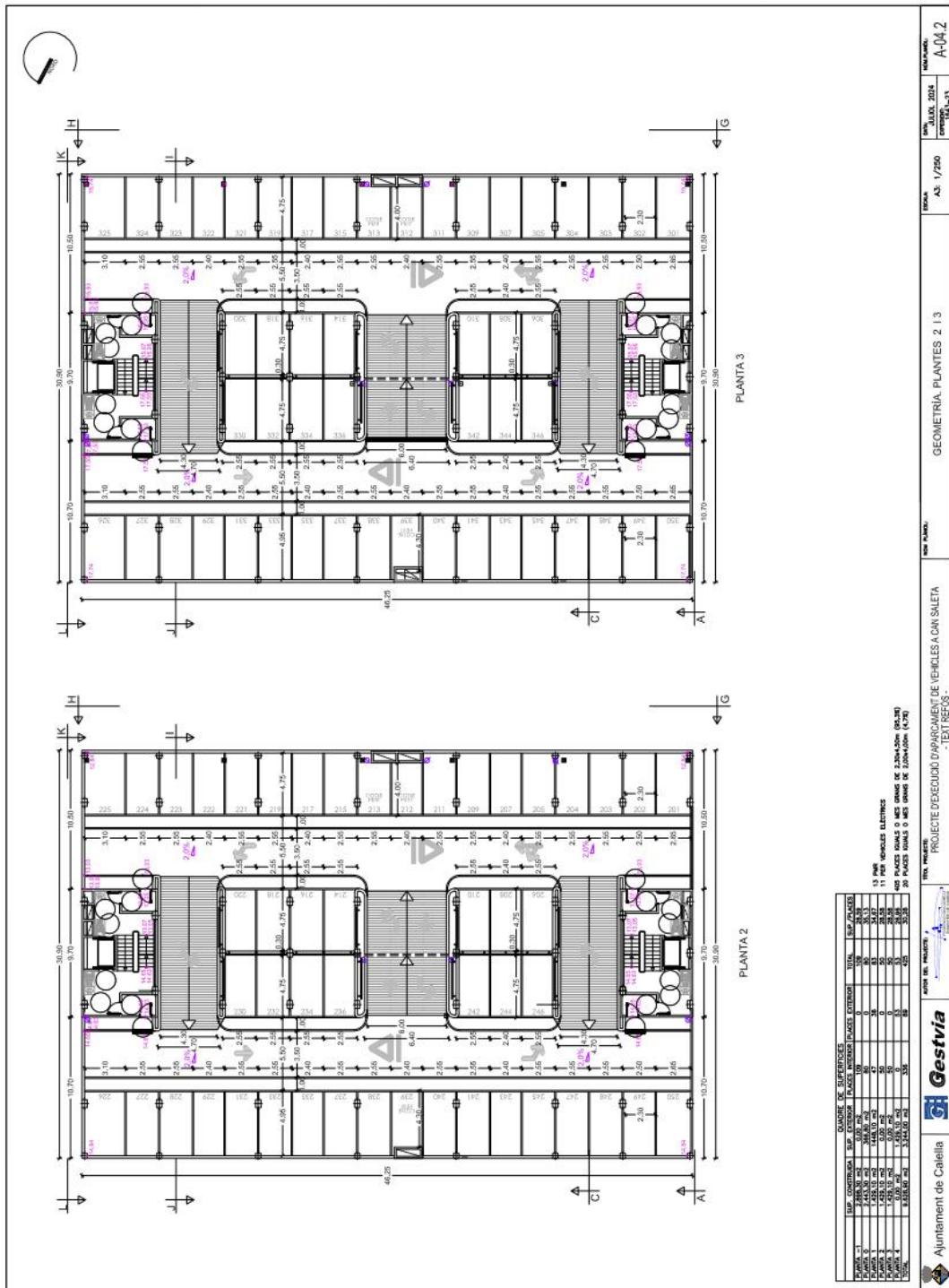
DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO



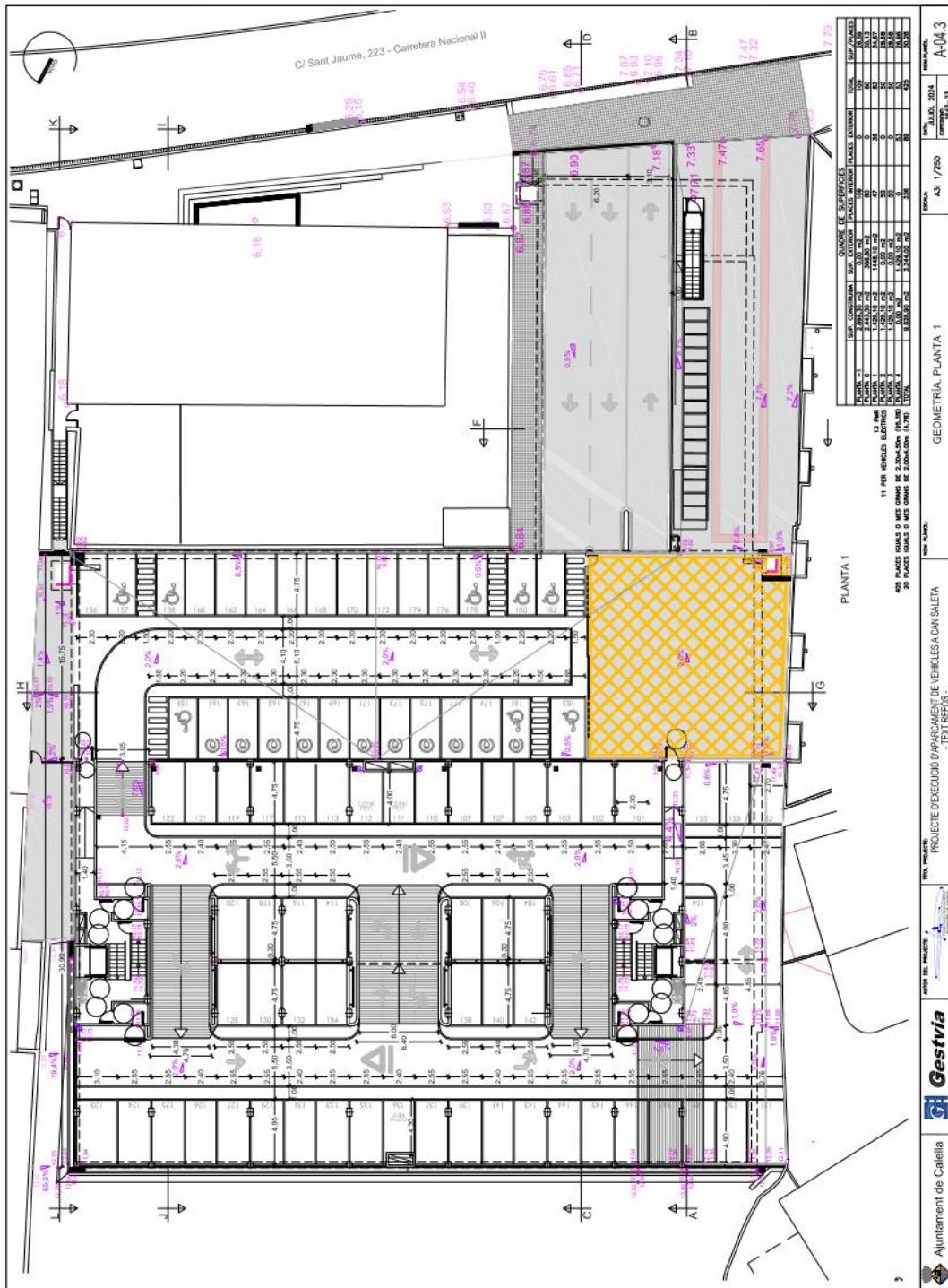
DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO



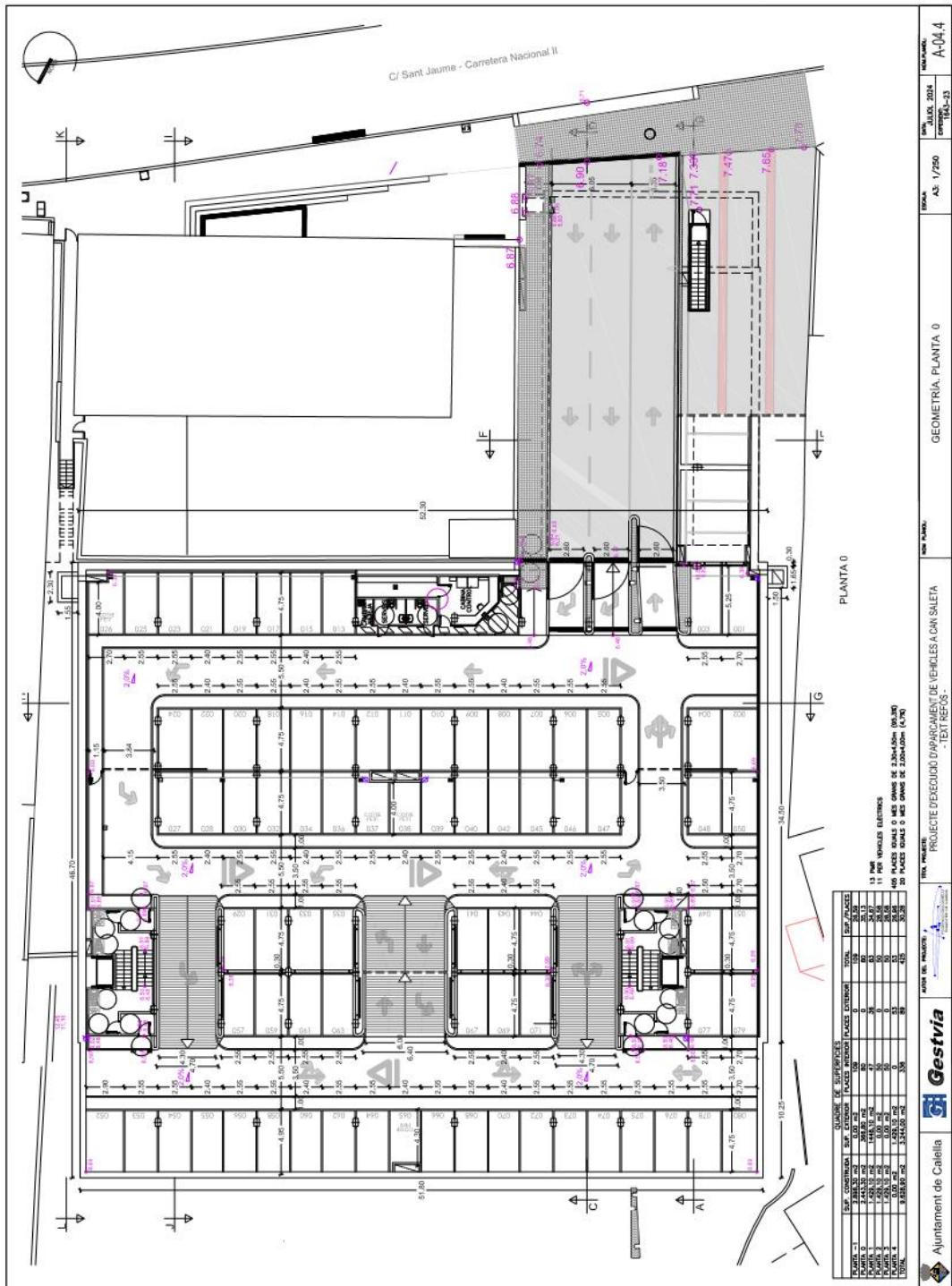
DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO



DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO



DOCUMENTACION APORTADA

PROYECTO

