



INFORME TÉCNICO MUNICIPAL DE SUPERVISIÓN DE PROXECTO

EXPEDIENTE Nº: 812/2023
Promotor: Concello de Tui
Trámite: **INFORME DE SUPERVISIÓN TÉCNICA**
Tipo de obra: Obras, edificacións, instalacións. (Rehabilitación de edificación para espazo multiusos)

DATOS DA PARCELA: Rúa Camilo José Cela, nº 2 – Tui.
9655002NG2595S0001SJ

DATOS DO PROXECTO:
Obxecto: PROXECTO BÁSICO E DE EXECUCIÓN DE REHABILITACIÓN DE EDIFICACIÓN TRADICIONAL PARA ESPAZO MULTIUSOS SOCIOCULTURAL EN CAMILO, JOSÉ CELA, Nº 2 , TUI.

Redactor do proxecto: DANIEL TORRES CAMPOS, arquitecto col. nº 4.261 do COAG
76.865.067X

Visado: ---
Director de obra: ---
Director de execución: ---
Coordinador de Seg. E Saúde: ---

ORZAMENTO (PEM): 808.823,53 €
ORZAMENTO DE CONTRATA 962.500,00 €

CARTOGRAFÍA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA PNOA:





María Ferreirós Magariños, arquitecta técnica municipal do Concello de Tui, en relación á solicitude por parte do **DEPARTAMENTO DE CONTRATACIÓN**, para a emisión de informe de supervisión técnica do **proxecto básico e de execución de rehabilitación de edificación tradicional para espazo multiusos sociocultural en Camilo José Cela, nº 2**, unha vez examinada a documentación que obra no expediente, e de conformidade co disposto na lexislación vixente, estima e emito o seguinte:

INFORME TÉCNICO

I. **NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

- **Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Tui (Pontevedra) (PXOM-2011)** aprobado definitivamente segundo a Orde do 24 de marzo de 2011, publicada o 7 de abril de 2011 no nº 69 do Diario Oficial de Galicia, coa publicación do contido íntegro da normativa e Ordenanzas o 18 de abril de 2011 no nº 75 do Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra (BOPP) e coas correccións de erros publicadas o 12 de xuño de 2012 no nº 112 do BOPP e o 18 de setembro de 2015 no nº 181 do BOPP.
- **Plan Especial de Protección do Conxunto Histórico de Tui (Pontevedra) (PEPCHA-2020)** aprobado definitivamente en pleno municipal de 29 de decembro de 2020, publicado o 7 de maio de 2021 no nº 86 do Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra (BOPP).
- **Lei do Solo de Galicia, (LSG)** Lei 2/2016 do 10 de febreiro (DOG 19/02/2016), na súa actual redacción.
- **Regulamento da Lei do Solo de Galicia, (RLSG)** Decreto 143/2016, do 22 de setembro (DOG 09/11/2016), e a súa modificación a través do Decreto 92/2019, do 11 de xullo da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, polo que se **modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro**, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.
- **Plan Básico Autonómico de Galicia (Decreto 83/2018).**
- **Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas de Galicia.**
- **Lei 5/2016, do 4 de maio, do Patrimonio Cultural de Galicia (LPCG).**
- **Ordenanza Reguladora dos Instrumentos de Intervención Municipal (BOP 25.05.2016).**
- **Lei 38/1999, do 5 de novembro, de Ordenación da Edificación (LOE).**
- **Lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade de Galicia, (en adiante LAG).**
- **Decreto 106/2015 sobre contaminación acústica de Galicia.**
- **Ordenanza municipal de protección contra a contaminación acústica do Concello de Tui (BOP 13.12.2017).**

O **Artigo 235** da LEI DE CONTRATOS establece que antes da aprobación do proxecto, cando o orzamento base de licitación do contrato de obras sexa igual ou superior a 500.000 euros, sen IVE, os poderes adjudicadores deberán solicitar un informe ás oficinas correspondentes ou ás unidades de supervisión do proxecto encargadas de verificar que **as disposicións xerais dun tiveronse en conta** á natureza legal ou regulamentaria, **así como a normativa técnica que é aplicable** a cada tipo de proxecto. A responsabilidade pola aplicación incorrecta dos mesmos nos diferentes estudos e cálculos requirirase de acordo co establecido no apartado 4 do **artigo 233** desta lei.





Nos proxectos cun orzamento de licitación inferior ao indicado, o informe será opcional, agás no caso de obras que afecten á estabilidade, seguridade ou estanquidade da obra, caso no que o informe de supervisión será igualmente obrigatorio.

II. ANTECEDENTES

Iníciase o trámite o 13/10/2021 coa achega do **Anteproxecto de rehabilitación de cuberta do edificio Camilo José Cela, nº 2**, para a rehabilitación do edificio situado na Rúa Camilo José Cela, nº 2, CP 36.700, Tui (Pontevedra). A parcela con referencia catastral **9655002NG2595S0001SJ**, segundo o plano 3.9 de Ordenación do Territorio do PXOM atópase clasificada como Solo Urbano Consolidado.

Despois de varias modificacións, en data **22/12/2022** (nº rexistro 2022-E-RE-4513) achégase o **PROXECTO BÁSICO E DE EXECUCIÓN DE REHABILITACIÓN DE CUBERTA DO EDIFICIO CAMILO JOSÉ CELA, 2, TUI**.

En data 03/05/2023 achégase **PROXECTO BÁSICO E DE EXECUCIÓN DE REFORMA INTERIOR DO EDIFICIO CAMILO JOSÉ CELA, 2, TUI**, para a reforma interior do edificio situado na Rúa Camilo José Cela, nº 2, CP 36.700, Tui (Pontevedra). A parcela con referencia catastral **9655002NG2595S0001SJ**, segundo o plano 3.9 de Ordenación do Territorio do PXOM atópase clasificada como Solo Urbano Consolidado.

III. DOCUMENTACIÓN NOS EXPEDIENTES 2222/2021, 132/2023, 766/2023 e 812/2023:

III.1 Documentación xeral (entre outra):

2222/2021:

- Informe do servizo municipal de arqueoloxía.
- Autorización sectorial de AESA.
- Certificación do ditaminado na Comisión de seguimento do PEPCHA.
- Informe técnico municipal de viabilidade asinado o 05/04/2023.

132/2023:

- Valoración económica de obras de arqueoloxía.
- Informe técnico municipal arqueolóxico.
- Decreto de adjudicación de sondeos mecánicos previos.
- Proxecto de sondaxes arqueolóxicas mecánicas e control arqueolóxico asinado pola arqueóloga M^a del Mar Viamonte Expósito, de maio de 2023.
- Informe arqueolóxico municipal sb/ proxecto de sondaxes arqueolóxicas, de 18/05/2023.
- Oficio de remisión de Proxecto arqueolóxico de sondaxes arqueolóxicas e informe arqueolóxico municipal, á Consellería de Cultura, Servizo de Coordinación Cultural, Arqueoloxía.

766/2023:

- Insuficiencia de medios municipais para redacción de proxecto.
- Honorarios de redacción de proxecto de execución de reforma interior e instalacións.
- Certificación da Comisión de seguimento do Pepcha reunida o 28/02/2023.
- Resolución da DXPC, de data 05/04/2023, na que se resolve autorizar as obras de instalación de paneis fotovoltaicos en edificio en R/ Camilo José Cela, nº 2, Tui.
- Adjudicación de contrato de redacción de proxecto execución de reforma interior e instalacións.





- Proxecto básico e de execución de reforma interior de edificio situado en R/Camilo José Cela, nº 2, Tui.
- Informe técnico municipal de viabilidade asinado con data 06/06/2023.

812/2023:

- Insuficiencia de medios municipais para redacción de proxecto refundido.
- Memoria xustificativa.
- Decreto de adxudicación de redacción do proxecto refundido básico e de execución de reforma de cuberta e reforma interior.
- Proxecto básico e de execución de rehabilitación de edificación tradicional para espazo multiusos sociocultural en R/ Camilo José Cela, nº 2 – Tui, asinado polo arquitecto Daniel Torres Campos en data abril de 2023.

III.2 Proxecto:

ABRIL 2023 / PROXECTO BÁSICO e de EXECUCIÓN de REHABILITACIÓN DE EDIFICACIÓN TRADICIONAL PARA ESPAZO MULTIUSOS SOCIOCULTURAL EN R/ CAMILO JOSÉ CELA 2, 36.700, TUI, redactado polo arquitecto **Daniel Torres Campos**, colexiado nº 4.261 do COAG, sen visado colexial. Abril de 2023.

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1 AGENTES
- 1.2 INFORMACIÓN PREVIA
- 1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
- 1.5 PRESTACIONES DEL EDIFICIO

2. MEMORIA URBANÍSTICA

ANEXOS A LA MEMORIA URBANÍSTICA

- 2.1 REQUIRIMENTO 01
- 2.2 RESPOSTA AO REQUIRIMENTO 01
- 2.3 REQUIRIMENTO 02
- 2.4 RESPOSTA AO REQUIRIMENTO 02
- 2.5 PROPUESTA DE INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA
- 2.2 RESOLUCIÓN DEL SERVICIO DE PATRIMONIO CULTURAL DA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE PONTEVEDRA, XUNTA DE GALICIA.

3. MEMORIA CONSTRUCTIVA

- 3.1 SUSTENTACIÓN DO EDIFICIO
- 3.2 SISTEMA ESTRUTURAL
- 3.3 SISTEMA ENVOLVENTE
- 3.4 SISTEMA DE ACABADOS
- 3.5 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES
- 3.6 EQUIPAMIENTO

4. CUMPLIMIENTO DEL CTE

- 4.1 DB-SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO
- 4.2 DB-SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD
- 4.3 DB-SE SEGURIDAD ESTRUTURAL
- 4.4 DB-HS SALUBRIDAD
- 4.5 DB-HE AHORRO DE ENERGÍA
- 4.6 DB-HR PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

5. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

- 5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 10/2014 Y D.35/2000
- 5.2 JUSTIFICACIÓN ORDENANZA MUNICIPAL DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EN EL CONCELLO DE TUI

6. ANEJOS A LA MEMORIA

- 6.1 CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
- 6.2 CATÁLOGO PEPCHA. FICHA Nº375
- 6.3 JUSTIFICACIÓN DEL REAL DECRETO 105/2008 DE RESIDUOS
- 6.4 NORMATIVAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO
- 6.5 MEMORIA DE ESTRUTURAS





- 6.6 MEMORIA DE INSTALACIONES
- 6.7 CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA
- 6.8 PLAN DE CONTROL DE CALIDAD
- 6.9 ESTUDIO BÁSICO Y DE SEGURIDAD Y SALUD
- 6.10 ESTUDIO ACONDICIONAMIENTO ACÚSTICO (ACÚSTICA SANSEGUNDO)

II. PLIEGOS DE CONDICIONES

III. PRESUPUESTO

IV. PLANOS

IV. INFORME

PRIMEIRO. OBXECTO DO CONTRATO E DESCRICIÓN DAS OBRAS

A actuación pretendida, de acordo coa documentación achegada, ten por obxecto as actuacións necesarias para a rehabilitación da edificación tradicional situada en rúa Camilo José Cela, nº2 – Tui, para un espazo multiusos sociocultural.

Segundo os tipos de Licenza de Obra definidas no artigo 2.5.5. do PXOM o obxecto das obras pretendidas encadrase na Licenza de REHABILITACIÓN.

Descrición das obras segundo se recolle na memoria do proxecto:

“3.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO.

Se ejecutará un murete de hormigón armado en todos los perímetros de la solera ventilada, afianzando la cimentación en el arranque de los muros existentes de granito. La cimentación de los nuevos apoyos intermedios, se resuelve con zapatas aisladas de hormigón armado.

3.2 SISTEMA ESTRUCTURAL

Se mantiene los muros de granito existente, arriostrándolos con la nueva estructura. Dicha estructura se resuelve con un sistema mixto de hormigón armado y acero.

3.3 SISTEMA ENVOLVENTE

Se ejecuta una solera ventilada en toda la planta baja, asilada en su cara superior. Se trasdosan los muros de piedra granítica con mortero de cal aislante, lana de roca; y placa de cartón yeso y tablero contrachapado fenólico (hasta cota +2,50m) o panel acústico de virutas de madera con cemento (de cota +2,50m. a techo) ,con barrera de vapor interpuesta.

La cubierta del volumen principal, se resuelve mediante: bandejas de zinc engatillado mediante junta alzada con rastrel; lana de roca de alta densidad sobre chapa de acero perfilada, trasdosada por cara inferior con panel acústico de virutas de madera y cemento. Las carpinterías exteriores serán de madera lacadas.

3.4 SISTEMA DE ACABADOS

El pavimento se resolverán con un recrecido de hormigón con fibra de vidrio, pulido. Revestimientos en paredes con tablero contrachapado fenólico hasta cota +2,50m; y panel acústico de virutas de madera con cemento, de cota +2,50m. a techo, y en techos.

3.5 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

El edificio contará con un sistema de ventilación y climatización con bomba de calor, instalación fotovoltaica con baterías de respaldo, sistema eléctrico y de iluminación, protección contra incendios, e instalación de fontanería y saneamiento en cuartos de servicio.





3.6 EQUIPAMIENTO

El edificio cuenta con dos baños accesibles y un aseo, un cuarto de mantenimiento y otro de instalaciones, con equipamiento para la renovación y climatización del espacio. El edificio cuenta también con un sistema de control centralizado”.

1.1 Cadros de superficies:

ESTADO ACTUAL.

S. ÚTIL (SIN USO)	393,85m2
S. CONSTRUIDA	464,65m2

PROPUESTA.

VESTÍBULO EXT.	7,80m2
VESTIBULO INT.	14,85m2
SALA	284,05m2
ALMACENAJE SALA	9,15m2
CONSERJERÍA	7,35m2
ALM. CONSERJERÍA	5,60m2
VEST. ASEOS	4,05m2
ASEO 1	5,00m2
ASEO 2	4,90m2
DISTRIBUIDOR 1	2,20m2
ASEO 3	3,55m2
ALMACÉN 1	7,45m2
ALMACÉN 2	9,85m2
DISTRIBUIDOR 2	3,90m2
CUARTO MANTENIMIENTO	4,00m2
CUARTO INSTALACIONES	36,55m2

S. ÚTIL TOTAL	410,25m2
S. CONST. TOTAL	464,65m2

1.2 Resumo do orzamento:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	808.823,53	€
Presupuesto de Ejecución Material	808.823,53	€
13% de Gastos Generales	105.147,06	€
6% de Beneficio Industrial	48.529,41	€
PRESUPUESTO CONTRATA	962.500,00	€
I.V.A.: 21%	202.125,00	€
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	1.164.625,00	€

De acordo co recollido no artigo 235 da LEI DE CONTRATOS que establece que antes da aprobación do proxecto, cando o orzamento base de licitación do contrato de obras sexa igual ou superior a 500.000 euros, sen IVE, os poderes adjudicadores deberán solicitar un informe ás oficinas correspondentes ou ás unidades de supervisión do proxecto encargadas de verificar que **as disposicións xerais dun tívéronse en conta** á natureza legal ou regulamentaria, **así como a normativa técnica que é aplicable** a cada tipo de proxecto.





SEGUNDO. IMPOSIBILIDADE DE FRACCIONAMENTO DO CONTRATO. As obras definidas no proxecto que figura no expediente define que **unha vez realizados todo os traballos nel proxectados pódense por en utilización constituíndo unha unidade funcional.**

TERCEIRO. XUSTIFICACIÓN SOBRE SE PROCEDE A DIVISIÓN POR LOTES. Ao obxecto de dar cumprimento ó artigo 99.3 da Lei 9/2017, de 8 de novembro, de Contratos do Sector Público, pola que se traspoñen o ordenamento xurídico español as Directivas do Parlamento Europeo e do Consello 2014/23/UE e 2014/24/UE, de 26 de febreiro de 2014. Segundo as directrices da lei o presente **proxecto NON É SUSCEPTIBLE DE SER DIVIDIDO POR LOTES**, debido a que a realización independente das diversas prestacións comprendidas no obxecto do proxecto dificultaría a correcta execución do mesmo, dende o punto de vista técnico.

CUARTO. IDENTIFICACIÓN DOS CÓDIGOS CPV DO CONTRATO. Os códigos CPV correspondentes á obra para a que se redacta o presente informe son:

- 45000000-7 – Traballos de construción.
- 45261000-4 – Traballos de construción de cubertas e estruturas de pechamento, e traballos conexas.
- 45300000-0 – Traballos de instalación e edificios.

QUINTO. IDENTIFICACIÓN DA CLASIFICACIÓN ALTERNATIVA ESIXIBLE AO CONTRATISTA. De acordo con RD 773/2015, do 28 de agosto, así como o artigo 77 da Lei 9/2017, do 08 de novembro, de Contratos do Sector Público, no que se establece a “Existencia e efectos da clasificación”, no seu punto 1, apartado a), que di o seguinte: “Para os contratos de obras cuxo valor estimado sexa igual ou superior a 500.000 euros será requisito indispensable que o empresario se atope debidamente clasificado como contratista de obras das Administracións Públicas. Para os devanditos contratos, a clasificación do empresario no grupo ou subgrupo que en función do obxecto do contrato corresponda, con categoría igual ou superior á esixida para o contrato, acreditará as súas condicións de solvencia para contratar”.

“Para os contratos de obras cuxo valor estimado sexa inferior a 500.000 euros a clasificación do empresario no grupo ou subgrupo que en función do obxecto do contrato corresponda acreditará a súa solvencia económica e financeira e solvencia técnica para contratar. En tales casos, o empresario poderá acreditar a súa solvencia indistintamente mediante a súa clasificación como contratista de obras no grupo ou subgrupo de clasificación correspondente ao contrato ou ben acreditando o cumprimento dos requisitos específicos de solvencia esixidos no anuncio de licitación ou na invitación para participar no procedemento e detallados nos pregos do contrato. En defecto destes, a acreditación da solvencia efectuarase cos requisitos e polos medios que regulamentariamente se establezan en función da natureza, obxecto e valor estimado do contrato, medios e requisitos que terán carácter supletorio respecto dos que no seu caso figuren nos pregos”.

Segundo o “Artigo 36, Exigencia de clasificación pola Administración”, do Decreto 1098/2001, a clasificación que os órganos de contratación esixan aos licitadores dun contrato de obras será determinada con suxeición ás normas que seguen:

1. Naquelas obras cuxa natureza se corresponda con algúns dos tipos establecidos como subgrupo e non presenten singularidades diferentes ás normais e xerais á súa clase, esixirase soamente a clasificación no subgrupo xenérico correspondente.
2. Cando no caso anterior, as obras presenten singularidades non normais ou xerais ás da súa clase e si, en cambio, asimilables a tipos de obras correspondentes a outros





subgrupos diferentes do principal, a esixencia de clasificación estenderase tamén a estes subgrupos coas limitacións seguintes:

- O número de subgrupos esixibles, salvo casos excepcionais, non poderá ser superior a catro.
- O importe da obra parcial que pola súa singularidade dea lugar á esixencia de clasificación no subgrupo correspondente deberá ser superior ao 20 por 100 do prezo total do contrato, salvo casos excepcionais.

Do anteriormente exposto, conclúese que **SI É** necesaria a clasificación do contratista, por ser o importe estimado das obras, de **962.500,00 €** de presuposto de contrata, superior aos 500.000,00 €. De todas formas, o construtor debe acreditar a súa solvencia económica por calquera outro medio para poder optar a realización das obras.

A **clasificación do contratista** de obras será no **GRUPO C, Categoría 4**.

SEXTO. ORZAMENTO BASE DE LICITACIÓN.

Adecuación do orzamento do proxecto aos prezos de mercado.	Xustifica o redactor a súa adecuación.
Determinación de custes directos ¹	Determinase no cadro de prezos descompostos.
Determinación de custes indirectos ²	Determinase no cadro de prezos descompostos.
No caso de ser precisa a cuantificación de ámbolos dous puntos anteriores, a súa determinación deberáselle solicitar ao equipo redactor do proxecto e/ou memoria.	
Determinación de custes salariais	Determinase no cadro de prezos descompostos.
No caso de ser precisa a cuantificación de ámbolos dous puntos anteriores, a súa determinación deberáselle solicitar ao equipo redactor do proxecto e/ou memoria.	

Notas:

¹Consideraranse custos directos:

- A man de obra, cos seus pluses e cargas e seguros sociais, que intervén directamente na execución da unidade de obra.
- Os materiais, aos prezos resultantes a pé de obra, que queden integrados na unidade de que se trate ou que sexan necesarios para a súa execución.
- Os equipos e sistemas técnicos de seguridade e hixiene para a prevención e protección de accidentes e enfermidades profesionais.
- Os gastos de persoal, combustible, enerxía, etc., que teñan lugar polo accionamento ou funcionamento da maquinaria e instalacións utilizadas na execución da unidade de obra.
- Os gastos de amortización e conservación da maquinaria, instalacións, sistemas e equipos anteriormente citados.

²Consideraranse custos indirectos:

Os gastos de instalación de oficinas a pé de obra, comunicacións edificación de almacéns, talleres, pavillóns emporais para obreiros, laboratorios, seguros, etc., os do persoal técnico e administrativo adscrito exclusivamente á obra e os imprevistos. Todos estes gastos, cifranse nunha porcentaxe dos custos directos.

SÉTIMO. CONTIDO DO PROXECTO. O proxecto e/ou memoria de obras comprende a seguinte documentación:

Memoria na que se describe o obxecto das obras, que recolle os antecedentes e situación previa ás mesmas, as necesidades para satisfacer e a xustificación da solución adoptada, detallándose os factores de todo orde a ter en conta **SI**.

Planos de conxunto e de detalle necesarios para que a obra quede perfectamente definida, así como os que delimiten a ocupación de terreos e a restitución de servidumes e demais dereitos reais, no seu caso, e servizos afectados pola súa execución **SI**.





Prego de prescricións técnicas particulares, onde se fará a descrición das obras e regularase a súa execución, con expresión da forma en que esta levará a cabo, as obrigacións de orde técnica que correspondan ao contratista, e a maneira en que levará a cabo a medición das unidades executadas e o control de calidade dos materiais empregados e do proceso de execución **SI**.

Orzamento, integrado ou non por varios parciais, con expresión dos prezos unitarios e dos descompostos, no seu caso, estado de medicións e os detalles precisos para a súa valoración. O orzamento ordenarase por obras elementais, nos termos que regulamentariamente se establezan **SI**.

Programa de desenvolvemento dos traballos ou plan de obra de carácter indicativo, con previsión, no seu caso, do tempo e custo **SI**.

Referencias de todo tipo en que se fundamentará o reformulo da obra **SI**.

Estudo de seguridade e saúde ou, no seu caso, **estudo básico de seguridade e saúde**, nos termos previstos nas normas de seguridade e saúde nas obras **SI**.

Canta documentación veña prevista en normas de carácter legal ou regulamentario **SI**.

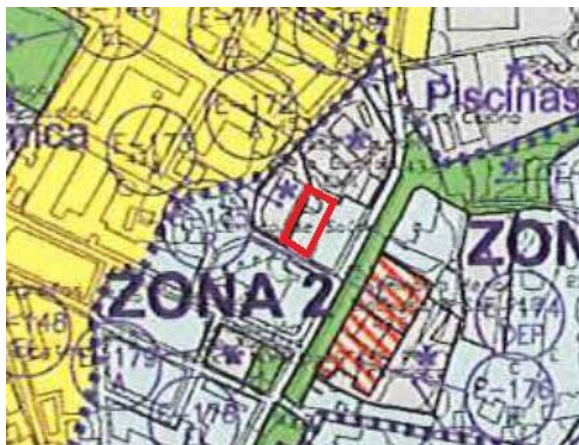
En definitiva, a documentación aportada **É SUFICIENTE** para:

- Definir os traballos a executar.
- Valorar os traballos a executar.
- Executar os traballos do documento presentado

ESTUDO XEOTÉCNICO. Tratándose dunha obra de rehabilitación non se considera necesario o estudo xeotécnico previo ao proxecto de execución. En todo caso dispónse dunha partida económica no orzamento para a execución do estudo xeotécnico do terreo.

OITAVO. VIABILIDADE URBANÍSTICA

8.1 Situación da edificación sobre os planos do PXOM:



Plano 3.9 CLASIFICACIÓN E ORDENACIÓN XERAL



Planos 14 e 15 ORDENACIÓN DO TERRITORIO

- De acordo co plano de Clasificación e Ordenación Xeral 3.9 e o plano de Ordenación do Territorio 5.14 e 5.15 do PXOM-2011, a edificación emprázase en **Solo Urbano**.

Por tanto, a parcela motivo deste informe mantén a súa clasificación de solo urbano consolidado, á que se lle aplicará a Normativa do PXOM de Tui.





8.2 Sectoriais



Fonte: Plan Básico
Autonómico (PBA)

- Segundo o recollido nas afeccións do Plan Básico Autonómico (PBA) a parcela atópase no ámbito de servidumes aeronáuticas da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (**AESA**), na **Zona de Servidume Aeronáutica do Aeroporto de Vigo**. Segundo o artigo 30 do Decreto 584/1972, de 24 de febreiro, de servidumes aeronáuticas, modificado polo RD 297/2013, de 26 de abril, é necesario acordo favorábel de AESA para a autorización de construcións, instalacións ou plantacións nos espazos e zonas afectadas polas servidumes aeronáuticas ou que podan constituír obstáculo.

- **Consta** no expediente **Acordo de AESA na que autoriza con condicións** á substitución da cuberta do edificio e o uso do camiión grúa. Expediente O22-0617.

- Segundo o visor do PBA a zona de actuación atópase dentro do **ámbito de Protección do Conxunto Histórico de Tui**, e polo tanto dentro do ámbito de aplicación do Plan Especial de Protección do Conxunto Histórico-Artístico de Tui (PEPCGA).

- **Constan** no expediente **os informes favorables** ás obras por parte **da Comisión de seguimento do PEPCHA de Tui**.

- **En relación á instalación fotovoltaica proposta, consta** no expediente o ditame da Comisión de Seguimento do PEPCHA de Tui, reunida o 28/02/2023, na que se **“informa que a proposta tal como está non se axusta ao Pepcha e polo tanto necesitaría autorización específica da DXPC minimizando o impacto das placas no entorno”**.

- **Consta no expediente Resolución da DXPC, de data 05/04/2023**, na que se **resolve autorizar as obras de instalación de paneis fotovoltaicos** en edificio en R/ Camilo José Cela, nº 2, Tui, coas seguintes condicións:

“1. Todos os paneis situaranse na parte baixa do faldrón da cuberta, para limitar a afección visual, polo que non poderá incrementarse o seu número. O emprazamento dos paneis deberá respectar unha distancia mínima a aleiros e beirados, de xeito que se perciba con facilidade a visión do plano de cuberta que queda libre de paneis.

2. As instalacións complementarias necesarias para o funcionamento dos mesmos deberán ir no interior do edificio ou no patio. Non se considera autorizable o percorrido libre de instalacións pola envolvente do inmovible. No caso de ser imprescindible o seu paso exterior, os condutos deberán ser revestidos con condutos e/ou tapas metálicas de aceiro galvanizado ou acabado lacado mate de cor semellante á fachada ou á cuberta, dependendo por onde transcorran.

3. Durante a execución adoptaranse as medidas de mitigación de impacto que sexan necesarias para reducir a altura dos paneis, de forma que os mesmos queden coplanares coa superficie de cuberta.”





8.3 Situación da edificación sobre os planos do PEPCHA:



Plano ORP.F3 CUALIFICACIÓN POR PARCELA

Plan Especial de Protección do Conxunto Histórico de Tui (PEPCHA)
CATÁLOGO BENS INVENTARIADOS

FICHA Nº 375

SITUACIÓN e:1:500

DESCRIPCIÓN

Edificio de primeira metade do S. XX, ocupando parte da parcela, con patio lateral. Presenta forma irregular, con unha única planta baixa.
Cuberta única a tres augas en tella cerámica.
A fachada principal resalta con un único oco de portón de entrada o inmoble desaxado a dereita do eixe central da fachada. Oco de entrada a patio lateral dereito.
Fachada lateral esquerda con composición horizontal de 3 ocos verticais. Acabado exterior en canchaleiro visto.
Tipoloxía construtiva tradicional, con emprego de materiais tradicionais excepto as carpinterías.

ANÁLISE TIPOLÓXICO

Tipoloxía Edificatoria: Entre medianeiras/Ocupando toda a par. Murallo Medieval:

Tipoloxía Arquitectónica: Intervención histórica: Falsa Eruga:

Tipoloxía de Parcela: Parcela con un único inmoble: Murallo Moderno:

Observacións: Restos Arqueolóxicos:

ANÁLISE CONSTRUTIVO

ESTRUTURA

Muros: Cantería

Hortas:

Cuberta: Famiñón armado

Medianeira: Cantería

FACHADAS

Principal: Cantería vista

Color:

Posterior:

División:

CARPINTERÍA PLANTA BAIXA

Materiais: Perfil aceiro

Colocación: Rases interiores

Acabados: Esmalte verde, vermello

Protección: Perfil aceiro Esmalte mar

CARPINTERÍA PLANTA ALTA

Materiais:

Colocación:

Acabados:

Protección:

CUBERTA

Materiais: Tella cerámica

Canal: PVC

Outro:

CONSERVACIÓN

Conservación: B6

Observacións:

Patolóxicas:

Alteración:

PROTECCION DO BEN

CLASE E CATEGORÍA DE SOLO

Solo Urbano

CATEGORÍA DE CATALOGACIÓN:

Inventariado

ACTUACIÓN E USOS PERMITIDOS:

QUALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

A Corredera

GRADO DE PROTECCIÓN:

Nivel Ambiental

ACTUACIÓN E USOS PROHIBIDOS:

PROTECCION ARQUEOLÓXICA:

Zona AR2 - Área Murallas 2

NORMA OU INSTRUMENTO

PEPCHA

DETERMINACIÓN:

ELEMENTOS PROTEXIDOS

Escudo: Acab.Exterior: Consenso: Comixa: Portall: Acab.Interior:

Gravado: Carp.Exterior: Galerías: Chemina: Paño: Carp.Interior:

Rececoso: Canchaleiro: Balcóns: Lucecristais: Xardín: Escalera:

Ficha nº 375 do Catálogo do PEPCHA.

- De acordo coa ficha de catalogación:

- Ordenación: Ámbito PEPCHA, **Zona 2, DE RESPECTO** (Planos 05.14 e 05.15 do Pxom).
- Segundo o PEPCHA:
 - Ano construción (segundo ficha do PEPCHA): **1ª metade s. XX**
 - Zona de protección arqueolóxica: **Zona AR2 – Área Murallas 2**
 - Ordenación por zonificación: **A Corredera**
 - PXOM-2011 de Tui: **Solo urbano**.





- Ordenación por parcela: **Volume en ordenación.**
- Catálogo: **Edificación catalogada (ficha 375 PEPCHA).**
- Nivel de Catalogación: **Nivel ambiental**
- Elementos protexidos: -

8.4 O proxecto técnico, **SI** contén o conxunto de documentos suficientes para definir as actuacións que se van realizar co suficiente contido e detalle para permitirlle á Administración coñecer o obxecto daquelas e decidir se se axustan ou non á normativa urbanística aplicable e ao resto das condicións sinaladas nela. O proxecto **SI** xustifica tecnicamente as solucións propostas de conformidade coas especificacións requiridas pola normativa técnica aplicable.

O devandito proxecto técnico **SI** contén unha memoria urbanística, como documento específico e independente, na cal se indica a finalidade e o uso da actuación proxectada, razoándose a súa adecuación á ordenación vixente, con expresa indicación da clasificación e cualificación do solo obxecto da actuación e da normativa e das ordenanzas aplicables a el.

A memoria do proxecto **SI** desenvolve os argumentos necesarios para xustificar o cumprimento do preceptuado no artigo 216. *Adaptación ao ambiente e protección da paisaxe*, do RLSG.

8.5 A actuación pretendida sitúase na parcela con referencia catastral 9655002NG2595S0001SJ, e segundo o plano 3.9 de CLASIFICACIÓN E ORDENACIÓN XERAL atópase nun ámbito grafado como SOLO URBANO, dentro do ámbito do PEPCHA, ZONA 2 e no plano 5.14 e 5.15 de ORDENACIÓN DO TERRITORIO do PXOM como SOLO URBANO, dentro do ámbito do PEPCHA, ZONA 2 (DE RESPECTO), polo que dito ámbito está clasificado como SOLO URBANO, séndolle de aplicación o Plan Especial de Protección do Conxunto Histórico de Tui (Pontevedra) (PEPCHA-2020).

E segundo o PEPCHA, no plano nº: OAQ.F-3 de ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓXICA o inmovible sitúase en ZONA AR2 – MURALLAS 2.

8.6 Segundo o disposto no Plan Básico Autonómico de Galicia, aprobado definitivamente o venres día 28 de setembro de 2018 (BOPPO nº188), de conformidade coa Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia e co Decreto 143/2016, de 22 de setembro, a área de intervención está sometida ás seguintes afección sectoriais:

- Segundo o mapa do PBA e o plano 9-4 do Catálogo de Patrimonio do PXOM-2011 o inmovible está no **ámbito de delimitación do Conxunto Histórico de Tui**, declarado ben de interese cultural coa categoría de conxunto histórico artístico mediante a publicación do Decreto 2286/1967, de 19 de agosto (BOE do 19.09.1967). No ámbito de actuación resulta de aplicación o Plan Especial de Protección do Conxunto Histórico-Artístico de Tui (PEPCHA) aprobado o 29.12.2020 e publicado o 7 de maio de 2021 no nº 86 do BOPPO, polo que, segundo o artigo 3 *“tras a aprobación definitiva do plan especial dos bens declarados de interese cultural ao que se refire o artigo 55, os concellos serán competentes para autorizar as intervencións que desenvolvan, incluídas as dos contornos de protección dos bens declarados de interese cultural individualmente dentro do seu ámbito se o plan contén previsións necesarias para a súa esencial protección.”*
- **Consta no expediente dixital o ditame da Comisión de Seguimento do PEPCHA** reunida en sesión o 23/09/2022 no que **informa favorablemente o cambio de uso e o cambio a estrutura metálica.**
- **Consta no expediente dixital o ditame da Comisión de Seguimento do PEPCHA** reunida en sesión o 23/11/2022 **informa favorablemente a fachada posterior, o patio e respecto**





da composición de fachada infórmase favorablemente **a composición de ocos en fachada posterior prolongando os mesmo ata a cuberta**. Tamén **informa favorablemente o material de cuberta** (chapa de zinc).

- En relación á **afección arqueolóxica**, consta no expediente informe de arqueólogo municipal no que conclúe: *“non existe inconveniente en acceder as obras, tal e como se indicaba no informe da anterior arqueóloga municipal Sofía Cadenas Balseiro, sempre e cando se presente como ela estableceu un **proxecto de sondaxes mecánicas valorativas previas**, que ademais irá acompañado do **proxecto de control arqueolóxico dada a premura da obra de cara obter a licenzia definitiva**.”*

*Cabe sinalar que en **primeiro termo realizáranse as sondaxes mecánicas**, e que base os resultados poderán determinarse a necesidade de actuacións complementarias previas a fase de control arqueolóxico, polo que unha vez realizadas as sondaxes mecánicas comunicárase o resultado das mesmas.”*

- Consta no expediente **Proxecto de sondaxes arqueolóxicas mecánicas e control arqueolóxico** asinado pola arqueóloga M^a del Mar Viamonte Expósito, de maio de 2023.
- Consta no expediente **informe arqueolóxico municipal sb/ proxecto de sondaxes arqueolóxicas**, de 18/05/2023.
- Consta no expediente **oficio de remisión de Proxecto arqueolóxico de sondaxes arqueolóxicas e informe arqueolóxico municipal, á Consellería de Cultura**, Servizo de Coordinación Cultural, Arqueoloxía.

Cabe sinalar que a autorización en materia arqueolóxica corresponde á Dirección Xeral de Patrimonio Cultural unha vez examinado o Proxecto Arqueolóxico presentado. Non é menos certo que a afección arqueolóxica non é relevante en canto á aprobación do proxecto, polo que **se estima que o proxecto presentado pode ser aprobado incorporando a condición de que non se poderán comezar as obras ata ter recabado a autorización favorable da DXPC sobre os aspectos arqueolóxicos**.

- **En relación á proposta de instalación fotovoltaica, consta no expediente o ditame da Comisión de Seguimento do PEPCHA de Tui**, reunida o 28/02/2023, na que se *“informa que a proposta tal como está non se axusta ao Pepcha e polo tanto **necesitaría autorización específica da DXPC minimizando o impacto das placas no entorno**”*.
- **Consta no expediente Resolución da DXPC**, de data 05/04/2023, na que se **resolve autorizar as obras de instalación de paneis fotovoltaicos** en edificio en R/ Camilo José Cela, nº 2, Tui, **coas seguintes condicións:**

“1. Todos os paneis situaranse na parte baixa do faldrón da cuberta, para limitar a afección visual, polo que non poderá incrementarse o seu número. O emprazamento dos paneis deberá respectar unha distancia mínima a aleiros e beirados, de xeito que se perciba con facilidade a visión do plano de cuberta que queda libre de paneis.

2. As instalacións complementarias necesarias para o funcionamento dos mesmos deberán ir no interior do edificio ou no patio. Non se considera autorizable o percorrido libre de instalacións pola envolvente do inmovible. No caso de ser imprescindible o seu paso exterior, os condutos deberán ser revestidos con condutos e/ou tapas metálicas de aceiro galvanizado ou acabado lacado mate de cor semellante á fachada ou á cuberta, dependendo por onde transcorran.

3. Durante a execución adoptaranse as medidas de mitigación de impacto que sexan necesarias para reducir a altura dos paneis, de forma que os mesmos queden coplanares coa superficie de cuberta.”





- Segundo consulta feita no mapa de servidumes aeronáuticas da AGENCIA ESTATAL DE SEGURIDAD AÉREA e no visor do PBA, o inmueble está incluído na **Zona de Servidume Aeronáutica do Aeroporto de Vigo**.
- Consta no expediente **Acordo de AESA na que autoriza** á substitución da cuberta do edificio e o uso do camión grúa (Exp. O22-0617), **cas condicións de:**
 - “1. No superar los valores de altura y elevación indicados en las tablas anteriores para la cubierta del edificio tras su sustitución y para el camión grúa, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre los mismos.
 2. Si es necesaria la utilización de otros medios auxiliares que superen la altura y elevación autorizadas, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este expediente”.

NOVENO. NECESIDADE DE DISPOR DE TERREOS PRIVADOS. As actuacións definidas no documento aportado ao expediente non definen a necesidade da disposición de terreos privados lindeiros, polo que se considera que **NON** é preciso xustificar cesións ou autorizacións de propietarios afectados.

DÉCIMO. Atendendo á documentación presentada, pódese concluír que as actuacións propostas **NON** afectan á estabilidade, seguridade e estanquidade do existente.

V. CONCLUSIÓN

Dado que as obras que se pretenden son parte das obras definidas dentro das obras autorizables no marco definido pola normativa, **considéranse VIABLES URBANÍSTICAMENTE**, xa que **CUMPREN** coas determinacións da normativa vixente en materia de urbanismo no Concello de Tui, coas seguintes condicións:

- Darase **cumprimento ao indicado na Resolución da DXPC de 05/04/2023** na que se **resolve autorizar as obras de instalación de paneis fotovoltaicos** en edificio en R/ Camilo José Cela, nº 2, Tui, **coas seguintes condicións:**
 - “1. Todos os paneis situaranse na parte baixa do faldrón da cuberta, para limitar a **afección visual, polo que non poderá incrementarse o seu número.** O emprazamento dos paneis deberá respectar unha distancia mínima a aleiros e beirados, de xeito que se perciba con facilidade a visión do plano de cuberta que queda libre de paneis.
 2. **As instalacións complementarias necesarias para o funcionamento dos mesmos deberán ir no interior do edificio ou no patio.** Non se considera autorizable o percorrido libre de instalacións pola envolvente do inmueble. No caso de ser imprescindible o seu paso exterior, os condutos deberán ser revestidos con condutos e/ou tapas metálicas de aceiro galvanizado ou acabado lacado mate de cor semellante á fachada ou á cuberta, dependendo por onde transcorran.
 3. **Durante a execución adoptaranse as medidas de mitigación de impacto** que sexan necesarias para reducir a altura dos paneis, de forma que os mesmos queden coplanares coa superficie de cuberta.”
- Darase cumprimento ao indicado no **Acordo de AESA na que autoriza** á substitución da cuberta do edificio e o uso do camión grúa (Exp. O22-0617), **cas condicións de:**





“1. No superar los valores de altura y elevación indicados en las tablas anteriores para la cubierta del edificio tras su sustitución y para el camión grúa, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre los mismos.

2. Si es necesaria la utilización de otros medios auxiliares que superen la altura y elevación autorizadas, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este expediente”.

Cabe sinalar que a autorización en materia arqueolóxica corresponde á Dirección Xeral de Patrimonio Cultural unha vez examinado o Proxecto Arqueolóxico presentado. Non é menos certo que a afección arqueolóxica non é relevante en canto á aprobación do proxecto, polo que **se estima que o proxecto presentado pode ser aprobado incorporando a condición de que non se poderán comezar as obras ata ter recabado a autorización favorable da DXPC sobre os aspectos arqueolóxicos.**

VI. CONSIDERACIÓNS FINAIS

En aplicación do Artigo 6: Regras de interpretación da LSG, establececese para a redacción do presente informe o seguinte: As dúbidas na interpretación do plan urbanístico producidas por imprecisións ou contradicións entre documentos de igual rango normativo resolveranse aplicando o principio de interpretación integrada das normas.

O presente informe contén a miña opinión, segundo o meu leal saber e entender e que someto a calquera outra mellor formada, ten carácter exclusivamente técnico e sen prexuízo do que se formule en calquera outro informe ou requisito que se considere necesario para ó axuste á legalidade vixente da actuación pretendida.

Asemade as valoracións técnicas contidas neste informe teñen que ponderarse dende os presupostos técnicos constatados nos documentos que se citan como os únicos que constan no expediente que se me amosa para a súa emisión, o que supón que unha alteración ou modificación dos mesmos comportaría a invalidez das apreciacións e valoracións técnicas expresadas neste informe.

Documento asinado dixitalmente á marxe
A Arquitecta Técnica
María Ferreirós Magariños

