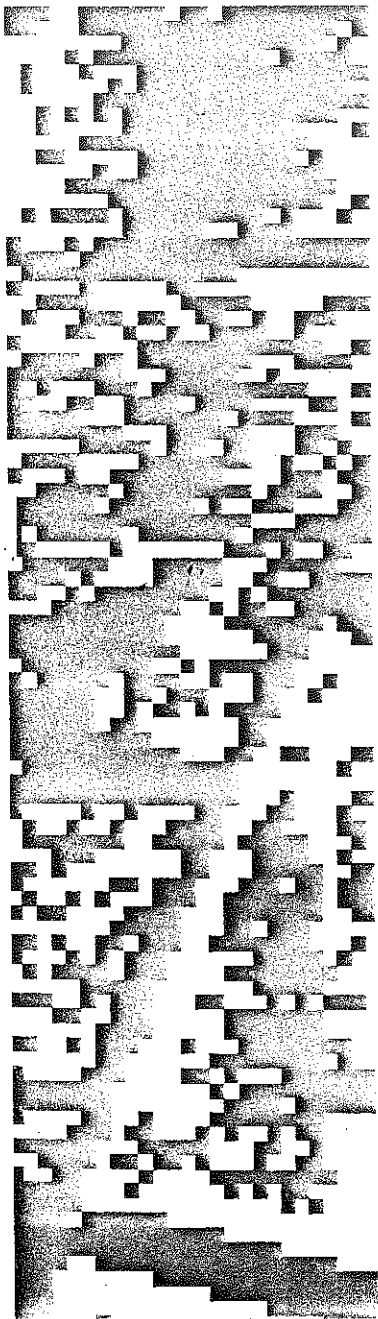




Diputació de Barcelona

Àrea de Cooperació
Oficina Tècnica de Cooperació



Ajuntament d'Arenys de Mar

Estudi de programació i d'adequació del Teatre Principal

Redacció:

Lluís Dilmé i Romagós

Arquitecte

Dilmé & Fabrè, S.C.P.

Gestió:

Albert Ruíz de Villa i Jubany

Arquitecte

Oficina Tècnica de Cooperació

Març 2000

És un treball de l'Oficina Tècnica de Cooperació
de la Diputació de Barcelona

Consultor extern: DILMÉ & FABRÉ
Lluís Dilmé i Romagós, *Arquitecte*

INDEX

1. OBJECTIUS DE L'ESTUDI

2. ANÀLISI DEL CONJUNT D'EDIFICIS

- 2.1. L'arquitectura de tres edificis
- 2.2. Descripció Gràfica
- 2.3. Estat Constructiu i Estructural
- 2.4. Anàlisi funcional
- 2.5. Propietat dels edificis

3. DEFINICIÓ D'UN PROGRAMA TEATRAL

- 3.1. Organització dels espais
- 3.2. Dimensions i superfícies

4. PROPOSTES D'ACTUACIÓ

- 4.1. Posar el Teatre en funcionament
- 4.2. Alternativa A
- 4.3. Alternativa B

5. ANÀLISI DEL COST

- 5.1. Preu per metre quadrat
- 5.2. Definició dels costos
- 5.3. Comparatiu de costos

1. OBJECTIUS DE L'ESTUDI

El present Estudi de Programació per a l'adequació del Teatre Principal d'Arenys de Mar vol aportar alternatives valorades i raonades per a la seva rehabilitació que ajudin a la presa de decisions per part dels responsables municipals. En aquest sentit, s'aporten dues alternatives que donen solució al programa teatral adaptat a les necessitats municipals i a la realitat del conjunt d'edificis objecte d'estudi.

Les dues alternatives són prou diferenciades en quant al tipus de Teatre i l'aprofitament dels edificis que s'analitzen. Les dues alternatives tenen, però, una primera fase comuna que permet posar en marxa novament l'activitat teatral tot acceptant, de manera provisional, certa precarietat pel que fa a espais, confort i funcionalitat. Precarietat que només és possible acceptar si aquesta provisionalitat entre primera i segona fase, sigui quina sigui l'alternativa escollida, no es dilata excessivament en el temps.

És per això que s'analitza el conjunt d'edificis tant en el seu aspecte constructiu com en la capacitat d'adaptació al programa. Els tres edificis que integren aquest conjunt, tot i que estan ben delimitats, tenen una forta imbricació funcional tant en la seva més recent història, abans del cessament definitiu de l'activitat teatral a finals de la temporada 98-99, com potencial en qualsevol de les possibilitats que es duguin a terme per poder obrir novament les seves portes al públic d'Arenys de Mar.

Per altre part, s'ha investigat les necessitats teatrals del municipi i l'activitat realitzada els darrers anys al Teatre Principal. D'aquesta manera s'ha elaborat un programa ajustat, d'una banda, als edificis i, d'altra banda, als requeriments del públic i de l'activitat.

Després de l'anàlisi dels edificis i de la definició acurada d'un programa teatral, s'ha estudiat les dues alternatives de distribució i organització amb la possibilitat d'execució per fases a fi de poder obrir el Teatre Principal quant abans al públic.

2. ANÀLISI DEL CONJUNT D'EDIFICIS

2.1. L'arquitectura de tres edificis

El Teatre Principal

L'edifici del Teatre Principal és una nau rectangular de 11 x 26 m. i d'uns deu metres d'alçada, coberta a dues aigües suportades per un rudimentari sistema d'encavallades irregulars, bigues i llates de fusta. El primer tram de la nau té l'entrada directe des del carrer de l'Església, a costat i costat hi ha dues escales, una d'elles és original de la primera fàbrica del Teatre; l'altra és dels anys seixanta, quan l'antic Teatre va ser reconverit en cinema.

Sense solució de continuïtat, al fons de la nau hi ha l'escenari amb un empostissat d'alçada excessiva realitzat fa cinc anys, de manera absolutament provisional, per a permetre la reutilització del local com a Teatre durant les quatre darreres temporades.

Aquesta nau té un altell amb pendent a manera d'amfiteatre construït sobre unes bigues metàl·liques en gelosia provinents d'alguna altra construcció. L'empostissat està fet de fustes reciclades i tot ell manifesta una notable precarietat. En suspensió de les encavallades hi ha un cel·las de guix acústic que cobreix tot l'espai de la sala. L'escenari té una primitiva pinta constituïda per unes bigues fugades, disposades a manera de ventall, cap al centre de la paret de refa-escena; també hi ha dues galeries amb unes escaletes d'accés d'una precarietat insostenible.

La platea no té pendent, i el terra és de delgues de fusta encadellades directament sobre la terra, a sobre hi ha unes butaques reciclades d'un altre local, molt gastades. Per sobre l'amfiteatre encara hi ha algun altre recambró per a lavabo o per a cabina de projecció, tot plegat força obsolet. L'accés al Teatre, des de fa força temps, es produeix per la primera crugia en planta baixa de l'edifici colindant de l'antic Hospital, l'accés independent de la nau al carrer de l'Església no permet un vestíbul prou ampli i és per això que hi ha aquest altre accés que és el que realment s'ha utilitzat els darrers anys.

L'antic Hospital, actual Museu de les Puntetes

Aquest edifici del segle XVIII té tres plantes, amb capella d'accés independent, situada en planta baixa, a la cantonada entre el carrer de l'Església i el carrer Frederic Marés, tot i que tots els accessos es produeixen pel carrer de l'Església, darrera té un notable pati que queda a nivell inferior respecte el carrer Frederic Marés, el qual inicia una forta pujada. Actualment aquest pati està mutilat per una estació transformadora i uns serveis higiènics improvisats darrera d'una tanca de xipressos. Aquest és un espai d'una gran potencialitat.

A la planta noble, primer pis, l'Hospital té una gran sala sobre les dues crugies de planta baixa més allunyades de la cantonada: la que serveix d'accés al Teatre i la que serveix d'accés al Museu de les Puntetes. Aquesta sala, a més, és a doble alçada i té un notable cel·las. Sobre la capella hi ha, en cada planta, dues sales més i en mig, entre la capella i la gran sala hi ha la crugia de l'escala. La capella està coberta per una volta de maó de pla i això fa que a la planta noble hi hagi un desnivell d'uns cinquanta centímetres entre la gran sala i la sala que queda sobre la capella.

No és casual que el Teatre es bastís al costat de l'antic Hospital. El primer Teatre construït dins els quatre murs d'aquesta nau fou inaugurat en 1828, abans, per tant, de la mort del rei Fernando VII (1833) i, per tant, abans de la "municipalització" dels teatres. Recordem que fins a la segona meitat dels anys trenta del segle passat els teatres estaven prohibits i tan sols podien existir si la seva explotació tenia una finalitat benèfica, és per això que només els hospitals i la cort tenien teatres. No és fins després de la caiguda definitiva del règim absolutista que el fet teatral passa a ser d'abast municipal, a partir d'aquell moment els ajuntaments regularan aquests establiments d'utilitat pública i titularitat habitualment privada. Ens trobem així davant d'un dels primers teatres de Catalunya i tot i que d'aquell primer edifici només pot conservar-se les quatre parets i la façana, és força notable que durant tant de temps hagi perdurat aquesta activitat en aquest indret d'Arenys de Mar.

L'edifici de l'antic Hospital és, de tot el conjunt, el que té un major valor arquitectònic. La curiosa disposició dels grans volums en el seu interior - capella i saló de la planta noble - fa que les obertures, finestres i balcons

amb pedra als muntants, dintells i llindes, estiguin situats amb un cert "desordre" força atractiu. Aquesta peculiaritat ve reforçada per la situació dels tres accessos consecutius al carrer de l'Església.

La façana al pati, més endreçada, també mostra una fermesa pròpia d'un sòlid casalot, a més, si bé la façana al carrer de l'Església, donada la seva reduïda amplada, és sempre molt esbiaixada i parcial, l'amplitud que aporta el pati permet una visió més global del conjunt. Així també la façana lateral al carrer Frederic Marés, amb la tanca del pati, els quatre finestrals alts de la capella i la cantonada arrodonida, és també un element amb una dignitat urbana considerable.

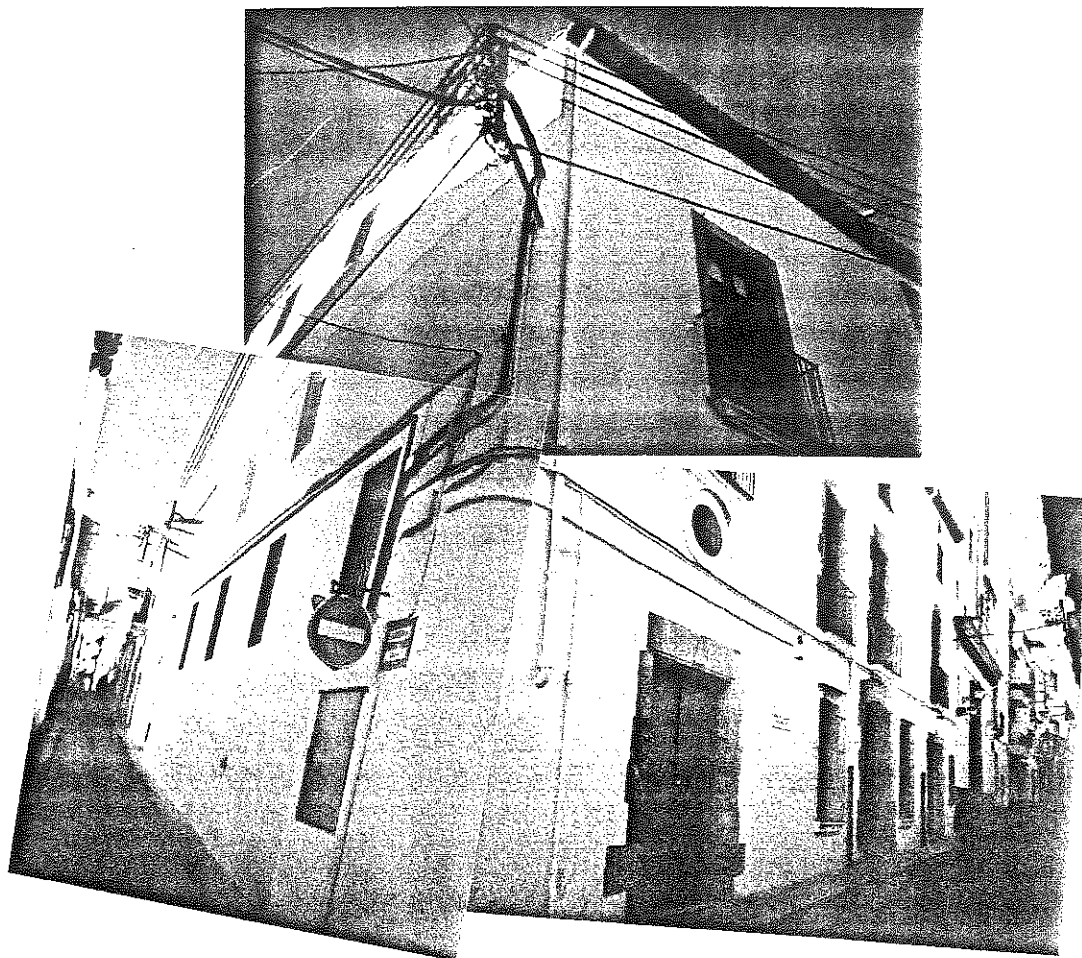
La casa de l'entitat Coral "l'Esperança"

Aquest edifici és una casa de dues plantes d'uns sis metres d'ample per vint metres de llarg amb façanes a les testes i mitgeres laterals. Té accés separat, des de la façana al carrer Frederic Marés, a la planta superior a més de la connexió que hi ha al darrera de la finca tocant la paret del Teatre. L'edifici té la mitgera de ponent a tocar la casa veïna seguint el continu edificat del carrer, però l'altra mitgera, la de llevant, dona al pati de l'antic Hospital llevat de la part més propera al carrer que hi ha una estació transformadora adossada a la paret, ocupant part del pati i tancant-lo respecte al carrer amb el seu volum. Aquesta estació transformadora hauria de soterrar-se o instal·lar-se a algun altre indret proper que no afectés aquest pati.

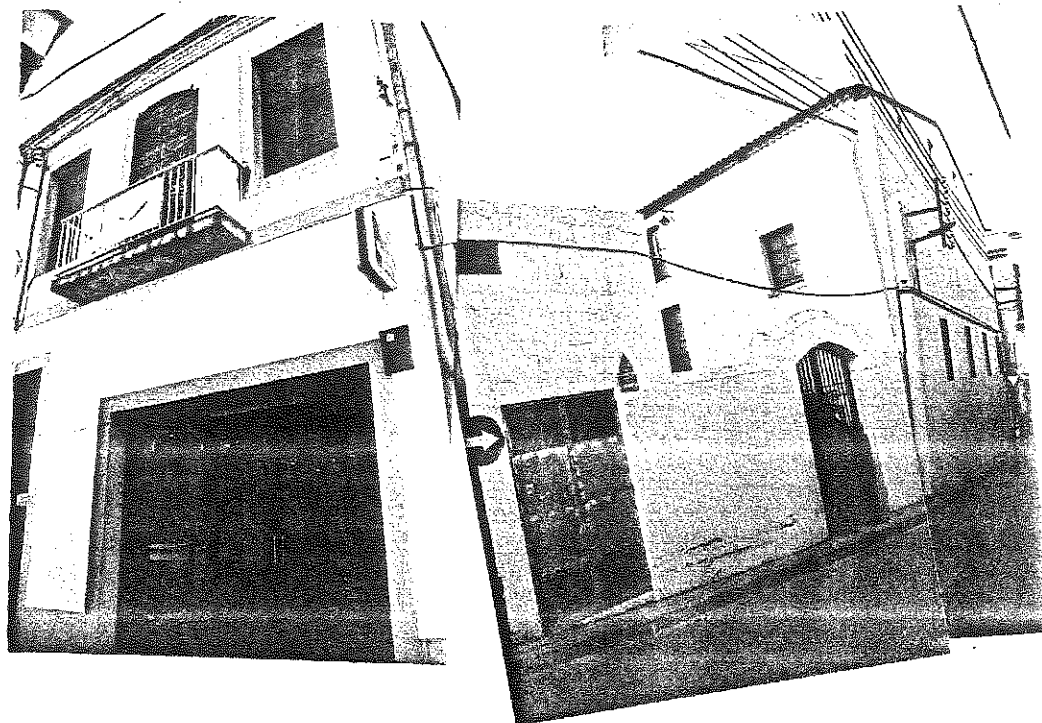
Per la paret de darrera està comunicada amb el Teatre a través d'unes construccions annexes que fan les funcions de serveis higiènics i de camerini del Teatre. Totes aquestes construccions annexes són força precàries i connecten el vestíbul que el Teatre té en l'antic Hospital, la planta baixa de la casa de l'entitat Coral i l'àrea d'escena del Teatre, salvant els desnivells.

La casa no presenta cap notorietat digne d'esment però la seva posició respecte l'antic Hospital, la nau del Teatre i el pati que, en certa manera pot vincular els tres edificis, li atorga una especial singularitat a l'hora de pensar en la rehabilitació del Teatre.

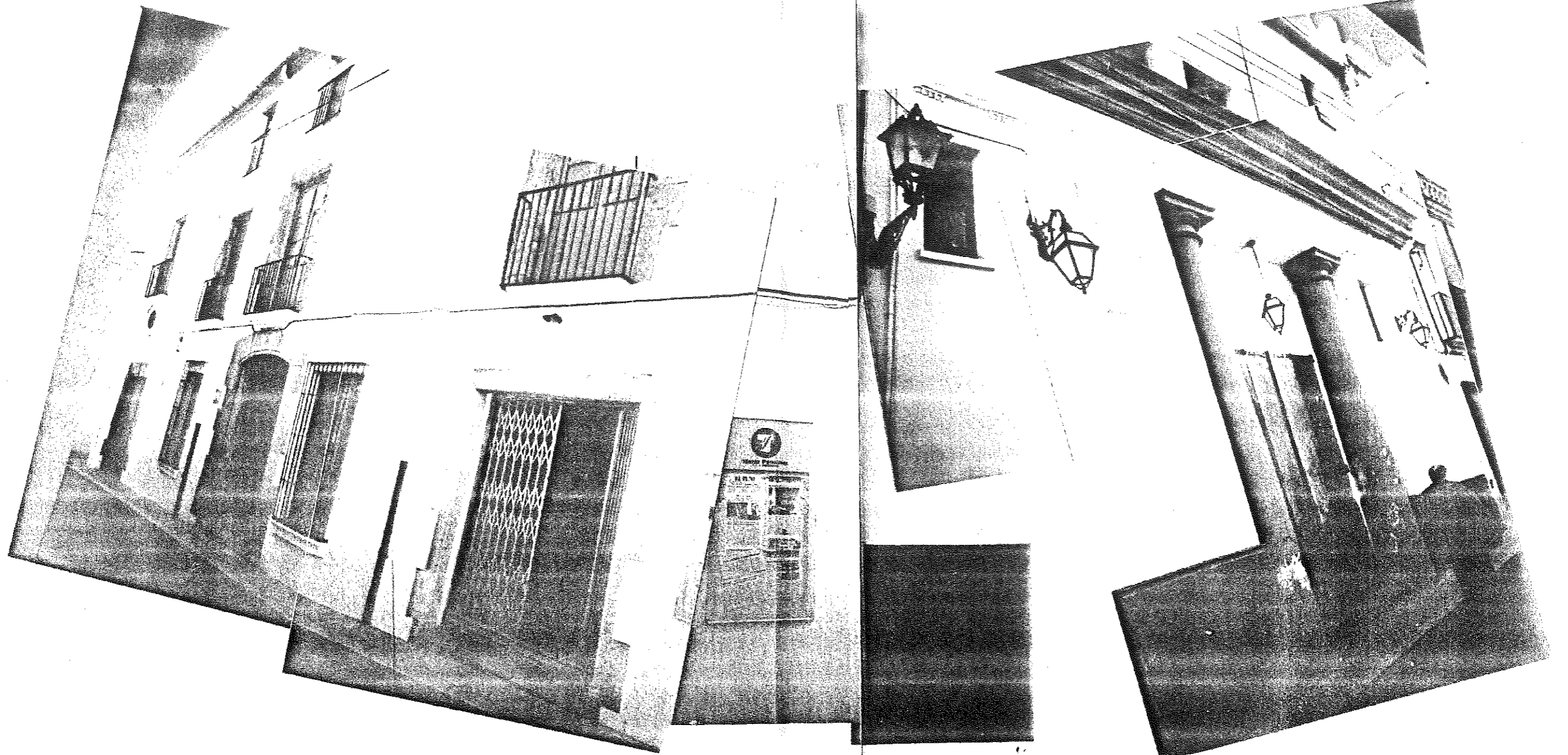
2.2 Descripció gràfica



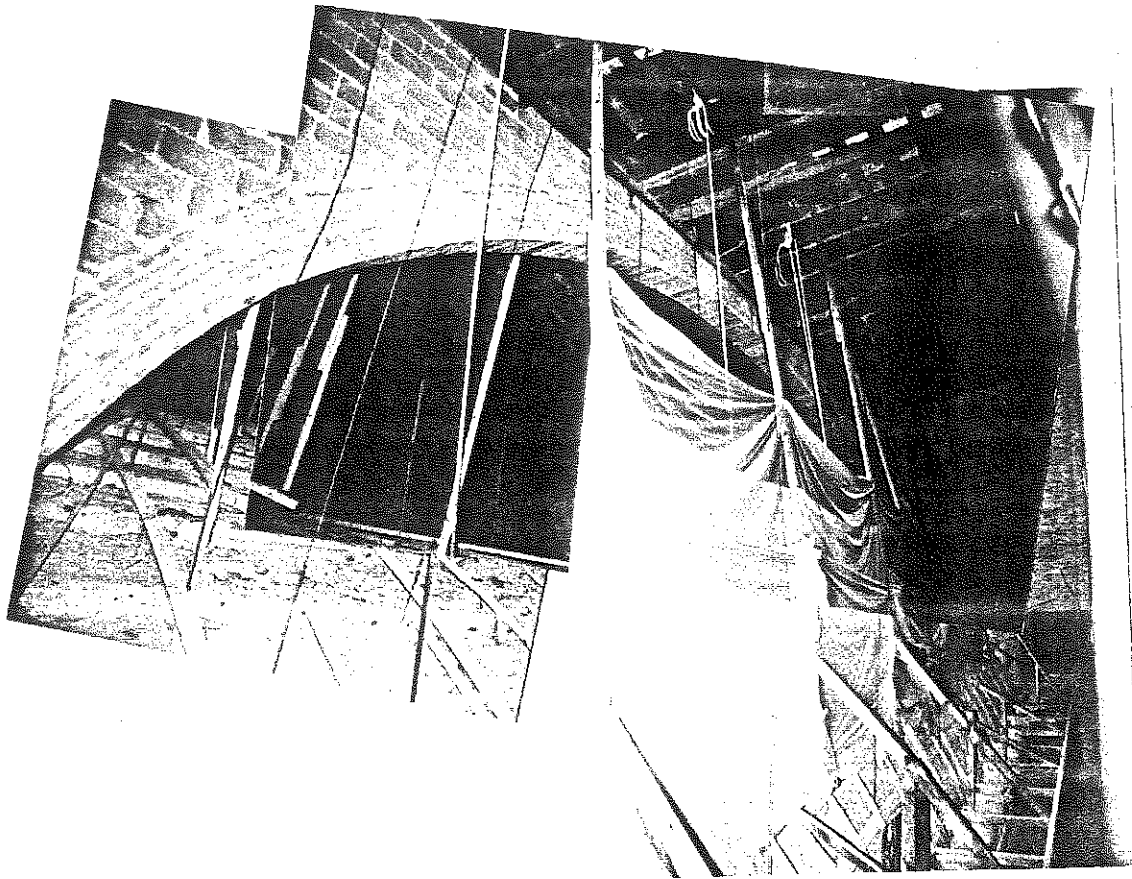
Imatge de l'arrodonida cantonada entre els carrers de l'Església i de Frederic Marés. Tot i l'estretor del carrer de l'Església podem apreciar la forta personalitat de la façana amb els quatre accessos i la diferència, per alçades i obertures, dels cossos de cada edifici.



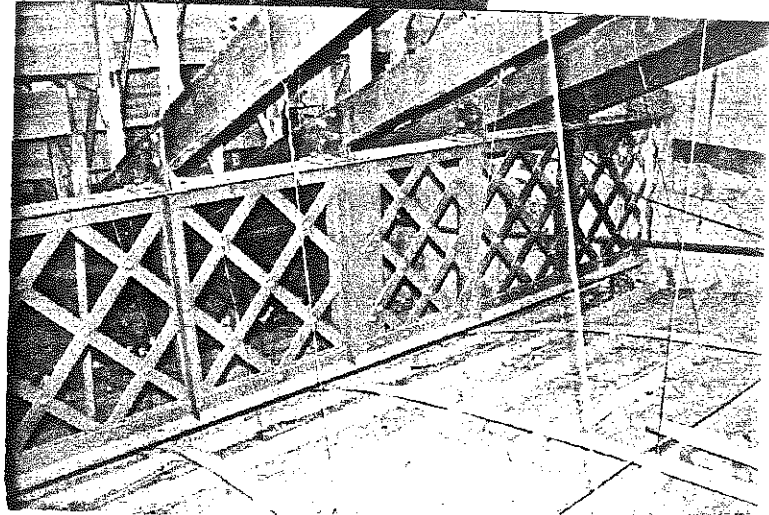
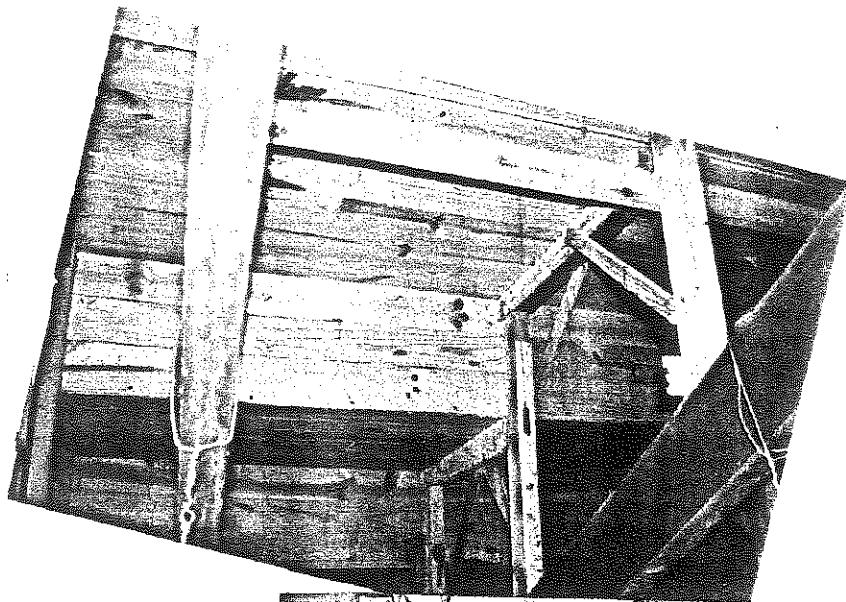
El carrer de Frederic Marés. En primer terme, de manera frontal, hi ha l'edifici, en planta baixa i planta pis, de l'associació coral "L'Esperança". En planta baixa, el bar i, en planta pis, la sala d'assaig de l'associació. A continuació, cap a la dreta de l'imatge, hi ha el pati de l'antic Hospital amb l'estació transformadora que pren part de la seva façana. A l'extrem de la dreta la façana lateral de la capella del Teatre.



Façana al carrer de l'Església. A l'esquerra l'accés independent de la capella amb un òcul que mostra l'alçada superior d'aquesta nau, coberta per una volta, respecte la resta de la planta baixa de l'antic Hospital. Entre dues finestres de reixa hi ha l'entrada a l'actual Museu de les Punes. Amb reixa plegable "d'acordió" hi ha l'accés al Teatre; tot i que aquest cos és part de la planta baixa de l'antic Hospital sobre dels dos accessos centrals hi ha els dos balcons del saló de la planta noble. La imbricació entre Hospital i Teatre no només es fa patent en el seu origen i primitiva gestió, sinó que també la trobem en el vestíbul del teatre que comunica amb un gran portal interior amb el Museu de Les Punes, per bé que faci força temps que està clausurat. Finalment, a la dreta de l'imatge, veiem l'accés exclusiu de la nau del Teatre més significat per les dues columnes i la forta cornisa que mostren la seva activitat diferenciada.



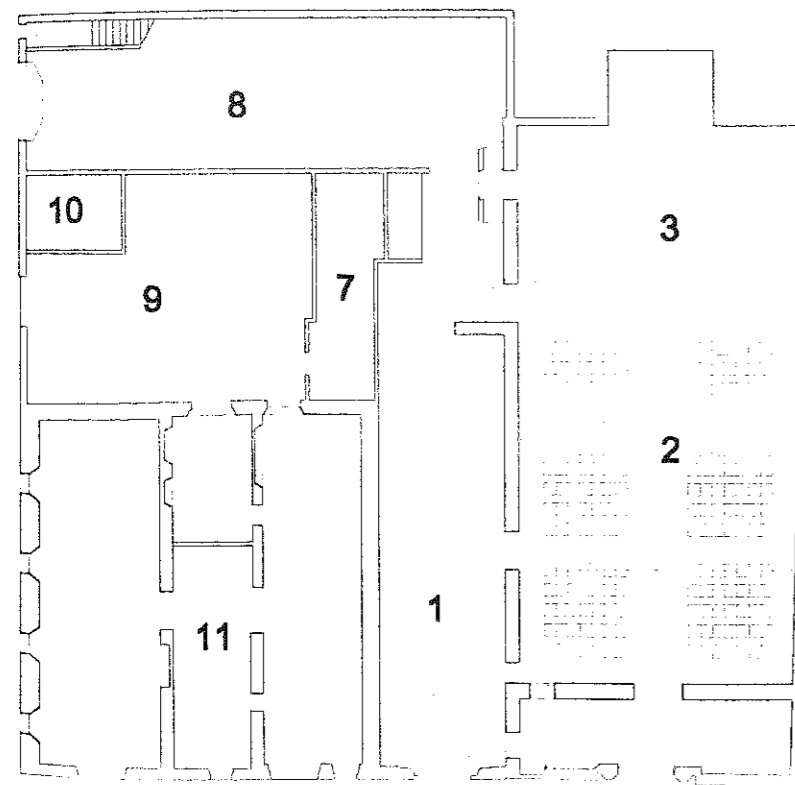
Imatge de l'arc de recolzament de l'encavallada més deteriorada de l'estructura de coberta, aquest arc és d'una extraordinària esveltesa i el lligam amb l'encavallada és dubtós. Es veu el sistema de suspensió del cel ras acústic i les precàries bigues que fan de pinta de l'escena. Els espais tècnics, galeries i pinta, estan molt deteriorat.



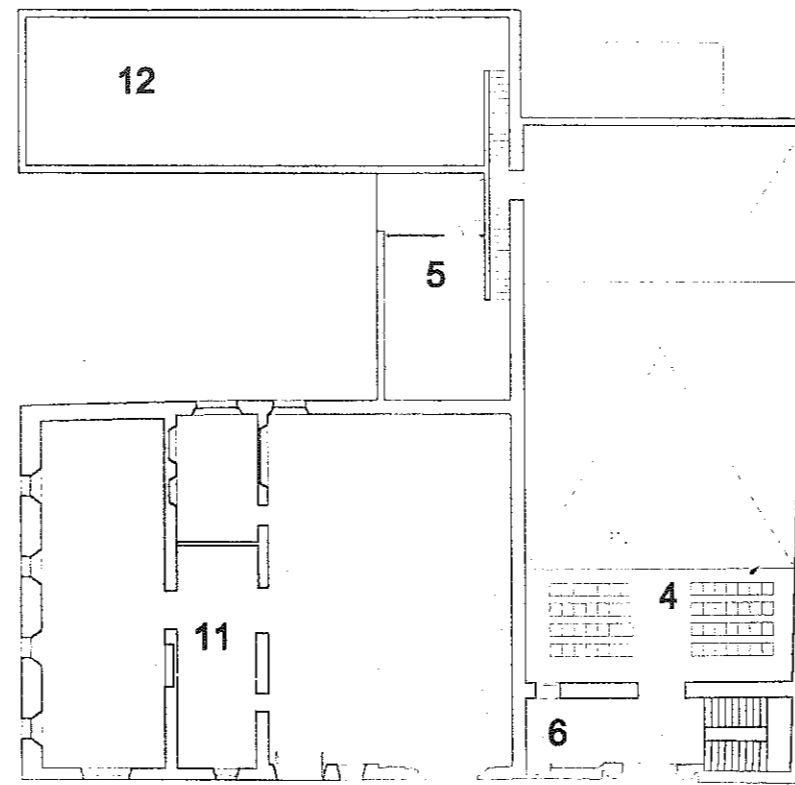
Aspecte de l'estructura de suport i l'empostissat de l'amfiteatre constituït d'elements reciclats. També podem veure els elements de suspensió del cel·las del fons de platea.

ESTAT ACTUAL

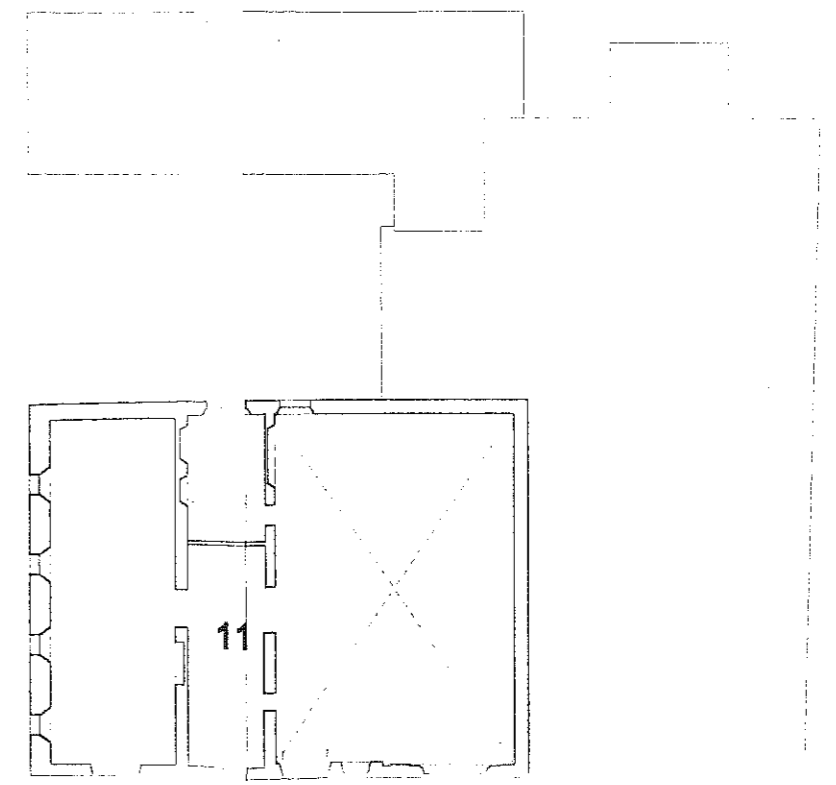
- 1.- Vestíbul
- 2.- Sala
- 3.- Escena
- 4.- Amfiteatre
- 5.- Camerini
- 6.- Espais tècnics
- 7.- Serveis públic
- 8.- Bar
- 9.- Pati
- 10.- E.T.
- 11.- Antic hospital
- 12.- Sala d'assaig Coral l'Esperança



PLANTA BAIXA



PLANTA PRINCIPAL



PLANTA SEGONA

2.3. Estat Constructiu i Estructural

La nau del Teatre és realment dels tres edificis la que està en pitjor estat de conservació. La seva precarietat ha portat el tancament de la sala al no reunir les condicions de seguretat per reunir públic.

L'estat de la coberta, de l'estructura de la coberta i dels elements que d'ella pegen, amenaça runa. El desmuntatge de la coberta, teules, llates i bigues, encavallades i l'arc de totxo que hi ha entre elles és força complicat donat l'estat en que es troba d'extrema inestabilitat. També és precís retirar l'amfiteatre per raons d'estabilitat, les dues escaies, obsoletes i fora de normativa, i l'empostissat de platea, pel seu estat deteriorat i perquè, juntament amb les butaques i el precari empostissat d'escena, cordam i telons, són elements d'alt risc d'incendi.

Només amb aquest desmuntatge, realitzat de manera acurada, pot eliminar-se el risc de runa i el risc d'incendi. Posteriorment pot iniciar-se la primera fase de coronament i connexió dels murs i cobrició de la nau, pel que fa a la part superior, i construcció d'una solera sobre del terreny compactat pel que fa al terra.

L'antic Hospital és un important casalot. Com dèiem a l'apartat dedicat a l'arquitectura dels tres edificis, aquest és el que té un major valor arquitectònic. L'edifici té un aspecte força ferm i senyorial, està en bon estat de conservació des d'aquest punt de vista, però té el problema de l'accessibilitat a tots els seus nivells que ha de resoldre's amb un nou nucli de comunicació vertical, situat on hi ha l'actual, dotat d'ascensor i amb possibilitat de descavalcar, mitjançant doble porta, a cada nivell.

La casa que actualment ocupa l'entitat Coral l'Esperança no té patologies estructurals i és constructivament correcte i apte per a la seva rehabilitació.

L'edificació del fons del pati, és, de tot el conjunt, la de menys valor arquitectònic, és un edifici resultat de la sobreposició de diverses construccions, però permet el seu ús provisional després d'un sanejament i una petita reforma.

2.4. Anàlisi funcional ✖

Els tres edificis tenen entre ells una important imbricació tot i que cada un d'ells dóna cabuda a una activitat concreta. La nau del Teatre s'ha hagut de tancar al públic per perill d'enrunament, però fins la temporada passada ha experimentat una sensacional revifalla de l'activitat teatral. Durant algunes èpoques hi havia gairebé funció diària entre teatre escolar, petites companyies i companyies amateurs; a més, la bona gestió d'aquesta iniciativa ha fet que mantenir el Teatre obert no fos deficitari.

La funció teatral va força més enllà de la nau que hem descrit i analitzat estructuralment i constructiva. Ja hem vist la necessitat del vestíbul manllevat a l'edifici de l'Hospital, però també hi ha els serveis i la connexió amb el bar en la construcció annexa als tres edificis que es situa al fons del pati. La necessitat d'espai per part del Teatre no s'acaba en les dependències per a ús del públic, un paquet encara més important és el d'espais per a l'escena i en aquest Teatre això ha estat especialment a precari. Fora d'algun espai lateral per a serveis tècnics i el camerini del pis superior, el Teatre no disposava de res més. És obvi que per a la seva activitat necessita renovar tots aquests espais, ampliant-los i garantint l'accessibilitat de les escenografies.

Una altra de les situacions insostenibles d'aquest Teatre, és el creuament de circulacions entre públic i tècnics o actors, al produir-se la comunicació del vestíbul i el bar a través de l'estret cos tangent a l'escenari. A més, l'escenari no disposa d'un accés directe que hauria de produir-se des de l'actual pati. El pati també és del tot necessari per a l'evacuació del públic des del vestíbul, donat que l'amplada del carrer de l'Església no és suficient per a absorbir una sortida precipitada d'espectadors.

L'edifici de l'antic Hospital, en els darrers anys, ha albergat el Museu de les Punes i ha rebut força visitants. La voluntat de traslladar la col·lecció i organitzar la mostra de manera més adequada, juntament amb altres aspectes de la producció tèxtil artesanal, deixa un gran edifici en expectatives d'un ús públic que li sigui apropiat. Les dimensions de les seves sales -el saló de la planta noble i la capella a planta baixa- fa que es pensi en activitats que necessitin d'aquests espais, per altre part, hi ha espais complementaris -

sobre de la capella o a la crugia del nucli de comunicacions verticals- que permeten despatxos, serveis o altres dependències complementàries de tamany reduït.

L'accessibilitat de l'antic Hospital és un tema pendent que, sigui quina sigui la seva destinació, cal resoldre. La solució, però, no ha de ser exterior, malmetent un dels majors valors d'aquest casal, la façana al pati. Es precis, en aquest sentit, fer nou el nucli de comunicació vertical, estudiant la correcta posició d'un ascensor de dues portes que doni accés a cada nivell de l'edifici. Aquest exercici de rehabilitació ha de fer-se juntament amb les obres necessàries per adaptar-lo al nou ús.

Per últim, l'edifici de la Societat Coral l'Esperança alberga en planta baixa un bar que, amb el seu arrendament, ajuda al finançament de l'entiat. Aquest bar ha estat també el bar per als entreactes del Teatre amb el qual està unit per la construcció annexa que salva el desnivell. A la planta superior, la Societat Coral té la seva sala d'assaig on es reuneix setmanalment per preparar el seu repertori. Aquest edifici també haurà de solucionar la seva accessibilitat, donat que els dos accessos a la planta superior no reuneixen els requisits fixats per la normativa vigent.

Encara ens cal parlar del pati de l'antic Hospital que actualment està infravalorat i parcialment malmès per la construcció annexe entre els tres edificis i l'estació transformadora adossada a la tanca del carrer. Aquest espai exterior ha de ser el vincle entre els tres edificis vertebrant la seva activitat, nucli i distribuïdor, espai d'esbarjo comú amb un potencial lligat al desenvolupament del conjunt. A més, és imprescindible a l'hora de parlar de seguretat i d'evacuació, aquest espai és l'únic que pot complementar la mancança de superfície del carrer de l'Església -a causa de la seva estretor- que no el permet rebre tot el públic en cas d'emergència.

2.5. Propietat dels edificis

El Teatre, en usdefruit, depèn de la Societat Coral, que, així mateix també disposa en aquest règim de l'edifici que ocupa per a la sala d'assaig i per al bar que té arrendat. En qualsevol cas, la propietat dels tres edificis és municipal i per tant, això facilita la presa de decisions sobre qualsevol alternativa de rehabilitació d'aquests edificis. Segons l'orientació de la futura organització de les funcions, seria precís resituar la sala d'assaig i alguna dependència annexa de la Societat Coral l'Esperança.

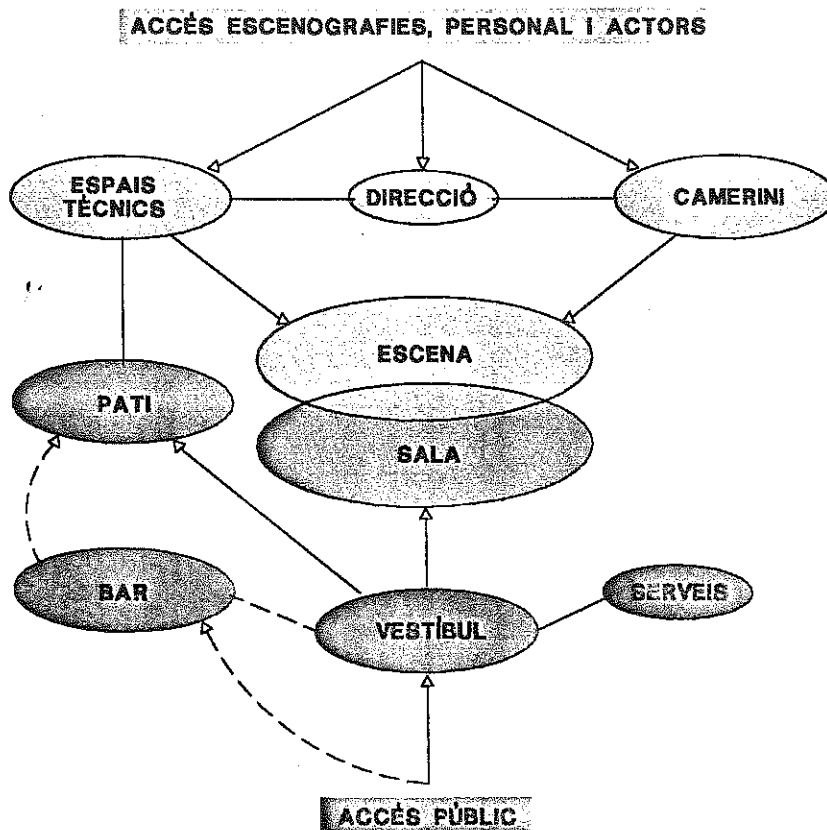
Aquesta titularitat dels tres edificis i del pati permet modificar obertures al pati, des de la mitgera de l'edifici de l'entitat coral o disposar en major o menor grau de la seva superfície per a solucionar el nexa de tots tres edificis o el cos de camerini amb un nou edifici annexe renovant les precàries construccions que hi ha al fons del pati.

3. DEFINICIÓ D'UN PROGRAMA TEATRAL

3.1. Organització del espais

Per a la funció teatral cal pensar en un sistema de doble accés, amb el qual, dos subsistemes independents es trobem en un punt màgic, el punt de contacte d'escena i públic, contacte sensorial i físic, materialitzat per la boca d'escena, en els teatres tradicionals, o, per l'intersecció d'espais per a espectadors i actors, en els teatres més lliures que poden canviar la relació i la disposició de l'espai per als uns i els altres.

Des de l'accés al subsistema dels actors i personal tècnic del Teatre, cal arribar amb la màxima facilitat als espais tècnics i magatzems, així com als camerini i espais de concentració dels actors. Entre camerini i espais tècnics es situarà la direcció, que si bé no li cal cap accés a escena, sí que ha d'estar ben unit amb els espais del personal tècnic i amb els dels actors. Des dels dos, de diferent manera, s'ha d'arribar a l'escena.



3.2. Dimensions i superfícies

La taula de superfícies del final d'aquest capítol reflexa una situació de mínims per al bon funcionament d'un teatre. Dues-centes quaranta persones, disposades cent-noranta en platea i cinquanta en amfiteatre, necessiten una superfície aproximada de 200 m². Una butaca ocupa 0,45 m², la repercussió de passadissos en sala petita ve a ser d'uns 0,40 m² per persona i 0,30 m² en sala gran; és per això que per a aquesta sala cal considerar a l'entorn de 0,82 m² per persona.

A la vegada, en compliment estricte de la normativa vigent, són necessaris 60 m² de vestíbul per a l'aforament establert. Tot i que el compliment estricte d'aquesta norma és realment molt just i és preferible incrementar una mica aquesta superfície.

En quant als serveis, es necessiten tres cabines de WC, i una pica rentamans per a senyores i dos urinaris, una cabina WC i un rentamans, per als senyors, a més si no estan adaptats els serveis de senyors i senyores, cal una cabina amb WC i rentamans adaptada a persones discapacitades físiques. L'ajustada disposició d'aquest programa de serveis per al públic porta a utilitzar una superfície equivalent a 24 m².

Per a l'àrea d'escena, en primer lloc hem de considerar l'escenari, amb una capacitat mínima per a un quadrat de 8 x 8 m. És imprescindible, de tota manera, que tingui un mínim espai lateral, més enllà del quadrat, per entrades i sortides, per entre les cametes, és a dir, més enllà de la visual del públic. També és convenient que els dos costats estiguin comunicats o bé per fora de l'escenari, cosa que no és possible en aquest cas, o, per el reraescena, darrere del teló de fons.

Els camerini, amb un mínim de dos, un per a actors i un altre per a actrius, han de tenir banc per canviar-se, dutxa, i pica amb repisa, mirall i il·luminació adequada per a maquillatge. Si considerem que podem tenir fins a dotze actors o actrius a escena amb 4 m² per a cada un d'ells, ens cal uns camerini de 48 m².

La direcció necessita d'un despatx amb dos llocs de treball i taula per a reunions, tot i que és recomanable separar l'espai de reunions del de les taules de treball, en una situació mínima pot ésser una sola sala de 16 m².

Els espais tècnics són el magatzem, els espais de control de so i llum, en aquests espais, és on es du tota l'activitat al servei de l'escenari; el criteri per a fixar un mínim indispensable, ha estat considerar que per a cada 2 m² d'escenari, és precís un metre quadrat d'espai tècnic.

El bar és un espai que no és imprescindible per al Teatre, però es fa molt difícil pensar en un Teatre sense un mínim bar, més encara en el cas del Teatre Principal d'Arenys, que ha tingut bar fins el seu tancament. Tot i que el bar actual és gairebé el doble de superfície, creiem que amb 60 m² podria donar-se un servei mínim raonable i alhora autònom de l'activitat teatral, la qual cosa garantiria la seva explotació. La precarietat del mínim vestíbul normatiu vindria compensat pel bar.

| | |
|--|--------------------|
| Sala per a dues-centes quaranta persones | 200 m ² |
| Escenari (8x8) metres | 64 m ² |
| Camerini | 48 m ² |
| Gestió i direcció | 16 m ² |
| Espais tècnics d'escena | 32 m ² |
| Vestíbul per al públic | 60 m ² |
| Serveis públic | 24 m ² |

| | |
|---|--------------------------|
| Total superfície útil del Teatre | 444 m² |
|---|--------------------------|

| | |
|-----|-------------------|
| Bar | 60 m ² |
|-----|-------------------|

| | |
|--|--------------------------|
| Total superfície útil del conjunt | 504 m² |
|--|--------------------------|

4. PROPOSTES D'ACTUACIÓ

4.1. Posar el Teatre en funcionament

En un primer estadi d'obres amb un cost de 21 milions de pessetes, s'elimina el risc de caiguda incontrolada i d'incendi. Amb aquesta despesa no es pot utilitzar, encara, el Teatre, però la situació actual de l'edifici fa ineludible aquesta primera actuació.

Amb un cost de 59 milions de pessetes, es realitza l'obra mínima per a obrir la sala del Teatre, però serà imprescindible afegir 4 milions de pessetes per rehabilitar els precaris espais tècnics actuals i adequar una segona sortida d'emergència cap al pati. Aquesta última obra s'haurà d'enderrocar en qualsevol de les dues alternatives que es vulgui dur a terme com a segona fase de les obres del Teatre Principal.

Amb aquesta despesa, a la fi de la primera fase, el Teatre pot obrir les portes al públic, amb una precarietat que només és admissible si es considera aquesta situació provisional.

Tant els espais tècnics, els camerini, com els serveis de públic estarien sota els mínims considerats. En aquesta etapa no s'ha comptat el cost de les butaques definitives de la sala.



| PRIMERA FASE: ALTERNATIVA A i B | SUPERFÍCIE ÚTIL | COST | TERMINI |
|--|--------------------|---------------------|-----------------|
| Eliminar el risc d'enrunament i d'incendi: Deconstrucció de coberta, encavallades i amfiteatre. Extracció d'empostissat d'escenari, terra de fusta i butaques. Construcció d'elements estructurals i nova coberta. | 340 m ² | 17.700.000.- | |
| Adecentament mínim de l'edifici del Teatre: Solera i paviment, grada amfiteatre i escales, fusteries, enguixat i pintat, cel ras acústic i pinta, il.luminació i seguretat de la sala. | 340 m ² | 48.500.000.- | |
| Rehabilitació provisional del cos d'espais tècnics i serveis de públic amb obertura cap al pati. | 72 m ² | 4.000.000.- | 12 mesos |
| TOTAL COST OBRA (1) | | 70.200.000.- | 12 mesos |
| Honoraris Redacció de Projecte (2) | | 4.500.000.- | 8 mesos |
| TOTAL COST INVERSIÓ 1a FASE | | 74.700.000.- | 20 mesos |

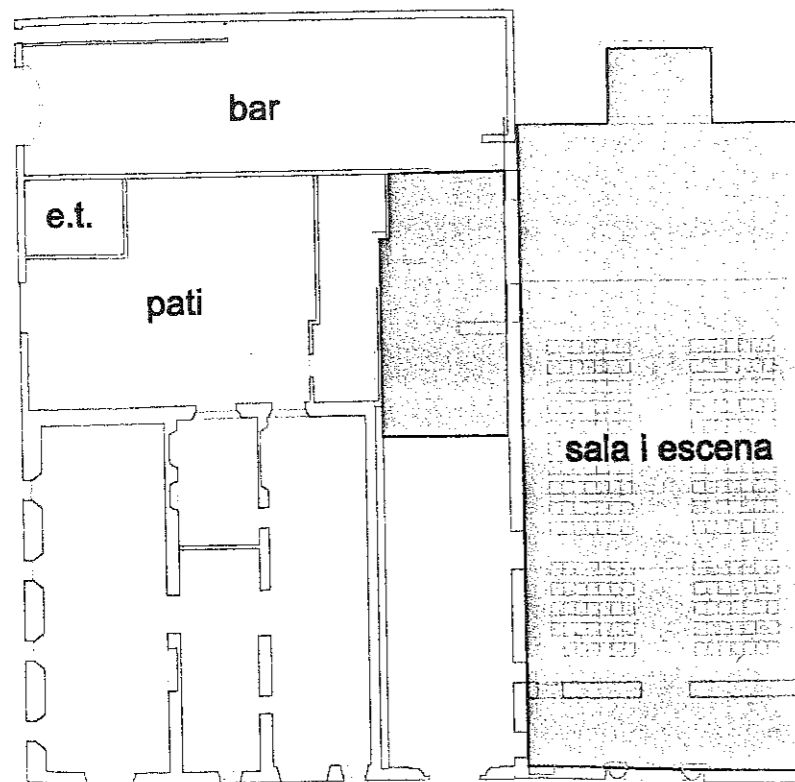
(1) Costos amb Honoraris de Direcció d'Obra, Control de Qualitat, Seguretat i Salut.

(2) Temps de Redacció del Projecte i de licitació de les obres.

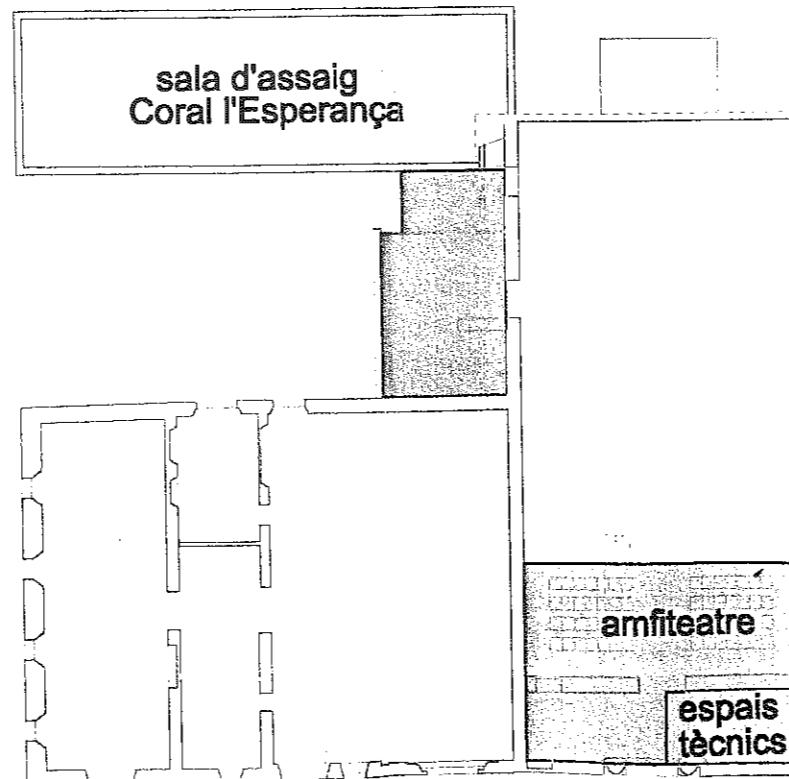
Tots els costos són amb IVA inclòs.

PRIMERA FASE ALTERNATIVA A i B: Posar en funcionament el Teatre.

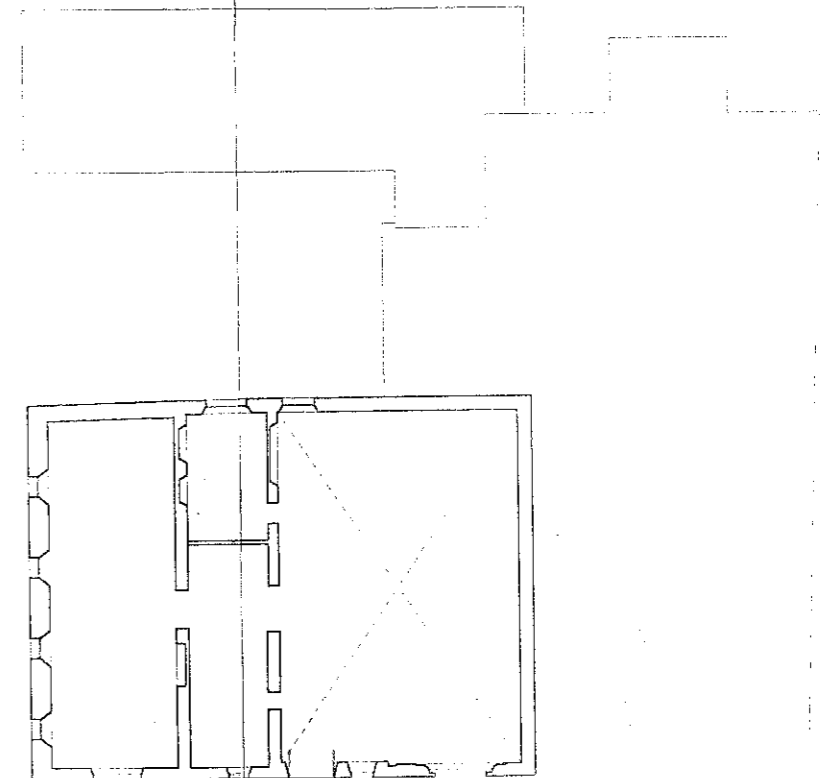
-  Actuació definitiva: Adequació mínima de sala i escena.
-  Actuació provisional: Rehabilitació del cos d'espais tècnics i serveis de públic.



PLANTA BAIXA



PLANTA PRINCIPAL



PLANTA SEGONA

4.2. ALTERNATIVA A. Nou cos per a serveis de públic i espais tècnics

Aquesta alternativa, per a la necessària segona fase de les obres de rehabilitació del Teatre Principal, preveu la construcció d'un sol cos en dues plantes per a encabir espais tècnics, camerini, direcció i serveis de públic. Aquesta opció permetria l'accés necessari per a seguretat al pati i deixaria tal com estan el bar i el local de la Societat Coral l'Esperança. El bar podria obrir una porta al pati, i a través d'aquest espai obert, el públic podria accedir-hi des del vestíbul.

El casal de l'antic Hospital, també quedaria lliure d'ús i per tant constituiria una reserva d'espai per a activitat associativa o cultural, vinculada o no a l'activitat teatral. El pati es veuria reduït pel cos construït al seu fons, però tota l'operació de rehabilitació del Teatre Principal es resoldria amb un cost menor.

| SEGONA FASE: ALTERNATIVA A | SUPERFÍCIE ÚTIL | COST | TERMINI |
|--|-----------------|---------------------|-----------------|
| Deconstrucció d'espais tècnics i serveis de públic provisionals, construcció del nou cos per a espais tècnics i serveis de públic i arranament del pati. | 120 m2 | 20.000.000.- | |
| Confort sala i vestíbul, butaques del Teatre, calefacció, equipament escènic bàsic. | - | 35.000.000.- | 10 mesos |
| TOTAL COST OBRA (1) | | 55.000.000.- | 10 mesos |
| Honoraris Redacció de Projecte (2) | | 3.400.000.- | 8 mesos |
| TOTAL COST INVERSIÓ 1a FASE | | 58.400.000.- | 18 mesos |




(1) Costos amb Honoraris de Direcció d'Obra, Control de Qualitat, Seguretat i Salut.

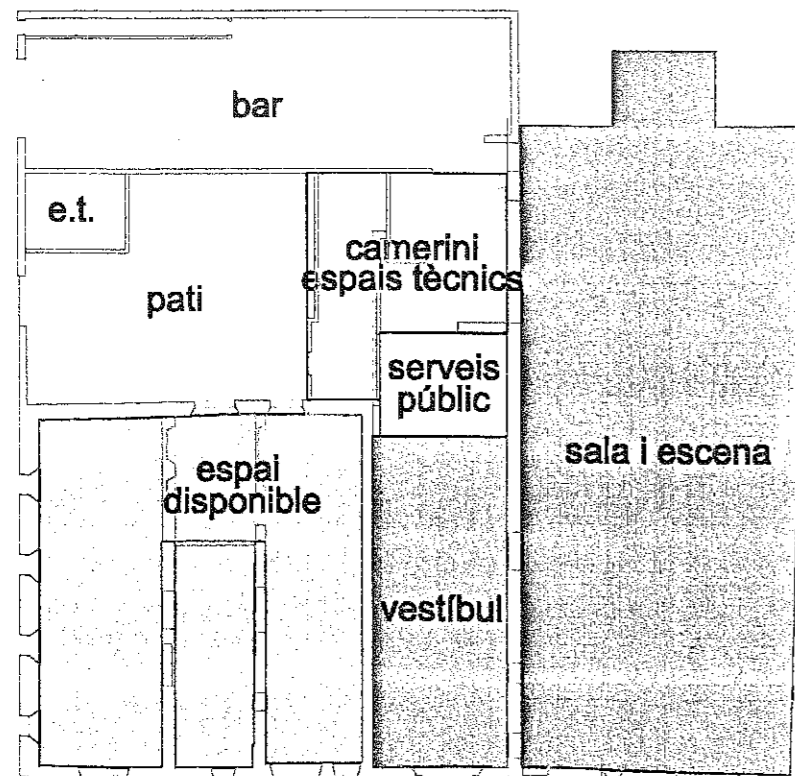
(2) Temps de Redacció del Projecte i de licitació de les obres.

Tots els costos són amb IVA inclòs.

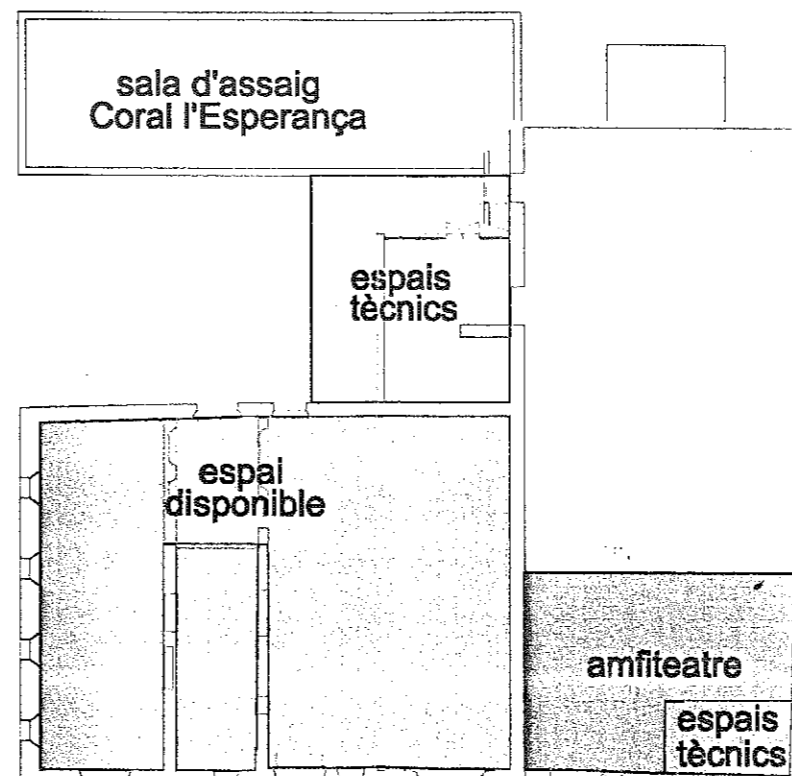
SEGONA FASE ALTERNATIVA A: Nou cos per a serveis de públic i espais tècnics.

Espais tècnics i camerini en dues plantes al fons del pati, manteniment de les dues funcions de l'edifici annex i disponibilitat de l'edifici de l'antic Hospital.

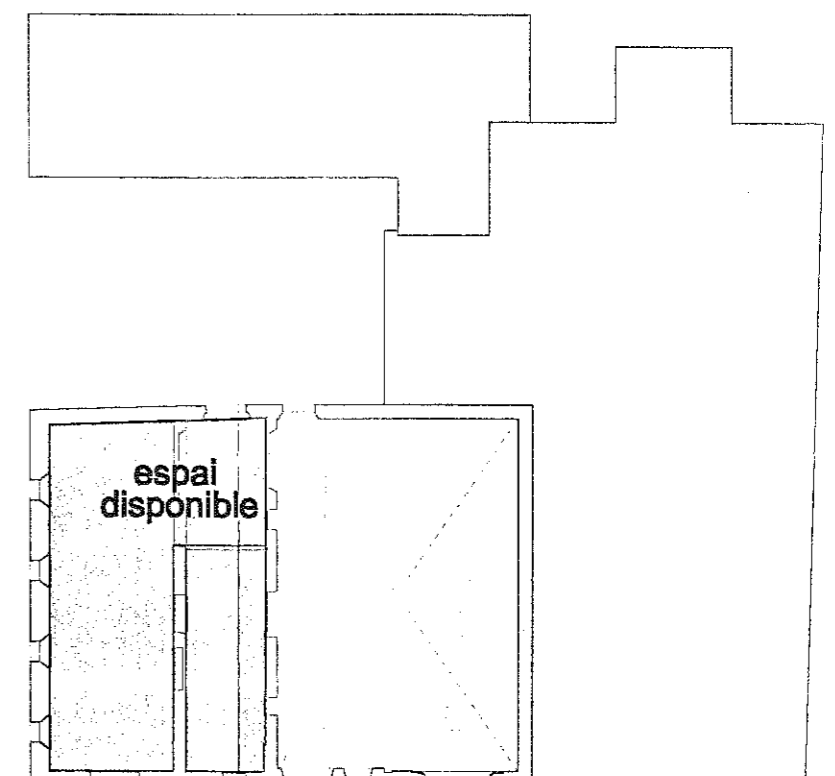
-  Nou edifici espais tècnics, serveis públic i accés al pati.
-  Confort sala, vestíbul i equip escènic bàsic.
-  Espai disponible



PLANTA BAIXA



PLANTA PRINCIPAL



PLANTA SEGONA

4.3. ALTERNATIVA B. Utilització de l'edifici annex i de l'antic Hospital

Aquesta alternativa és de més ampli abast, donat que contempla la resituació del bar en millors condicions per al teatre i per a la seva explotació, aprofitant els avantatges que proporciona el pati i l'accés independent al carrer de l'Església. També es contempla la resituació de la sala d'assaig de la Societat Coral l'Esperança en el saló de la planta noble de l'antic Hospital. Aquesta sala ofereix unes condicions molt més adequades per a aquesta activitat.

L'edifici de la Societat Coral passaria en les dues plantes a espais tècnics, camerini i direcció, de manera més satisfactòria amb espais per a concentració d'actors i sala d'assaigs.

L'ocupació de l'antic Hospital, tant en planta baixa amb el bar, com en planta pis amb la Societat Coral, dinamitza la posterior ocupació dels espais lliures en la planta noble i el segon pis, a més a l'haver-se realitzat la construcció del nou nucli de comunicació vertical, l'ocupació d'aquests espais de reserva és gairebé immediata. Lògicament el major abast de l'alternativa comporta un major cost.

| SEGONA FASE. ALTERNATIVA B | SUPERFÍCIE ÚTIL | COST | TERMINI |
|--|--------------------|---------------------|-----------------|
| Adequació de l'edifici annex i nou bar a la capella de l'antic Hospital connectat al vestíbul del Teatre. | 300 m ² | 32.000.000.- | |
| Confort sala i vestíbul butaques de Teatre, calefacció i equipament escènic bàsic. | - | 35.000.000.- | |
| Deconstrucció espais tècnics i serveis de públic provisionals, connexions, nous serveis de públic i arranament del pati. | 60 m ² | 6.000.000.- | |
| Adequació de l'edifici de l'antic Hospital per a l'associació Coral l'Esperança en planta principal i nucli d'accés. | 190 m ² | 12.000.000.- | 12 mesos |
| TOTAL COST OBRA (1) | | 85.000.000.- | 12 mesos |
| Honoraris Redacció de Projecte (2) | | 4.700.000.- | 8 mesos |
| TOTAL COST INVERSIÓ 1a FASE | | 89.700.000.- | 20 mesos |






(1) Costos amb Honoraris de Direcció d'Obra, Control de Qualitat, Seguretat i Salut.

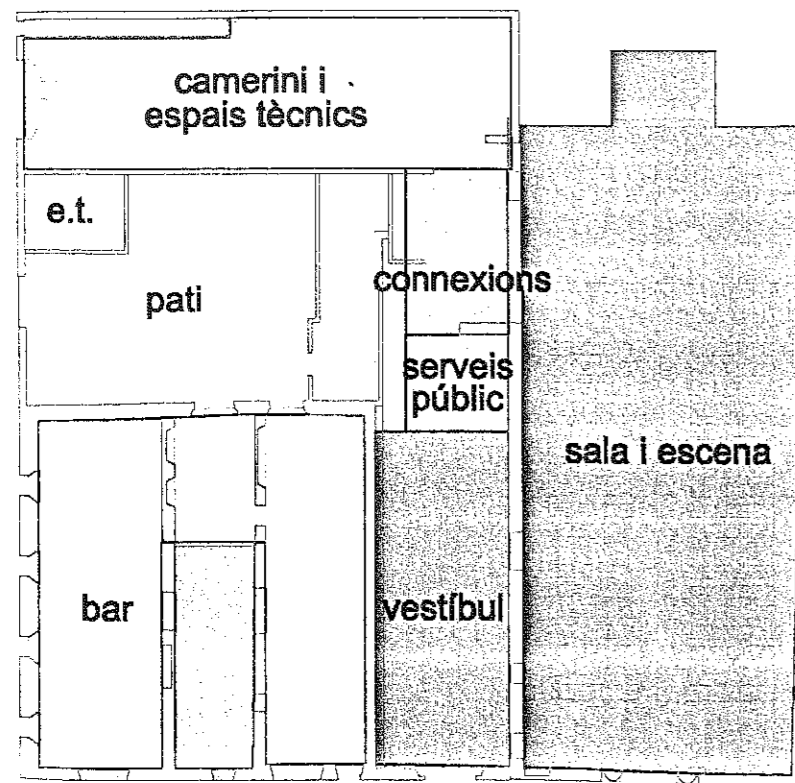
(2) Temps de Redacció del Projecte i de licitació de les obres.

Tots els costos són amb IVA inclòs.

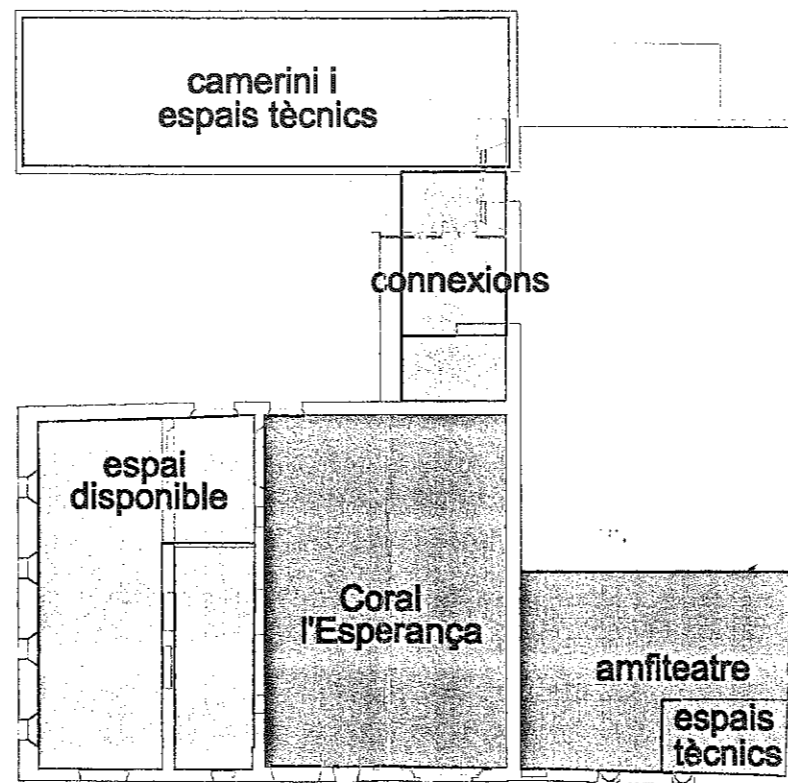
SEGONA FASE ALTERNATIVA B: Utilització de l'edifici annex i de l'antic Hospital.

Espais tècnics i camerini en dues plantes a l'edifici annex, bar a l'antiga capella de l'Hospital i l'agrupació Coral l'Esperança a la planta principal. Espai disponible a planta principal i segona de l'antic Hospital.

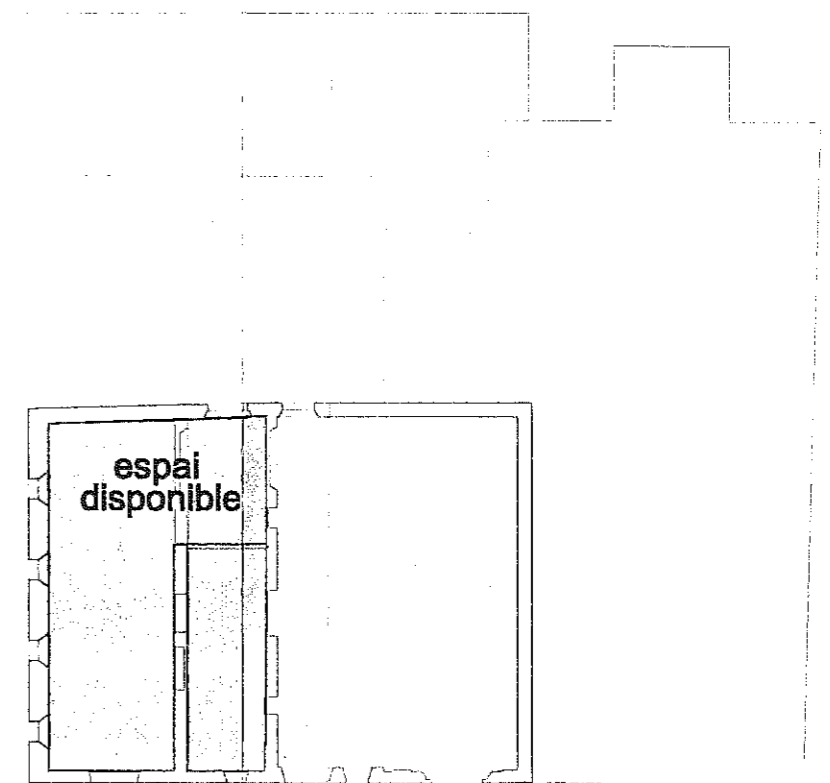
-  Adequació edifici annex i bar a l'antiga capella de l'Hospital.
-  Confort sala, vestíbul i equip escènic bàsic.
-  Connexions i nous serveis de públic.
-  Adequació de l'espai destinat a la Coral l'Esperança.
-  Espai disponible.



PLANTA BAIXA



PLANTA PRINCIPAL



PLANTA SEGONA

5. ANÀLISI DEL COST

5.1. Preu per metre quadrat

La intervenció proposada per a l'adequació del Teatre Principal d'Arenys de Mar té els següents costos per a la primera fase i per a cadascuna de les alternatives:

PRIMERA FASE: ALTERNATIVA A i B

SUPERFÍCIE REFORMADA

| | |
|---------------|--------------------|
| ESCENA | 64 m ² |
| PLATEA | 200 m ² |
| AMFITEATRE | 76 m ² |
| EDIFICI ANNEX | 72 m ² |

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL | 412 m ² |
| TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA | 495 m ² |

TOTAL COST OBRA 70.200.000 Pts

COST OBRA PER METRE QUADRAT (sense honoraris) 142.000 Pts/m²

ALTERNATIVA A. (Primera Fase + Segona Fase)

SUPERFÍCIES REFORMADES I AMPLIADES

| | |
|--|--------------------|
| ESCENA | 64 m ² |
| PLATEA | 200 m ² |
| AMFITEATRE | 76 m ² |
| NOU EDÍFICI: ESPAIS TÈCNICS I SERVEIS PÚBLIC | 120 m ² |
| VESTÍBUL | 72 m ² |

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL | 532 m ² |
| TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA | 640 m ² |

TOTAL COST OBRA 125.200.000 pts

COST OBRA PER METRE QUADRAT(sense honoraris) 196.000 pts/m²

ALTERNATIVA B. (Primera Fase +Segona Fase)**SUPERFÍCIES REFORMADES I AMPLIADES**

| | |
|--|--------|
| ESCENA | 64 m2 |
| PLATEA | 200 m2 |
| AMFITEATRE | 76 m2 |
| EDIFICI ANNEX: ESPAIS TÈCNICS I CAMERINI | 220 m2 |
| BAR A LA CAPELLA DE L'ANTIC HOSPITAL | 80 m2 |
| EDIFICI DE CONNEXIONS I SERVEIS PÚBLIC | 60 m2 |

TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL 700 m2

TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 840 m2

(*)

TOTAL COST OBRA 155.200.000 pts

COST OBRA PER METRE QUADRAT(sense honoraris) 185.000 pts/m2

Un Teatre de nova planta, equivalent a l'estudiat, tindria una superfície de 500 m2 i un cost, exclòs el solar, de 135 milions de pessetes. El cost d'obra per metre quadrat seria de 270.000 pessetes aproximadament.

(*) Per analitzar el cost del m2 de Teatre no s'ha considerat la reforma per reubicar la Coral l'Esperança.

5.2. Definició dels costos

PRIMERA FASE: ALTERNATIVES A i B.

1. Eliminar el risc d'enrunament i d'incendis

- Extracció de les butaques, instal·lacions obsoletes, decoracions i neteja general.

1.100.000 pts

- Deconstrucció de la coberta, consistent en desmuntatge de la teula, enderroc de l'actual pinta, enderroc de les llates i bigues, desmuntatge de les encavallades de fusta i enderroc controlat de l'arc de totxo de l'escenari.

2.800.000 pts

- Enderroc de les grades de l'amfiteatre i de l'estructura de suport.

1.400.000 pts

- Enderroc de les escales i badalots de la crugia més propera al carrer.

1.200.000 pts

- Construcció de la nova coberta; riostra perimetral sobre la paret actual, encavallades, bigues, solera i teules.

8.000.000 pts

- Construcció de la nova estructura de l'amfiteatre i subestructura de formació de les grades.

3.200.000 pts

2. Adecentament mínim de l'edifici del Teatre

- Construcció d'un escenari, consistent en una pinta d'entramat metàl·lic, suportada per les encavallades, solar de formigó per recolzar la tarima practicable de l'escena. Instal·lacions bàsiques de seguretat i pel funcionament de l'escena amb equips llogats.

15.500.000 pts

- Formació de la sala i l'amfiteatre dins el buit estructural, solera, paviment, l'imprescindible cel·las acústic, baranes i acabats, totes les instal·lacions necessàries pel funcionament mínim i la seguretat del Teatre. No es contempla en aquesta fase col·locar-hi butaques, caldrà la col·locació provisional d'unes cadires o butaques de reposició.

26.000.000 pts

- Construcció de les escales d'accés a l'amfiteatre i la cabina de control a la crugia més propera al carrer.

7.000.000 pts

3. Rehabilitació provisional del cos d'espais tècnics i serveis de públic

- Comprovació estructural de l'edifici del fons del pati, per procedir, si s'escau, a la seva consolidació i posteriorment fer la reforma provisional que consisteix amb repassos de fusteria, pintura i les instal·lacions mínimes pel seu funcionament com a espai tècnic i servei de públic.

4.000.000 pts

SEGONA FASE. ALTERNATIVA A

1. Nou cos per a espais tècnics i serveis públic

- Enderroc de l'edifici actual del fons del pati, reformat provisionalment en la primera fase.

700.000 pts

- Construcció d'un nou edifici per als espais tècnics i camerini amb els serveis de públic a la planta baixa. 18.100.000 pts
- Arranjament del pati, incorporant una rampa que salvi el desnivell respecte al carrer. 1.200.000 pts

2. Confort de la sala i vestíbul i equipament escènic.

- Col·locació de les butaques fixes a la platea i a l'amfiteatre. 9.800.000 pts
- Instal·lació de climatització a la zona del públic, sala i vestíbul, acabats i decoració de la zona de vestíbul. 14.200.000 pts
- Equipament escènic bàsic; equip de dimmers i projectors per a la il·luminació de l'escenari, motors de cadena, barres manuals i equip de so escènic. 11.000.000 pts

SEGONA FASE. ALTERNATIVA B

1. Adequació de l'edifici annex i trasllat del bar

- Enderroc dels elements de distribució i acabats interiors de les dues plantes de l'edifici que ocupa l'actual bar i l'entitat Coral l'Esperança. 1.300.000 pts
- Construcció dels serveis tècnics i els camerini dins d'aquest edifici. 22.500.000 pts
- Construcció del nou bar a la capella de l'antic Hospital i connexió d'aquest amb el vestíbul del teatre. 8.200.000 pts

2. Confort de la sala i vestíbul i equipament escènic.

- Col·locació de les butaques fixes a la platea i a l'amfiteatre. 9.800.000 pts
- Instal·lació de climatització a la zona del públic, sala i vestíbul, acabats i decoració de la zona de vestíbul. 14.200.000 pts
- Equipament escènic bàsic; equip de dimmers i projectors per a la il·luminació de l'escenari, motors de cadena, barres manuals i equip de so escènic. 11.000.000 pts

3. Nou cos de connexions i serveis públics

- Enderroc de l'edifici actual del fons del pati, reformat provisionalment en la primera fase. 700.000 pts
- Construcció d'un nou edifici per a connexions dels serveis tècnics, camerini i serveis de públic. 4.100.000 pts
- Arranjament del pati, incorporant una rampa que salvi el desnivell respecte al carrer. 1.200.000 pts

4. Adequació de l'edifici de l'antic Hospital per a l'Associació Coral l'Esperança

- Adaptació del nucli de comunicació vertical per el compliment de la normativa d'accessibilitat amb la incorporació d'un ascensor amb parada a tots els nivells. 8.500.000 pts
- Adaptació de la sala gran de la planta principal com a espais d'assaig de l'Associació Coral l'Esperança. 3.500.000 pts

5.3. Comparatiu de costos

| | | ALTERNATIVA A | | ALTERNATIVA B | |
|--------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| | | COST | TERMINI | COST | TERMINI |
| PRIMERA FASE | COST OBRA (1) | 70.200.000.- | 12 mesos | 70.200.000.- | 12 mesos |
| | Honoraris Redacció Projecte (2) | 4.500.000.- | 8 mesos | 4.500.000.- | 8 mesos |
| | COST INVERSIÓ PRIMERA FASE | 74.700.000.- | 20 mesos | 74.700.000.- | 20 mesos |
| SEGONA FASE | COST OBRA (1) | 55.000.000.- | 10 mesos | 85.000.000.- | 12 mesos |
| | Honoraris Redacció Projecte (2) | 3.400.000.- | 8 mesos | 4.700.000.- | 8 mesos |
| | COST INVERSIÓ SEGONA FASE | 58.400.000.- | 18 mesos | 89.700.000.- | 20 mesos |

| | | | | |
|---|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| TOTAL COST OBRA DUES FASES(1) | 125.200.000.- | | 155.200.000.- | |
| Honoraris Redacció Projectes dues fases | 7.900.000.- | | 9.200.000.- | |
| TOTAL COST INVERSIÓ DUES FASES | 133.100.000.- | 38 mesos | 164.400.000.- | 40 mesos |

(1) Costos amb Honoraris de Direcció d'Obra, Control de Qualitat, Seguretat i Salut.

(2) Temps de Redacció del Projecte i de licitació de les obres.

Tots els costos són amb IVA inclòs.