

EXPEDIENTE: INFORME DE SUPERVISIÓN DE PROYECTO DE OBRAS

SOLICITANTE: Excmo. AYUNTAMIENTO DE SERON.

ASUNTO: EJECUCIÓN DE CUATRO NAVES INDUSTRIALES DE PROMOCIÓN MUNICIPAL SIN USO ESPECÍFICO

PROYECTISTA: FRANCISCO JESÚS TRAVE GÓMEZ

A requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Serón, tras examinar el expediente, se emite el siguiente

INFORME TÉCNICO

Previo a su aprobación y licitación, según artículo 136 del RD 1098/2001 y artículo 235 de la Ley 9/2017

1. Objeto del informe

El presente proyecto tiene por objeto la supervisión del Proyecto de ejecución de cuatro naves industriales de promoción municipal sin uso específico, ubicadas en el Polígono Industrial "Las Zaleas", parcelas 31-33-34-35, en el término municipal de Serón (04.899), Almería, redactadas por el Ingeniero Técnico Industrial D. Francisco J. Travé Gómez, colegiado nº810 del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Granada. El proyecto tiene n.º de visado GR01937/24 de fecha 04/07/2024.

El presente informe se emite conforme a lo establecido en el artículo 136 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, y en el artículo 235 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, como parte del procedimiento previo a la aprobación del proyecto y a su licitación.

La finalidad de este informe es verificar que el proyecto de obras cumple con los requisitos exigibles en cuanto a definición técnica, viabilidad, adecuación normativa y documentación, y se encuentra en condiciones de ser aprobado por el órgano de contratación, requisito indispensable antes de iniciar el procedimiento de adjudicación a tratarse de una actuación que afecta a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra.

2. Descripción del proyecto

El proyecto define la construcción de cuatro naves industriales, tres de ellas adosadas y una cuarta en una parcela aparte en esquina.

Se ejecutarán sobre las parcelas con las siguientes referencias catastrales:

Parcela 31: 3549301WG4334N0001XB
Parcela 33: 3549303WG4334N0001JB (Parte)
Parcela 34: 3549304WG4334N0001EB
Parcela 35: 3549305WG4334N0001SB

Las dimensiones ocupadas por las parcelas a edificar son:

Parcela 31: 613 m²
Parcelas 33-34-35: 1.336 m²

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | IQbFLDr+uxE9q/0J01VHGQ== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Noemi Lorenzo Martinez - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron | Firmado | 21/05/2025 13:16:09 | |
| Observaciones | | Página | 1/5 | |
| Uri De Verificación | https://ov.dipalme.org/verifirma/code/IQbFLDr%2BuxE9q%2F0J01VHGQ%3D%3D | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |

Las naves se diseñan del siguiente modo:

Nave 1: Edificación en esquina entre la C/Mina Jota y la C/ Marro, con una superficie construida de 611,00 m², repartidas entre planta sótano (173 m²) y planta baja (438 m²)

Nave 2: Edificación entre medianeras con fachada a la C/Mina Jota lindando al Norte con el resto de la parcela 33 y al sur con la Nave 3, con una superficie construida de 338,00 m² en planta baja.

Nave 3: Edificación entre medianeras con fachada a la C/Mina Jota lindando al Norte con la Nave 2 y al sur con la Nave 4, con una superficie construida de 338,00 m² en planta baja.

Nave 4: Edificación entre medianeras con fachada a la C/Mina Jota lindando al Norte con la Nave 3 y al sur con la parcela 36, con una superficie construida de 338,00 m² en planta baja.

Las naves se diseñan como estructuras metálicas, diáfanos y con cubierta a dos aguas. El proyecto incluye la preinstalación de servicios, como la fontanería, hasta la fachada de la nave.

En la separata que se anexa al proyecto se definen las dos fases de ejecución previstas en el proyecto. La Fase 1, que corresponde a las naves 2,3 y 4 y la Fase 2 que se centra en la definición de la construcción de la Nave 1. Todo ello teniendo en cuenta que ambas fases constituyen unidades independientes, y pueden ser objeto de licencia parcial de obra por tratarse de partes del proyecto técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes partes.

3. Normativa sectorial aplicable

3.1 Urbanística

1. Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)

3.2 Técnica (Código Técnico de la Edificación - CTE)

2. DB-SE: Seguridad estructural.
3. DB-SI: Seguridad en caso de incendio.
4. DB-SU: Seguridad de utilización y accesibilidad.
5. DB-HS: Salubridad.
6. DB-HE: Ahorro de energía.
7. DB-HR: Protección frente al ruido.

3.3 Prevención de incendios

8. Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales (RSCIEI), RD 2267/2004.
9. Clasificación del riesgo y medidas de sectorización, evacuación, sistemas activos y pasivos.

3.4 Instalaciones

10. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), RD 842/2002.
11. Reglamento de Instalaciones Térmicas (RITE), RD 1027/2007.
12. RD 513/2017: Instalaciones de protección contra incendios.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | IQbFLDr+uxE9q/0J01VHGQ== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Noemi Lorenzo Martinez - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron | Firmado | 21/05/2025 13:16:09 | |
| Observaciones | | Página | 2/5 | |
| Uri De Verificación | https://ov.dipalme.org/verifirma/code/IQbFLDr%2BuxE9q%2F0J01VHGQ%3D%3D | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |

3.5 Medioambiental

13. Cumplimiento de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental (si aplica).
14. Autorización ambiental o declaración responsable, según la actividad prevista.
15. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.

3.6 Seguridad y salud

16. RD 1627/1997: Estudio de Seguridad y Salud, conforme a la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

4. Revisión de la documentación del proyecto

Se verifica que el proyecto contiene la documentación exigida en la normativa vigente:

- **Memoria descriptiva y justificativa:** Incluyendo descripción del objeto, antecedentes, necesidades a satisfacer, justificación de la solución adoptada y otros factores relevantes.
- **Pliego de Condiciones Técnicas Particulares:** Se comprueba que incluyen la descripción de las obras, la regulación de su ejecución, las obligaciones del contratista, los métodos de medición y el control de calidad.
- **Planos:** Se comprueba que incluyen planos de conjunto y de detalle que definen la obra, delimitación de la ocupación de los terrenos y las posibles afecciones.
- **Mediciones y presupuesto:** Se comprueba que se aporta el presupuesto desglosado en precios unitarios y descompuestos, estado de mediciones y detalles para su valoración.
- **Estudio geotécnico:** Se comprueba que se aporta junto al proyecto.
- **Estudio de gestión de residuos:** Se comprueba que se aporta junto al proyecto.
- **Estudio de seguridad y salud:** Se comprueba que se aporta junto al proyecto.
- **Anexo: Justificación normativa** (CTE, RSCIEI, REBT, etc.): Se incluye una separata con la justificación de la normativa de obligado cumplimiento.
- **Anexo: Justificación Fases de construcción:** Se aporta separata en la que se indica que el proyecto se divide en dos fases diferenciadas que pueden ejecutarse como obra completa con independencia de la otra.

5. Valoración técnica

a) Definición técnica del proyecto

El proyecto se encuentra correctamente definido, con una solución constructiva clara y coherente con su finalidad. La documentación cumple con los requisitos de detalle necesarios para garantizar la correcta ejecución de la obra.

b) Cumplimiento normativa urbanística

El proyecto está ubicado sobre parcelas con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, con uso característico industrial, y aplicación del artículo 94. Ordenanza del Polígono Industrial.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | IQbFLDr+uxE9q/0J01VHGQ== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Noemi Lorenzo Martinez - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron | Firmado | 21/05/2025 13:16:09 | |
| Observaciones | | Página | 3/5 | |
| Uri De Verificación | https://ov.dipalme.org/verifirma/code/IQbFLDr%2BuxE9q%2F0J01VHGQ%3D%3D | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |

| CONDICIONES URBANISTICAS | | |
|--------------------------|---------------------------------|---|
| Parámetro | Normas | Proyecto |
| Sup. Parcela mínima | 250,00 m ² | 1.336,00 m ² |
| Edificabilidad | 1m ² /m ² | 0,759 m ² /m ² (1.014,00 m ²) |
| Ocupación máxima | Resultante | 75,90 % (1.014,00 m ²) |
| Altura máxima | 2 Pl. (PB+1) y/o 10 mts | 1 Pl. / 7,50 mts |

El proyecto cumple con las plazas de aparcamiento exigidas en el Art.94.3 del PGOU.

El proyecto presentado no define uso específico para las naves, por lo que no pueden justificarse los artículos 76, 77 y 78 del PGOU. Previa a la obtención de la licencia de utilización deberá solicitarse licencia de obras para adaptar la nave al uso elegido.

c) Cumplimiento normativa sectorial

Se ha revisado la aplicación de la normativa técnica específica para este tipo de construcciones, incluyendo CTE, normativa contra incendios, etc.

d) Viabilidad técnica y económica

La solución propuesta es viable técnicamente y económicamente. El presupuesto está correctamente desglosado y ajustado a precios de mercado. Las mediciones coinciden con los planos, tras una comprobación estadística.

e) Adecuación de los precios

Se ha examinado que los precios de los materiales y de las unidades de obra son adecuados para la ejecución del contrato y se ajustan a los precios generales del mercado. Se ha comprobado que el cálculo de los precios de las distintas unidades de obra se basa en la determinación de los costes directos e indirectos precisos para su ejecución, sin incorporar el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los gastos generales de estructura y el beneficio industrial se han cifrado sobre el presupuesto de ejecución material según los porcentajes establecidos

6. Conclusión

Una vez revisada la documentación del proyecto de construcción de las 4 naves industriales, se concluye que el mismo cumple con las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario y la normativa técnica de aplicación, de conformidad con el Artículo 235 de la LCSP.

El proyecto define de manera suficiente el objeto del contrato y sus características técnicas, y el presupuesto es adecuado a los precios de mercado.

7. Propuesta

Por todo lo expuesto, se propone la **APROBACIÓN** del proyecto de Construcción de 4 Naves Industriales, a efectos de que el Órgano de Contratación pueda iniciar el procedimiento de adjudicación del correspondiente contrato de obras, de acuerdo con el Artículo 231.1 de la LCSP.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | IQbFLDr+uxE9q/0J01VHGQ== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Noemi Lorenzo Martinez - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron | Firmado | 21/05/2025 13:16:09 | |
| Observaciones | | Página | 4/5 | |
| Uri De Verificación | https://ov.dipalme.org/verifirma/code/IQbFLDr%2BuxE9q%2F0J01VHGQ%3D%3D | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |

Tal es el parecer del Técnico que suscribe, no obstante la Corporación Municipal acordará lo que estime procedente.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | IQbFLDr+uxE9q/0J01VHGQ== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Noemi Lorenzo Martinez - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron | Firmado | 21/05/2025 13:16:09 | |
| Observaciones | | Página | 5/5 | |
| Uri De Verificación | https://ov.dipalme.org/verifirma/code/IQbFLDr%2BuxE9q%2F0J01VHGQ%3D%3D | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |