

Enderrocar una casa antiga i construir-ne una de nova: passos pràctics

Què implica enderrocar una casa antiga per construir-ne una de nova al mateix solar. Avaluació, llicències, projecte, obra. La guia pràctica de PAPIK Group.

Quan enderrocar és la decisió correcta

No tots els habitatges antics s'han de enderrocar. La majoria, de fet, són rehabilitables amb un projecte ben fet. Hi ha cinc situacions en què la substitució és habitualment la millor opció, i s'han d'identificar abans d'iniciar qualsevol despesa de projecte.

L'estructura compromesa o no rehabilitable és la primera. Esquerdas estructurals importants, assentaments diferencials, ITE desfavorable: si la valoració tècnica detecta dos o més d'aquests indicadors simultàniament, la rehabilitació pot ser tècnicament possible però econòmicament absurda. El cost de reforma superior al 70% del cost d'una obra nova és la segona, i és la regla orientativa més usada al sector. La distribució no aprofitable per a la vida actual és la tercera: cases compartimentades amb passadissos llargs, alçades baixes i llum natural insuficient són difícils de transformar mantenint l'estructura existent. L'eficiència energètica impossible de salvar és la quarta: murs sense aïllament, finestres antigues, ponts tèrmics estructurals integrats al disseny original. La quinta són els aspectes legals inviables, com cèdules d'habitabilitat o ITE que requeririen costos de regularització superiors al valor que aporten al projecte futur.

Avaluació prèvia: tres anàlisis abans de decidir

Abans de plantejar l'enderroc, fem tres anàlisis paral·leles que conjuntament determinen si la substitució és la decisió correcta.

L'anàlisi tècnica de l'estructura actual és la primera. Visita d'arquitecte tècnic, avaluació de fonaments, murs portants, forjats i coberta. Si es detecta humitat persistent o danys estructurals greus, queda documentat amb implicacions directes per a la decisió posterior.

L'anàlisi urbanística és la segona. Verificació del POUM aplicable, edificabilitat residual, ocupació permesa, alçades, distàncies. Sovint la parcel·la actual permet construir més metres dels que té la casa antiga, i això és una de les raons més freqüents per justificar la substitució: el solar permet un habitatge significativament més gran o millor distribuït que el que actualment hi ha.

L'anàlisi econòmica és la tercera. Comparativa entre cost de reforma integral i cost d'enderroc amb obra nova, incloent totes les partides. La reforma sembla sempre més barata fins que es fa una valoració seriosa amb tots els punts necessaris. Quan les tres anàlisis apunten en la mateixa direcció, la decisió és clara.

Llicència d'enderroc: què implica

La llicència d'enderroc, també anomenada llicència d'enderroc, és diferent de la llicència d'obra major i s'ha de tramitar per separat (encara que sovint pot fer-se en paral·lel). Requereix projecte tècnic d'enderroc signat per arquitecte o arquitecte tècnic col·legiat, estudi de gestió de residus segons normativa catalana, plànning de seguretat i salut, tramitació davant l'ajuntament corresponent amb les taxes municipals aplicables, i fiança específica per a la gestió de residus.

Si la propietat és a Bellaterra o Cerdanyola del Vallès, hem detallat el procés específic d'aquell municipi en un altre article: [Procés de llicència d'enderroc a Cerdanyola del Vallès i Bellaterra](#). Els terminis orientatius de tramitació es situen entre 4 i 12 setmanes des de la presentació completa de la documentació, podent allargar-se segons la càrrega de l'oficina urbanística municipal.

Disseny de l'obra nova: aprofitar la parcel·la

Aquest és el moment del procés on el propietari recupera tot el que l'habitatge antiga no oferia. El POUM i l'edificabilitat residual permeten construir més metres dels existents en molts casos, fins i tot un 30% o un 50% més en parcel·les amb construccions originals modestes. Aquesta edificabilitat residual és un actiu del propietari que la nova obra ha d'aprofitar al màxim.

L'orientació i pendent del solar es poden aprofitar de manera molt més eficient en una obra nova que en una rehabilitació. La casa antiga sovint ignorava aquests factors o els resolva de manera subòptima. Amb una obra nova, les estances importants es col·loquen amb la millor orientació solar, i la pendent del solar es pot transformar en avantatge constructiu en lloc de problema. Les alineacions, alçades permeses i tipologies aplicables defineixen el sostre constructiu, i l'edifici nou es pot dissenyar generosament dins d'aquest marc.

La casa nova és eficient des del primer disseny: aïllament continu, hermeticitat controlada, ventilació amb recuperació, ponts tèrmics resolts a fase de projecte. Tots aquests elements es resolen abans de tocar terra, fet que diferencia estructuralment una obra nova d'una rehabilitació, on cada element s'ha d'integrar respectant l'estructura existent.

Execució: enderroc controlat i obra nova

L'enderroc professional no és enderroc destructiu. És un procés controlat amb tres característiques que el diferencien d'un enderroc convencional. La recuperació de materials quan és possible (vigues de fusta noble, peces ceràmiques d'època, pedra) permet reutilitzar elements al projecte nou com a element decoratiu, fet que aporta continuïtat física a l'habitatge. La gestió ordenada de residus segons categories obligatòries (formigó, ceràmica, fusta, metalls, plàstics, vidre, residus especials com amiant si n'hi ha) compleix amb la normativa catalana de gestió de residus de la construcció. La coordinació amb veïns es resol amb informes previs si l'obra pot afectar la propietat veïna, mesures de seguretat al perímetre de l'obra, i comunicació de horaris per minimitzar molèsties.

Una vegada acabat l'enderroc, l'obra nova pot començar immediatament o amb una pausa segons el calendari de llicències. Quan ambdues llicències s'han tramitat en paral·lel, l'obra nova arrenca pràcticament sense interrupció.

Cost estimatiu: factors que pesen

No publiquem xifres concretes en aquest article, perquè cada projecte té el seu cost definit per molts factors específics. Els que més pesen sobre el pressupost final són els metres quadrats de la nova obra (que poden ser superiors als existents si el POUM ho permet), el sistema constructiu triat (entramat lleuger, CLT, sistemes mixtos, obra tradicional), els acabats interiors i exteriors (gamma bàsica, mig-alta o premium), els sistemes mecànics i tecnològics incorporats (climatització, fotovoltàica, domòtica), el tipus de coberta i façana, la mida i complexitat de l'enderroc previ, la localitat (que varia el cost de mà d'obra i materials), i la certificació energètica objectiu (convencional, Passivhaus, EnerPHit).

Per obtenir una estimació orientativa adaptada al cas concret, es pot utilitzar el [configurador de pressupost](#) de PAPIK Group, que combina aquests factors en una estimació personalitzada lliurada per email amb un PDF detallat.

Terminis orientatius

Cada cas té el seu calendari, definit per la complexitat del projecte i les particularitats del terreny. Els rangs habituals que cobreixen la majoria de casos són els següents.

L'avaluació i el projecte ocupen entre tres i vuit mesos. La llicència d'enderroc, entre dos i cinc mesos. La llicència d'obra major, que pot tramitar-se en paral·lel a la d'enderroc, ocupa entre quatre i dotze mesos. L'obra pròpiament dita s'estén entre nou i divuit mesos.

Si tot va sense imprevistos, el procés complet dura entre catorze i vint-i-quatre mesos des del primer contacte fins al lliurament de claus. Cada cas té el seu calendari real, que es defineix abans de signar el contracte d'obra.

Quan PAPIK Group ho fa: la nostra experiència en enderroc i reposició

Tenim diversos projectes documentats que combinen enderroc previ i obra nova. [K-Iturbi](#), a Bellaterra, és un Passivhaus certificat construït després d'un procés de substitució d'habitatge existent. [K-Botigues](#), a Castelldefels, és un Eskimohaus amb enderroc previ explícitament esmentat al projecte. Ambdós casos il·lustren com el procés es resol quan l'organització i la coordinació entre llicències estan correctament planificades.

Si el seu habitatge és a Bellaterra o al Vallès Occidental, hem treballat aquest tipus de procés amb projectes certificats al territori. Pot conèixer més detalls sobre el cas Bellaterra a la [pàgina dedicada al municipi](#).

Preguntes freqüents

Quina és la diferència entre enderroc total i enderroc parcial?

L'enderroc total elimina la totalitat de l'estructura. El parcial en conserva una part, per exemple una façana protegida per catàleg de patrimoni. El parcial és habitualment més car perquè requereix coordinar la conservació amb l'obra nova, fet que afegeix complexitat al procés constructiu.

Es pot construir més metres dels que tenia la casa anterior?

Sovint sí, especialment en parcel·les amb edificabilitat residual. La casa nova pot aprofitar el màxim que el POUM permet, fet que forma part de l'anàlisi urbanística inicial i que sovint és una de les raons que justifiquen la substitució en lloc de la rehabilitació.

Cal abandonar la casa durant el procés?

Sí. A diferència d'una rehabilitació parcial, el procés d'enderroc amb obra nova requereix que l'habitatge estigui buit durant tot el període, habitualment entre catorze i vint-i-quatre mesos.

Què passa amb el mobiliari i estructures recuperables?

Forma part de la planificació inicial. Algunes peces es poden reutilitzar al projecte nou (fusta noble, ceràmica d'època, peces decoratives singulars) com a element decoratiu. La majoria, però, surten amb la gestió de residus si no aporten valor reutilitzable.

Hi ha bonificacions fiscals per substituir per casa eficient?

Sí. Les hipoteques verdes ofereixen bonificació per a habitatges d'alta eficiència energètica, com detallem a l'article sobre [hipoteca verda](#). Algunes ajudes municipals (revisar ordenança municipal vigent) també afavoreixen la substitució per classe energètica A.

Si està valorant la substitució del seu habitatge actual a Bellaterra o al Vallès Occidental, una visita tècnica gratuïta al solar permet avaluar viabilitat i rang d'inversió.

Sol·licitar valoració d'enderroc amb obra nova: papik.cat/zones/bellaterra.

Llegiu també:

[Substituir o rehabilitar: quan val la pena cada opció](#)

Procés de llicència d'enderroc a Cerdanyola del Vallès i Bellaterra

Bellaterra: especialistes Passivhaus al municipi