

MEMÒRIA

Memòria valorada per la consolidació estructural i l'adequació de l'espai polivalent de l'edifici de l'antic sindicat de Vilaverd (Conca de Barberà)



ANTECEDENTS

En data 7 de gener de 2025, la Generalitat de Catalunya aprova el decret 1/2025, pel qual s'aproven les bases reguladores i d'execució del Pla únic d'obres i serveis de Catalunya per al període 2025-2029.

En data 6 de febrer s'obre la convocatòria única per a la concessió de subvencions del Pla únic d'obres i serveis de Catalunya per al període 2025-2029 resolució PRE/381/2025

La present memòria ha de servir per a definir i realitzar els treballs per redacció d'una memòria valorada per la consolidació estructural i l'adequació de l'espai polivalent de l'edifici de l'antic sindicat de Vilaverd

PROMOTOR

El promotor és l'ajuntament de Vilaverd. Amb domicili a la plaça de la Bàscula s/n, 43490 Vilaverd.

PROJECTE

El projecte ha estat redactat per L'APARADOR ARQUITECTES SLP (B55706642), actua com a representant l'arquitecte Xavier Cendrós Ferré, col. Número 59193-9 i nif 77788224Q.

SITUACIÓ

L'actuació es desenvoluparà en sòl urbà afectat per la clau 1b ZONA DE NUCLI ANTIC en l'edifici de l'antic sindicat de Vilaverd en un punt central del poble, amb una façana al carrer Major i una altra a la plaça de l'església de Sant Martí.

f.01_ortofoto de l'entorn de l'actuació



Memòria valorada per la consolidació estructural i l'adequació de l'espai polivalent de l'edifici de l'antic sindicat de Vilaverd (Conca de Barberà): **Memòria**

002440

Article 79.- Zona de nucli antic (clau 1)**1. DEFINICIÓ**

a. Ordena l'edificació del nucli antic del municipi de Vilaverd. Les normes urbanístiques regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

2. SUBZONES

a. Es consideren una única subzona, la clau 1b, nucli compacte que correspon a les ordenacions antigues de cases entre mitgeres i en alineació a vial que conformen el nucli antic. Inclou el nucli medieval, les Masies i el creixement lineal al llarg del camí ral.

b. S'estableix com a condició genèrica de regulació de l'ús del sòl i les edificacions incloses en el catàleg l'obtenció prèvia d'informe favorable de la comissió de patrimoni de la delegació territorial de cultura.

3. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

condicions de parcel·lació	1b
	Es conservarà l'actual estructura parcel·laria. Com a excepció es podrà agrupar una parcel·la que no pugui complir amb els mínims del decret d'Habitabilitat amb una adjacent però mantenint els aspectes compositius i estètics de les façanes originals.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

condicions de l'edificació	1b
Tipus d'ordenació	Alineada a vial
Fondària edificable	L'assenyalada als plànols
Fondària edificable planta baixa	L'assenyalada als plànols
Planta baixa	d'acord amb l'Article 37.-
Alçada reguladora màxima	Serà la mitja de les alçades en metres lineals dels edificis ja construïts que ocupen la major longitud de façana amb igual nombre de plantes en cada tram de carrer. Entenent-se per tram de carrer la porció de via entre dues vies transversals a aquesta. El càlcul de la mitja de les alçades d'aquests edificis, serà la suma dels productes de la longitud de la façana de cadascun dels edificis per l'alçada respectiva dividit per la suma de les longituds de façana dels mateixos edificis en funció del nombre de plantes: 4,00 m si Pb 7,50 m si Pb+1 10,50 m si Pb+2
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb Article 39.-
Edificabilitat màxima	La que resulti de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació, fondària edificable i alçada màxima.
Nombre màxim de plantes	les existents o les marcades als plànols
Alçada lliure mínima:	2,70 m (entre forjats amb ús d'habitatge)
· soterrani	2,20 m
· planta baixa	2,70 m en ús d'habitatge, garatges i comerços menors de 50 m²; 3,00 m en altres usos
· planta pis	2,70 m entre forjats
Entresòl de planta baixa	No



Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilaverd
normes urbanístiques 49

Memòria valorada per la consolidació estructural i l'adequació de l'espai polivalent de l'edifici de l'antic sindicat de Vilaverd (Conca de Barberà): **Memòria**

3

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per Ajuntament de Vilaverd. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 1F0E7E4C576408E8A3BC0B6AF068FDB i data d'emissió 15/11/2025 a les 21:43:37

002441

Sotacoberta habitable	Només vinculada i inseparable de l'habitatge del pis inferior d'acord d'acord amb l'Article 29.-
Pendent màxim de la coberta	30 % s'admet terrat pla amb un màxim d'1/3 de la sup. de coberta separat 1'50 metres de la línia de façana, el seu accés no podrà superar la línia de pendent de coberta traçada des del ràfec.
Elements sortints	Només ràfec segons detall annexes gràfics
Cossos sortints	Només oberts - màxim del 50% de longitud de façana i longitud màxima de 2'50 metres per balcó. Vol 1/10 de l'ample del carrer màxim 40 cm. de façana fins a un màxim de 15 cm de distància de la línia de la vorera Situat a 3'50 d'alçada de la vorera Gruix de llosa de balcó 0.15 cm amb remat de motllura
Porxos	Admesos.
Tractament façanes existents	Manteniment de materials originals i autòctons. Conservació obligatòria d'elements de caràcter antic existents (pedres en cantonada, portalades, arcs, gàrgoles o altres)
Composició de façanes	Predomini del ple sobre el buit.
Proporcions de les obertures	de forats vertical proporció ampl/alt < 2/3
Material i color de la façana	Materials autòctons i tradicionals. S'admeten els morter monocapa amb acabats raspats però no amb acabats de pedra. Colors tradicionals. No s'admet el color blanc.
Material i color de la coberta	Només s'admet teula àrab color tradicional roig
Fusteria	Seràn preferentment de fusta natural del tipus tradicional de doble full practicable, amb els envidrats repartits en quadres per llistons horitzontals. No s'admetran finestres o balconades corredisses de doble full, excepte les que s'ocultin dins el massís. L'acabat haurà de ser de color de tonalitat fosca. No s'autoritzen aluminis anoditzats o altres materials aliens a les característiques tradicionals del nucli històric. Es recomanen les persianes enrotllables de corda o altres tradicionals al nucli històric, de colors de tonalitat fosca adients amb la façana.
Mitgeres	mitgeres tindran tractament de façana amb arrebossat i pintat o pedra autòctona. Prohibit envans prefabricats
Altres	Baixants en façana amb acabats per anar vistos. No s'admet el PVC gris o de colors no autòctons. En Planta Baixa aniran encastats a la façana No s'admeten les sortides d'evacuació de fums en façana. No s'admeten els aparells d'aire condicional vistos en façana. No s'admeten antenes parabòliques. Els rètols dels locals comercials es disposaran dins de les obertures existents. Els porticons en Planta Baixa no podran envair en el seu recorregut l'espai públic. Per a la neteja d'elements petris originals, s'utilitzaran exclusivament tècniques no destructives com són les neteges amb aigua i sabons neutres o projecció de micro-partícules de materials adequats a cada qualitat de pedra. Són prohibides la utilització de buixardes , els projectats de sorra a pressió, sorra i aigua a pressió o altes que destrueixin els materials petris.

5. CONDICIONS D'ÚS

condicions d'ús	1b1
-----------------	-----

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilaverd
normes urbanístiques 50



Memòria valorada per la consolidació estructural i l'adequació de l'espai polivalent de l'edifici de l'antic sindicat de Vilaverd (Conca de Barberà): **Memòria**

002442

Usos admesos	Habitatge / Hotelier / restauració / comerç en Pb* / oficines, administratiu, socio-cultural, recreatiu, sanitari-assistencial / magatzems en Pb / industrial dins l'annex III en Pb compatible amb l'habitatge, garatges particulars i tallers artesanals / celler / usos actuals.
Dotació mínima d'aparcament	0'5 places per habitatge amb exempció de: menys de 3 unitats per parcel·la quan l'ample de parcel·la sigui inferior a 7 metres s

* Ús comercial subjecte a les limitacions derivades de l'aplicació de la normativa sectorial vigent, Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels establiments comercials, o la que el substitueixi..

DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL

El municipi de Vilaverd està ubicat a la comarca de la Conca de Barberà, i té una alçada topogràfica de 269m sobre el nivell del mar (segons la classificació climàtica dels municipis de Catalunya, facilitada pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya). A efectes de càlculs, quan sigui necessari, es considerarà aquesta alçada.

L'edifici on s'intervé és l'edifici de l'antic sindicat de Vilaverd, actualment en desús. S'accedeix des del carrer Major. És un immoble format per dos volums: un de planta baixa i 2 plantes pis, amb una zona de golfes, coberta a dues aigües; i l'altre volum format per planta baixa i pis amb coberta plana transitable. Per sota de la cota del c/ Major, a la planta baixa, hi ha una sèrie de cups.

A nivell de la planta baixa trobem diversos accessos directes a espais alguns dels quals es connecten també interiorment, i en un punt central de l'edifici hi trobem l'escala que puja cap a les plantes superiors. Hi ha també l'antiga escala de pujada, que es va tallar amb la construcció d'un forjat, en fer l'actual, i que és l'única que baixa a cota de cups, tot i que no comunica amb aquests.

A planta primera hi trobem un antic teatre amb un balcó a cota de planta segona, i un espai diàfan a l'altre costat de l'escala.

A planta segona hi ha l'accés al balcó/llotges del teatre i un seguit de dependències que eren serveis del teatre (taquilla, serveis, guarda-roba, bar...). Des d'aquí s'accedeix a la coberta plana que havia estat un terrat.

A planta golfes/tercera hi trobem un altre espai i l'accés a la cabina de l'antic cinema que hi havia hagut a la sala del teatre.

L'edifici fa anys que està fora d'ús i no s'hi ha dut a terme ni reformes ni obres de manteniment, pel què el seu estat és de degradació amb nombroses patologies per filtració d'aigua per cobertes, fusteries trencades,... que han malmès part de l'estructura fent perillar l'estabilitat d'algunes zones.

D'altra banda, durant la vida de l'edifici ja s'han anat fent reforços estructurals en diversos punts, com ara la col·locació de trencallums i mènsoles de reforç a jàsseres.

Memòria valorada per la consolidació estructural i l'adequació de l'espai polivalent de l'edifici de l'antic sindicat de Vilaverd (Conca de Barberà): **Memòria**

5

CONDICIONANTS DE L'ENTORN

Serveis existents: el carrer disposa dels serveis bàsics (aigua, electricitat i clavegueram) però estan donats de baixa en l'edifici objecte d'aquest document.

Servituds existents: es desconeix l'existència de servituds sobre el solar.

Per l'obra a realitzar, i tal com es contempla la intervenció, es preveu que la relació amb l'entorn serà immediata, ja que es preveu adequar els espais de planta baixa amb accés directe des del carrer. En aquest sentit el c/ Major es veurà afavorit pel nou ús social i comunitari alhora que es mantindrà la imatge de l'antic Sindicat. Qualsevol intervenció en la façana es farà mantenint la imatge i materials tradicionals amb què fou construït, com ara l'arrebossat amb calç per tal d'afavorir-ne la integració a tot l'entorn més immediat, com a conjunt.

DESCRIPCIÓ DE LES OBRES

L'objectiu de les obres és aturar la degradació de l'edifici refent i/o arreglant les cobertes, consolidar estructuralment l'edifici, i dotar d'ús els espais necessaris per acollir un magatzem municipal i uns espais polivalents per a la gent gran i el jovent del poble.

En primer lloc caldrà resoldre els problemes de filtracions en cobertes, que han estat malmetent l'estructura d'aquestes i dels forjats interiors en alguns casos.

La coberta plana, perilla d'esfondrament, igual que el sostre immediatament inferior que és sostre de planta baixa. Per aquesta raó caldrà fer-la nova, així com el forjat sostre de planta baixa.

A la part situada sota la coberta inclinada a dues aigües, sobre les golfes, caldrà revisar tots els cabirons i realitzar reforços estructurals on sigui necessari. A causa del canvi d'ús i de la nova climatització de planta baixa i intervenció en més del 25% de l'envolupant, caldrà donar compliment al DB HE i aïllar la coberta.

La coberta a dues aigües sobre el teatre té una estructura principal d'encavallades amb cabirons. Aquí també caldrà fer els reforços necessaris en els elements malmesos i rehabilitar-la aïllant.

A continuació caldrà consolidar l'estructura, sostres que cobriran els espais que prendran el nou ús. En el cas del forjat que perilla d'esfondrament, caldrà realitzar l'estructura nova. En la resta caldrà comprovar tots els elements de fusta i reforçar-los i substituir-los. Hauran de ser ignífugats.

Caldrà enderrocar l'antiga escala de pujada i els envans i murs que interfereixen en la nova distribució. Caldrà construir els envans de la nova distribució.

Caldrà pavimentar els espais polivalents, i realitzar tots els acabats necessaris per a banys i sales.

Pel què fa a les instal·lacions, caldrà dotar d'una instal·lació de climatització i ventilació, així com d'instal·lació elèctrica i de lampisteria. També dels elements de protecció contra incendis necessaris.

Finalment, s'actuarà sobre la façana, on caldrà sanejar tota la vertical per evitar la caiguda d'arrebossat després/bombat sobre la via pública i restaurar la part corresponent a la planta baixa. Es tancaran els espais rehabilitats amb noves fusteries.

Memòria valorada per la consolidació estructural i l'adequació de l'espai polivalent de l'edifici de l'antic sindicat de Vilaverd (Conca de Barberà): **Memòria**

Les diferents obres a realitzar en el present projecte es podrien resumir de la següent manera:

- Treballs previs
- Enderrocs i moviment de terres
- Fonamentació i estructura
- Cobertes
- Façana i fusteries
- Divisòries, revestiments i paviments
- Escales i ascensors
- Climatització i ventilació
- Lampisteria
- Electricitat i telecomunicacions
- Sanejament
- Protecció contra incendis
- Seguretat i salut
- Gestió de residus

SEGURETAT I SALUT

Segons el Decret 1627/1997 de 24 d'octubre, per ésser:

El pressupost de contracta amb IVA) del projecte superior a 450.759,08 euros,

Farà falta Estudi de Seguretat i Salut.

COMPLIMENT DEL DECRET 201/1994 I DEL DECRET 161/2001

Per tal de complir amb el D. 201/1994, de 26 juliol, modificat pel D. 161/2001, de 12 juny, els residus que es destinin a l'abandonament es gestionaran de la següent manera:

Les característiques dels residus que s'originaran seran les runes de construcció dels elements a realitzar les quals seran transportades a un abocador autoritzat.

Abans de l'inici de les obres el contractista acreditarà haver signat amb un gestor autoritzat un document d'acceptació que garanteixi la correcta destinació dels residus separats per tipus. En el document hi constarà el codi del gestor i el domicili de l'obra.

TERMINI D'EXECUCIÓ DE L'OBRA I GARANTIA

L'obra es podrà realitzar amb un termini breu, tot i que s'estarà al que determini el Plec de Condicions Econòmico-administratives de la contracta. S'estima un termini de dos (2) anys.

El període de garantia s'estableix en un (1) any a comptar des de la data de recepció de la instal·lació.

Memòria valorada per la consolidació estructural i l'adequació de l'espai polivalent de l'edifici de l'antic sindicat de Vilaverd (Conca de Barberà): **Memòria**

PRESSUPOST

El pressupost d'execució material ascendeix a la quantitat de **384.395,18€ (TRES-CENTS VUITANTA-QUATRE MIL TRES-CENTS NORANTA-CINC EUROS AMB DIVUIT CÈNTIMS)**.

El pressupost de contractació sense IVA puja la quantitat de **457.430,27€ (QUATRE-CENTS CINQUANTA-SET MIL QUATRE-CENTS TRENTA EUROS AMB VINT-I-SET CÈNTIMS)**.

El pressupost de contractació amb IVA inclòs és de **553.490,62€ (CINC-CENTS CINQUANTA-TES MIL QUATRE-CENTS NORANTA EUROS AMB SEIXANTA-DOS CÈNTIMS)**.

Valls, abril de 2025

L'APARADOR ARQUITECTES SLP

Representant , Xavier Cendrós Ferré, arquitecte

Memòria valorada per la consolidació estructural i
l'adequació de l'espai polivalent de l'edifici de
l'antic sindicat de Vilaverd (Conca de Barberà): **Memòria**

RESUM DE PRESSUPOST PER CAPÍTOLS

-Treballs previs	18.582,00€
-Enderrocs i moviment de terres	52.473,05€
-Fonamentació i estructura	65.763,52€
-Cobertes	59.393,00€
-Façana i fusteries	39.723,01€
-Divisòries, revestiments i paviments	78.731,66€
-Escales i ascensors	24.800,00€
-Climatització i ventilació	15.370,00€
-Lampisteria	3.850,00€
-Electricitat i telecomunicacions	11.700,00€
-Sanejament	3.500,00€
-Protecció contra incendis	1.033,95€
-Seguretat i salut	7.000,00€
-Gestió de residus	2.475,00€
TOTAL PEM	384.395,18€
Despeses generals (13%)	49.971,37€
Benefici industrial (6%)	23.063,71€
SUBTOTAL	457.430,27€
IVA (21%)	96.060,36€
TOTAL PEC	553.490,62€

Despeses complementàries

Honoraris arquitecte

Honoraris projecte bàsic i executiu (45% del 11,76%PEM)	20.342,19€
Honoraris direcció d'obra (35% del 11,76€ PEM)	15.821,70€
Honoraris estudi de seguretat i salut (15% projecte arq.)	3.051,33€
Honoraris aproximats estudi de la fusta	3.500,00€
Estudi de geotècnic aproximat	1.500,00€

Memòria valorada per la consolidació estructural i
l'adequació de l'espai polivalent de l'edifici de
l'antic sindicat de Vilaverd (Conca de Barberà): **Memòria**

Valls, abril de 2025

L'APARADOR ARQUITECTES SLP

Representant , Xavier Cendrós Ferré, arquitecte

Memòria valorada per la consolidació estructural i
l'adequació de l'espai polivalent de l'edifici de
l'antic sindicat de Vilaverd (Conca de Barberà): **Memòria**

10