

Informe

ESTUDI DE VIABILITAT I VALORACIÓ DE L'ESTAT DE L'IMMOBLE "MOLÍ DE PATAQUES" PER IMPLANTAR UN NOU ÚS DE MUSEU

Tortosa, MARÇ DE 2023

C/ MISERICÒRDIA
43590
JESÚS-TORTOSA

peticionari **EMD DE JESÚS**

B
—
F

MARC FERRANDO TORRUBIANO
arquitecte Col. 72044
m.ferrando@coac.net
628 742 359

www.bestratenferrando.com

Índex

DADES GENERALS	3
INFORME	4
1 Antecedents.	4
2 Inspeccions realitzades.	4
3 Descripció de la finca.	5
3.1 Descripció cadastral	5
3.2 Descripció física	5
4 Referent a la solidesa i estanqueïtat.	6
5 Referent a les obres per adaptar l'edifici a l'ús proposat.	7
6 Referent a l'activitat i ús proposat.	8
7 Referent a les actuacions de conservació a llarg termini.	9
8 Referent a l'adequació al planejament vigent.	11
9 Conclusions	12
PRESSUPOST	14
10 Resum del pressupost	14
ANNEXS	15
11 Annex	15
11.1 Fotografies generals	15
11.2 Croquis cadastre	18
11.3 Cartografies	19

DADES GENERALS

Marc Ferrando Torrubiano, amb NIF 47829930G, arquitecte col·legiat número 72044 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, i domicili al C/ Jesús als Reguers, 2-7, cp 43590, a Jesús-Tortosa, redacta aquest informe i estudi de viabilitat una vegada realitzades les visites, consultes i inspeccions corresponents per determinar les condicions inicials de l'edifici "Molí de Pataques".

El peticionari de l'informe correspon a:

EMD de Jesús P9359001F
Entitat Municipal Descentralitzada de Jesús
Plaça Pati de la Immaculada, 1
Cp 43590, Jesús- Tortosa

La parcel·la objecte del present informe es troba situada a:

Jesús EMD
Carrer Misericòrdia 37-41
43590
JESÚS-TORTOSA
Terme Municipal: Tortosa
Referencia cadastral 0027909BF9202E0001HG (PARCEL·LA CADASTRAL)

Situació urbanística de la finca:

Segons el Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa
Sòl urbà consolidat
Clau 1e. Casc Antic: Zona dels Nuclis Antics de les Pedanies

INFORME

1 Antecedents.

La EMD de Jesús vol adquirir en propietat un dels edificis emblemàtics del poble, l'immoble "Molí de Pataques", situat a la trama urbana del nucli antic, per encabir un museu. Es tracta d'un edifici format per un habitatge principal senyorial, un habitatge per al servei i, a la planta baixa, encara hi queda un dels pocs molins d'oli complets del poble, a més d'un semisoterrani per guardar oli. La EMD de Jesús, preocupada per l'estat de l'immoble, actualment deshabitat i amb alguna patologia, encarrega aquest informe abans de la seva compra.

És per aquest motiu que el signant, una vegada ha acceptat l'encàrrec, realitza aquests treballs i redacta aquest document, segons el seu lleial saber i entendre, i sota qualsevol altra opinió més autoritzada o millor fonamentada.

Per això es realitzen una sèrie de visites i consultes que s'exposen en els apartats que segueixen i que són els que fonamenten el present informe.

2 Inspeccions realitzades.

Per a comprovar l'estat de conservació dels elements de l'edifici i la resta dels extrems exposats més avall, es va realitzar una visita a la finca, en data 2022.

Es realitza una visita a la finca situada al Carrer Misericòrdia, nº 37 fins al nº 41.

De la inspecció visual realitzada pel tècnic que signa el document, es desprèn que l'estructura no presenta patologies importants, si bé és cert que n'hi ha algunes que cal tenir en compte. Indicar que les patologies existents afecten només puntualment a l'estructura de l'edifici i no afecten a la solidesa del conjunt de l'edifici.

A la planta semisoterrani i degut a la humitat d'aquest espai sota terra i sense ventilació, caldria realitzar un estudi acurat a fi de comprovar l'estat actual de totes les biguetes d'aquest forjat.

Existeix un tram de forjat entre la planta primera i segona que fa uns anys va col·lapsar i la propietat el va retirar i va apuntalar els elements adjacents, per aquesta raó, caldria refer aquest tram de forjat.

En el mateix sentit que amb el forjat de la planta semisoterrani, el tècnic que signa el document considera que seria bo, previ a la redacció de qualsevol projecte de rehabilitació de l'edifici, realitzar un estudi detallat de l'estat de totes les bigues i biguetes dels forjats de l'edificació, a fi d'identificar possibles patologies que no es poden observar a simple vista. Per tant, es considera necessari comprovar totes les bigues i biguetes, a fi de garantir que les seves condicions són les òptimes, per no disminuir-ne les prestacions inicials i proposar, si s'escau, mesures de reparació o millora.

Igualment, cal comentar que en alguns caps de bigueta es veuen humitats, fet molt comú en aquests elements que estan en contacte amb façanes antigues.

Comentar, per acabar amb l'avaluació de l'estructura, que en línies generals i vistes les condicions de l'edifici, es considera que el conjunt estructural es troba en un estat correcte.

L'envolupant no presenta patologies importants, si bé és cert que hi ha alguna esquerda de petites dimensions, fissures pròpies dels paraments exteriors revestits amb morter de ciment o de calç que no tenen manteniment i també escrostonaments en molts punts.

Les finestres, majoritàriament de fusta i amb vidre senzill, si que es troben en estat dolent i caldria rehabilitar-les o, directament, substituir-les per unes de noves. En tot cas, en alguns casos ja s'han tapiat i no és urgent actuar.

La coberta és de teula ceràmica i amb la inspecció ocular sembla en bon estat, inclús hi ha un tram d'aquesta que es va reparar no fa gaires anys.

Les taques d'humitat a la part baixa dels murs de tancament i del semisoterrani són presents en tota la zona baixa de les façanes de l'edificació, tant exteriors com interiors, però en el mur del semisoterrani aquestes humitats són més intenses, donat el contacte del mur amb el terra i la inexistència de ventilació de l'espai, fet que provoquen un avançat estat de deteriorament del mur. Aquestes patologies són comunes i inherents a aquestes edificacions.

Finalment, cal dir que no s'observen patologies greus en l'edifici, si bé és cert que aquest ha patit els efectes del pas del temps i de no estar habitat, pel que caldrà actuar de forma integral per recuperar els acabats originals, els revestiments genuïns i els sistemes d'instal·lacions de l'edifici, que es troben en un estat general obsolet o malmesos.

Indicar que la visita s'ha realitzat a la totalitat de l'edifici i que la inspecció ha estat únicament ocular, no practicant-se cap tipus de prova.

3 Descripció de la finca.

3.1 Descripció cadastral

Segons consulta a la gerència de cadastre, es tracta d'una finca de naturalesa urbana amb un ús principal residencial i consta com a any de construcció el 1880, si bé s'indica una reforma mitjana a l'any 1965. La superfície del solar és de 179m², sobre els quals hi ha construït un total de 576m², repartits en planta baixa, planta primera i planta segona, a més de sota coberta en una part, entre habitatge i magatzem.

La direcció d'accés i entrada és al Carrer Misericòrdia nº 37-41.

3.2 Descripció física

L'immoible és conegut com a "Casa-molí de Pataques" o "Casa-molí de Cecília" i es tracta d'un dels edificis emblemàtics del poble per ubicació, dimensions, condicions històriques, disposició i pels elements que encara disposa a l'interior.

Es tracta d'un edifici de planta semi-soterrani, planta baixa, planta primera, planta segona i sota coberta, format per un habitatge principal de caràcter senyorial, un habitatge per al servei i, a la planta baixa, un molí d'oli.

L'edifici es divideix verticalment en dos parts: en la part nord hi ha un habitatge de servei amb molí i en la zona sud l' habitatge senyorial.

En l'habitatge nord i donant a dos carrers hi ha el molí d'oli en planta baixa, a més de diverses zones per als treballadors del molí. En les plantes superiors hi ha estances per guardar-hi el gra, espais de serveis com ara rentadors i l'habitatge per al servei. Es tracta d'uns espais amb acabats senzills i tradicionals. Aquesta part de la construcció té planta baixa, planta primera, planta segona i planta sota coberta.

En l'habitatge sud i donant a tres carrers hi ha el propi habitatge dels propietaris. Aquesta part de la construcció té planta semisoterrani, baixa, primera i segona. Disposa d'una escala monumental amb baranes de forja i motius esgrafiats. Les sales superiors corresponen a habitacions i sales d'estar, amb distribució de grans espais que s'uneixen per portes de grans mides. Els sostres estan treballats amb guix i la resta d'acabats són propis d'edificis d'habitatges de famílies adinerades.

Estructuralment es tracta de murs verticals de càrrega que, per l'època de construcció, han de ser de pedra o fang. Aquests murs formen caixes travades que s'arriostren entre elles. Els forjats vistos són unidireccionals de bigues i biguetes de fusta i entrebigat, sense perjudici d'altres que estiguin sobre els falsos sostres i no es puguin observar. L'estructura de la coberta és de biguetes i bigues de fusta. Les escales són formades per voltes ceràmiques a la catalana.

L'envolupant de l'edifici correspon, en gran part, amb els elements estructurals. Les façanes corresponen amb l'estructura vertical i es troben acabades exteriorment per morter de calç amb reparacions de morter de ciment. Les finestres són de fusta i amb vidre senzill i es troben en un estat deficient que caldria reparar. La coberta és inclinada a dues aigües i amb acabat de teula ceràmica. Anteriorment es va reparar un tram d'aquesta coberta. De les ortofotos del ICGC s'observa que existeix un terrat de rajola de garrot, al qual no s'ha accedit. No es disposa d'informació de la mitjanera, en no ser vista més que en la part superior de la zona nord, i es tracta d'un mur de pedra. No es coneix quin tipus d'acabat hi ha entre l'edifici i el terreny.

Els acabats interiors de l'edifici són els propis de les construccions de l'època, amb paviment ceràmics o hidràulics segons la zona de l'edifici, paraments verticals acabats amb morter de calç, pintures o empaperat, fals sostre de canyís i de guix, fusteries de fusta amb vidre simple o altres de metàl·liques, balconades de pedra i baranes de ferro de forja, entre altres.

Les instal·lacions de l'edifici estan obsoletes i, per tant, no s'escau fer-ne una descripció perquè no es poden aprofitar i cal fer-les, en la seva totalitat, de nou.

4 Referent a la solidesa i estanqueïtat.

A petició de l'EMD de Jesús, com a futur ocupant de l'edifici "Casa-molí de Pataques", situat al carrer Misericòrdia nº 37-41 de Jesús i destinat a ús de pública concurrència, que reconegut l'edifici i particularment els seus elements estructurals, no s'observen lesions o degradacions aparents que pressuposin un comportament deficient de l'estructura segons allò que normalment es requereix a la seva tipologia. Per la qual cosa, llevat de vici ocult o causa sobrevinguda, es pot afirmar que reuneix les condicions de solidesa i seguretat suficients per al fi al què se'l destina.

A més, reconegut l'edifici i particularment els seus elements de l'envolupant, façanes, obertures, mitjaneres i cobertes, no s'observen lesions o degradacions aparents que pressuposin un comportament deficient de l'estanqueïtat segons allò que normalment es requereix a la seva tipologia, si bé és cert que en les fusteries caldria actuar amb relativa celeritat per no disminuir les condicions òptimes dels paraments. Així, és important comentar que algunes fusteries es troben degradades pel pas del temps i la manca de manteniment i

caldrà fer un repàs general a cadascuna d'elles per valorar si cal fer-ne una reparació provisional, a fi de garantir que no es redueixen les condicions existents. Per la qual cosa, llevat de vici ocult o causa sobrevinguda, es pot afirmar que reuneix les condicions d'estanqueïtat suficients per al fi al què se'l destina.

Cal precisar a tots els efectes que la inspecció realitzada per a l'emissió d'aquesta informació ha estat únicament ocular, sense haver-se practicat cap prova o assaig en no estar sol·licitats per/pels interessat/s i en no tractar-se, aquest informe, d'un treball de detall de diagnosi estructural o d'estanqueïtat.

5 Referent a les obres per adaptar l'edifici a l'ús proposat.

S'entén que caldrà adaptar l'edifici a la normativa de construcció que li sigui d'aplicació, tenint en compte que es tracta **d'un canvi d'ús de l'edifici residencial a un ús cultural de pública concurrència**, que porta intrínsec una obra de reforma interior amb possible afectació estructural de forma puntual. En aquest sentit, es relacionen les principals normatives, la seva aplicació i l'afecció, si n'hi ha, a les obres que es consideren per al canvi d'ús. El detall i justificació de les obres a realitzar, en tot cas, cal que es defineixin en un futur projecte constructiu.

- ✓ CTE DBSE- Seguretat estructural: només d'aplicació en els nous elements.
- ✓ CTE DBHR- Protecció enfront soroll: no és d'aplicació en ser una reforma.
- ✓ CTE DBHE- Estalvi d'energia: és d'aplicació i cal justificar l'HE0 limitació del consum, HE1 condicions per al control de la demanda energètica, HE3 condicions per instal·lacions d'il·luminació i HE4 contribució mínima d'energia renovable per a cobrir la demanda d'ACS. Això implica la millora dels tancaments (façanes, cobertes i finestres) i de les instal·lacions de climatització i calefacció, a més de la incorporació d'energies renovables per a l'aigua calenta sanitària.
- ✓ CTE DBHS- Salubritat: és d'aplicació i cal justificar l'HS2 de recollida i evacuació de residus, l'HS3 qualitat de l'aire interior, HS4 subministrament d'aigua i l'HS5 evacuació d'aigua. No té repercussions destacables en l'obra, tret de la instal·lació d'un sistema de ventilació per garantir la qualitat de l'aire interior.
- ✓ CTE DBSI- Seguretat en cas d'incendi: és d'aplicació i cal justificar-lo íntegrament. Caldrà preparar una memòria d'incendis per demanar l'informe previ de bombers. La protecció contra incendis implica la instal·lació dels elements i recursos per a la lluita contra incendis que siguin necessaris: vestíbuls d'independència, extintors i boques d'incendis amb dipòsit d'acumulació (si s'escau), senyalització, enllumenat d'emergència...
- ✓ CTE DBSUA- Seguretat d'utilització i accessibilitat: és d'aplicació i cal justificar, especialment, l'accessibilitat de l'edifici i els seus elements. També tenint en compte el codi d'accessibilitat de Catalunya. Caldrà garantir:
 - Accessibilitat exterior amb itinerari accessible, sense graons i, si cal, rampes.
 - Accessibilitat vertical o entre plantes de l'edifici, mitjançant un ascensor accessible.
 - Accessibilitat en les plantes de l'edifici: portes, graons, rampes.
 - Escala d'ús públic, que valorar si cal adaptar o compleixen amb la normativa.
 - Serveis higiènics accessibles, que caldrà fer de nou.
 - Mecanismes accessibles, que caldrà executar de nou.
 - Mobiliari adaptat, que caldrà subministrar.
 - Dotació i caracterització de la senyalització d'elements accessibles.
- ✓ RITE- Reglament instal·lacions tèrmiques en l'edifici: és d'aplicació per a les noves instal·lacions. No té repercussions destacables en l'obra.
- ✓ REBT- Reglament elèctric de Baixa tensió: és d'aplicació per a les noves instal·lacions. No té repercussions destacables en l'obra.
- ✓ ICT- Infraestructures comunes de telecomunicacions: és d'aplicació per a les noves instal·lacions. No té repercussions destacables en l'obra.

- ✓ Decret ecoeficiència: és d'aplicació en ser un edifici procedent de reconversió d'antiga edificació. No té repercussions destacables en l'obra.

Indicar, per últim, que no es tracta d'un estudi exhaustiu que abasta totes les normatives i la seva repercussió, sinó que relaciona les més importants i rellevants, sense que això signifiqui que en puguin haver d'altres també d'obligat compliment.

6 Referent a l'activitat i ús proposat.

Per tal de reconvertir l'edifici destinat a habitatge a un museu de pública concurrència s'hauran de realitzar una sèrie de passos, d'acord a la Llei 18/2020 del 28 de desembre de facilitació de l'activitat econòmica, que es descriuen a continuació:

- ✓ Demanar l'Informe previ en matèria d'incendis, amb la presentació del SP01 Documentació tècnica de prevenció i seguretat en cas d'incendi en establiments, activitats, infraestructures i edificis, i SP02 Declaració responsable: coincidència entre el suport electrònic i el suport paper.
- ✓ Posteriorment a l'obtenció d'aquest Informe, cal que una entitat col·laboradora de l'Administració (ECA) faci l'Acta de comprovació en matèria d'incendis.
- ✓ A continuació, l'empresa haurà de presentar l'Acta de comprovació a l'Ajuntament, a més de la documentació tècnica de la Comunicació d'inici d'activitat corresponent, que és:
 - a. Projecte tècnic justificatiu del compliment dels requisits establerts per la normativa vigent per accedir a l'exercici de l'activitat (signat per un tècnic competent).
 - b. Certificat del tècnic competent que sigui responsable de la posada en funcionament de l'activitat concreta.

S'indiquen, a títol informatiu i amb la documentació de la que actualment es disposa sobre l'activitat que es vol proposar en aquest edifici, les dades que cal tenir en compte alhora de tramitar el pertinent projecte tècnic. La divisió de l'activitat és la 91 "activitats de biblioteques, arxius i museus" i el grup és el 910, mentre que la superfície construïda és superior a 500m² i, per tant, cal informe previ d'incendis, d'acord a l'annex de la citada llei.

Divisió	Grup	Classe	Descripció	Certificat tècnic	Projecte tècnic + certificat tècnic	
				Paràmetres	Paràmetres	Requereix informe previ d'incendis
91			Activitats de biblioteques, arxius i museus			
	910		Activitats de biblioteques, arxius i museus	Si la superfície construïda > 120 m ² .	Si la superfície construïda > 120 m ² .	Establiments d'activitats recreatives o de pública concurrència amb una superfície > 500 m ² o un aforament de > 500 persones.

En tractar-se, per tant, d'una comunicació d'inici de l'activitat amb **"informe previ d'incendis+ acta d'una ECA+ projecte tècnic+ certificat tècnic"**, cal tenir en compte el que determina l'article 32, de la llei 18/2020 del 28 de desembre de facilitació de l'activitat econòmica:

Article 32 Comunicació d'inici de l'activitat en un establiment

- 1. El titular ha de comunicar digitalment les dades necessàries per a l'inici de l'activitat en l'establiment i ha d'adjuntar un certificat tècnic acreditatiu del compliment dels requisits normatius, d'acord amb l'annex.*
- 2. El certificat tècnic a què fa referència l'apartat 1 s'ha de formalitzar en un model normalitzat, d'ús obligatori, que s'ha de posar a disposició dels titulars de les activitats econòmiques en el portal únic per a les activitats econòmiques.*
- 3. Si, d'acord amb l'annex, per la dimensió o la capacitat dels establiments, cal una descripció tècnica més acurada del compliment normatiu d'aquesta activitat per tal de protegir l'interès general, la comunicació de dades ha d'incorporar un projecte detallat signat per un tècnic competent que descrigui les característiques de l'establiment i la seva adaptació a la normativa.*
- 4. No es pot presentar la comunicació d'inici d'activitat en un establiment fins que la intervenció prèvia sobre l'activitat establerta per la normativa sectorial finalitzi favorablement.*
- 5. En els casos en què es requereix un informe previ d'incendis d'acord amb la normativa en matèria d'incendis en concordança amb l'annex d'aquesta llei, la comunicació de dades, el certificat i el projecte detallat que descriu les característiques de l'establiment s'han de presentar una vegada tramitada i finalitzada favorablement aquesta intervenció, d'acord amb el que estableix la normativa en matèria d'incendis.*
- 6. En els casos en què la normativa sectorial estableix una intervenció prèvia de l'Administració de la Generalitat sobre l'exercici de l'activitat i, si escau, de l'establiment, la comunicació de dades, el certificat i, si escau, el projecte que descriu les característiques de l'establiment s'han de presentar una vegada tramitada i finalitzada favorablement aquesta intervenció, d'acord amb el que estableix la normativa corresponent.*
- 7. En els casos en què la normativa sectorial condicioni la resolució de la intervenció a la verificació prèvia per part de l'ajuntament del compliment dels requisits de la seva competència, la Finestreta Única Empresarial, per mitjà del procediment de tramitació unificada, ha de trametre a l'ens local les dades aportades pel titular de l'activitat en el moment de sol·licitar la intervenció prèvia, pel tal que s'hi pronuncii.*
- 8. Les dades comunicades han de permetre d'identificar el titular, els fets o els elements relatius a l'inici d'una activitat econòmica, sens perjudici del compliment de les altres obligacions que determinen les normatives sectorials.*
- 9. La comunicació de dades per a l'inici de l'activitat en un establiment habilita immediatament per a l'exercici de l'activitat sota la responsabilitat del titular i del tècnic competent que signa la documentació tècnica. La comunicació de les dades faculta l'Administració per a dur a terme qualsevol actuació de comprovació.*
- 10. Si la comunicació de dades està subjecta a una taxa per a iniciar l'activitat, el titular ha de disposar del comprovant del pagament de la taxa.*

7 Referent a les actuacions de conservació a llarg termini.

Les actuacions de conservació a llarg termini d'aquests edifici son les que es defineixen a continuació de forma genèrica, fent esment que caldrà redactar, en el moment de posada en funcionament de qualsevol activitat, un pla de manteniment preventiu i correctiu, per tal que l'empresa responsable de la gestió de l'edifici mantingui en bon ús i conservació el nivell de qualitat de les instal·lacions i sistemes constructius, seguint en tot cas la totalitat de les condicions tècniques específiques definides a la normativa vigent que li és d'aplicació a l'edifici, tenint en compte les característiques de l'edificació.

Elements de l'edifici	Periodicitats (1)						
	< 1 any	Cada any	Cada 2 a.	Cada 4 a.	Cada 5 a.	Cada 10 a.	Cada 12 a.

Estructura							
Inspecció general de l'estructura						TC	
Revisió general dels elements que protegeixen l'estructura					C		
Contacte amb el terreny							
Solers o sostres sanitaris comprovació absència de filtracions per fissures o esquerdes.			C				
Cobertes							
Inspecció general dels components de la/es coberta/es						TC	
Neteja i inspecció de terrat/s i dels seus elements singulars (3)	C						
Substitució de juntes de dilatació de terrats transitables					C		
Neteja i inspecció de teulada/es dels seus elements singulars		C					
Substitució de juntes de dilatació de teulades					C		
Inspecció de l'estructura sota teulada					C		
Façanes							
Inspecció general dels components de la façana						TC	
Inspecció d'arrebossat de façanes							
Distribució interior espais comunitaris							
Inspecció general dels components dels espais comunitaris						TC	
Reposició de pintura plàstica interior sobre superfícies d'obra						C	
Instal·lació d'aigua							
Inspecció general dels components comunitaris registrables						TC	
Inspecció de l'estat de la cambra de comptadors d'aigua		C					
Instal·lació elèctrica							
Revisió general dels components comunitaris de la instal·lació electricitat					C		
Xarxa de desguàs							
Inspecció general dels components comunitaris de la xarxa registrable de desguàs						TC	
Neteja dels pericons sifònics de la xarxa de sanejament			C				
Instal·lacions audiovisuals							
Inspecció de l'estat de subjecció de l'antena col·lectiva de TV			C				
Inspecció de la instal·lació de l'antena				E			

col·lectiva de TV							
Revisió del porter electrònic		E					
Ascensors, si n'hi ha							
Revisió periòdica dels ascensors (4)	E						
Revisió ascensor (5)				EIC			
Instal·lació contra incendis							
Comprovació de l'estat dels extintors (6)	E						
Retimbratge extintors					E		
Verificació pressió extintors		E					
Revisió enllumenat d'emergència		E					
Instal·lació conductes de ventilació							
Revisió general dels components comunitaris de la instal·lació de ventilació					C		

Personal que han d'efectuar les tasques (2)	
C=	Empresa constructora
E=	Empresa especialitzada
EIC =	Empresa d'Inspecció i control concessionària de la Generalitat de Catalunya.
TC=	Tècnic Competent

Observacions

- (1) Les periodicitats s'estableixen a partir de la data de redacció del present Manual.
(2) La primera inspecció del Tècnic Competent es farà als 15 anys.
(3) Cada 3 mesos.
(4) Cada més
(5) Si l'ascensor té menys de 20 habitatges i 4 o menys plantes servides, es farà la revisió cada 6 anys.
(6) Cada 3 mesos.

8 Referent a l'adequació al planejament vigent.

L'edifici té un ús residencial que s'ajusta a allò que determina el planejament vigent. Es tracta d'una finca urbana que està qualificada de Clau 1e. Casc Antic: Zona dels Nuclis Antics de les Pedanies, segons el Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa.

Aquesta subzona de la Clau 1 comprèn les edificacions que conformen els nuclis antics de les diferents pedanies del municipi de Tortosa, incloent en aquesta subzona el teixit més antic de Jesús, Campredó, Bítem, Reguers i Vinallop. Morfològicament es caracteritza per tractar-se d'un conjunt heterogeni, de parcel·lari divers sobre carrers estrets, irregulars i rectes, assentats majoritàriament sobre una topografia plana, amb edificacions de baixa alçada, composició essencialment plana i materials de factura senzilla, dominant els acabats en arrebossats de tonalitats clares.

Els usos principals són els d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, si bé se n'indiquen una sèrie de compatibles que s'adjunten a la taula que segueix, entre els quals hi ha l'ús socio-cultural, de manera que l'ús de museu es troba recollit.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Condic. (2)	Compatible	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Igualment, i feta la corresponent consulta als serveis tècnics de l'àrea d'urbanisme de l'Ajuntament de Tortosa, l'ús de museu queda admès en la "Clau 1e", però seria convenient (no obligatori) proposar una modificació puntual del Planejament existent per convertir aquesta finca a "Equipament", a fi d'adequar la qualificació al seu ús.

9 Conclusions

Després de totes les consideracions exposades i una vegada s'ha revisat detingudament tota la informació obtinguda de les consultes realitzades, aquest tècnic pot concloure que:

- ✓ Respecte la inspecció realitzada i les patologies existents, cal dir que no s'observen patologies greus en l'edifici, si bé és cert que aquest ha patit els efectes del pas del temps i de no estar habitat, pel que caldrà actuar de forma integral per recuperar els acabats originals, els revestiments genuïns i els sistemes d'instal·lacions de l'edifici, que es troben en un estat general obsolet o malmesos.
- ✓ Respecte la solidesa i estanqueïtat de l'edifici, cal dir que no s'observen lesions o degradacions aparents que pressuposin un comportament deficient de l'estructura segons allò que normalment es requereix a la seva tipologia. A més, l'edifici reuneix les condicions d'estanqueïtat suficients per al fi al què se'l destina
- ✓ Respecte les obres per adaptar l'edifici a l'ús proposat i a la normativa d'aplicació, es tracta d'un canvi d'ús de l'edifici residencial a un ús cultural de pública concurrència, que porta intrínsec una obra de reforma interior amb possible afectació estructural de forma puntual. En aquest sentit, en apartats anteriors es relacionen les principals normatives, la seva aplicació i l'afecció, si n'hi ha, a les obres que es consideren per al canvi d'ús.
- ✓ Respecte a l'activitat i l'ús proposat, d'acord amb les dades de les que es disposa, es tracta d'una comunicació d'inici de l'activitat, previ a la qual caldrà demanar l'informe previ en matèria d'incendis i aquest ser informat favorablement. Posteriorment a l'obtenció d'aquest Informe, cal que una entitat col·laboradora de l'Administració (ECA) faci l'Acta de comprovació en matèria d'incendis i, per últim, comunicar l'inici de l'activitat a l'Ajuntament de Tortosa, presentant l'informe d'incendis, l'acta de l'ECA, el projecte tècnic i el certificat tècnic.
- ✓ Respecte a les actuacions de conservació a llarg termini, s'indiquen en una taula d'actuacions de manteniment forma genèrica, fent esment que caldria redactar, en el moment de posada en funcionament de l'activitat, un pla de manteniment preventiu i correctiu, per tal que l'empresa

responsable de la gestió de l'edifici mantingués en bon ús i conservés el nivell de qualitat de les instal·lacions i sistemes constructius, de les condicions tècniques específiques definides a la normativa vigent i de les característiques de l'edificació.

- ✓ Respecte a l'adequació al planejament vigent, l'edifici es troba classificat de sòl urbà i qualificat amb clau 1e Casc Antic: Zona dels Nuclis Antics de les Pedanies. En el planejament s'indiquen una sèrie d'usos compatibles entre els quals hi ha l'ús socio-cultural, de manera que l'ús de museu es troba recollit.

I per a que quedi constància, signa aquest document a Jesús, en data de la signatura digital.

PRESSUPOST

10 Resum del pressupost

Després de totes les consideracions exposades i les actuacions a realitzar per adequar l'edifici al nou ús proposat, el cost de les feines aproximat, calculat en base a les superfícies i ús proposat, i d'acord als mòduls del col·legi d'arquitectes, ascendeix a un total de:

Superfície intervenció:
575m²

Mòdul aplicat:
802,75€/m²

Pressupost obra:
461.580,22€

Pressupost projecte tècnic:
23.079,01€

Total pressupost:
484.659,23€

I per a que quedi constància, signa aquest document a Jesús, en data de la signatura digital.

ANNEXS

11 Annex

11.1 Fotografies generals







11.2 Croquis cadastre



