

Encargo	PROXECTO DE EXECUCIÓN: CENTRO APÍCOLA E DE PRODUCTOS AGROALIMENTARIOS EXPEDIENTE 2026/U022/000008
Data	Xullo 2026
Propiedade	Asociación CASA DO MEL
Situacion	LG Goente 373, 15325 As Pontes (A Coruña)

Doctor Arquitecto col. 1411

Santiago Muñiz Gómez

Rúa Condes de Lemos nº 7A. Vilaboa.
15174 CULLEREDO A CORUÑA (SPAIN)
Tel: +34 617 44 70 70
smuniz@mundo-r.com

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026

visado 26010059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo

COAG Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia

INDICE

I.- MEMORIA

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Obxecto do proxecto

1.2 Axentes

1.3 Información previa: antecedentes e condicionantes de partida

1.4. Servicios urbanísticos existentes

1.5 Xustificación da solución adoptada

1.6 Prestacións do edificio

2.- MEMORIA URBANÍSTICA

2.1 Xustificación da normativa urbanística municipal

2.2 Afección de Patrimonio

2.3 Afección de Estradas

3.- MEMORIA CONSTRUCTIVA

3.1- Rehabilitación da construción existente

3.2- Nova construción

4.- CUMPRIMENTO DO CTE

4.1 DB-SE Esixencias básicas de seguridade estrutural

4.2 DB-SI Esixencias básicas de seguridade en caso de incendio

4.3 DB-SUA. Seguridade de utilización e accesibilidade

4.4 DB-HS. Esixencias básicas de salubridade

4.5 DB-HE. Esixencias básicas de aforro de enerxía

4.6 DB-HR. Protección fronte ó ruído

5.- CUMPRIMENTO DOUTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS, REGULAMENTOS E DISPOSICIÓNS

5.1 Cumprimento do Real Decreto164/2025, de 04 de marzo, sobre reglamento de seguridade contraincendios nos establecementos industriais.

5.2 Cumprimento do Decreto 35/2000 e a súa modificación Decreto 74/2013 en desenvolvemento da Lei 10/2014 de Accesibilidade e supresión de barreiras en Galicia.

5.3 Real Decreto 486/97 de 14 de Abril – Disposicións mínimas de seguridade e saúde nos lugares de traballo B.O.E. 23.04.97 (Modificado polo Real Decreto 2177/2004, de 12 de novembro. B.O.E. 13.11.04)

5.4 Normativa de obrigado cumprimento estatal e autonómica

5.5 Adaptación ó ambiente

6.- DOCUMENTOS ANEXOS Ó PROXECTO

6.1 Estudio de xestión de residuos

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026

visado 26010059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo

Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

6.2 Prego de condicións de edificación

6.3 Plan de Control de calidade

6.4 Estudio básico de seguridade e saúde

6.5 Estudio xeotécnico

7. MEDICIÓNS E ORZAMENTO

7.1 Medición e orzamento

7.2 Cadro de descompostos

7.3 Cadro de precios 1

7.4 Cadro de precios 2

7.5 Mano de obra

7.6 Maquinaria

7.7 Materiales

8. RESUMO DO ORZAMENTO

ANEXOS Á MEMORIA

A-DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

B-PLAN DE OBRA

Anexo 1: Cálculo de Estrutura.

Anexo 2: Eficiencia Enerxética.

2A: Xustificación HE 0 (Limitación de consumo).

2B: Xustificación HE 1 (Control da demanda).

Anexo 3: Xustificación do Rite. Cargas térmicas

Anexo 4: Certificado de Eficiencia Enerxética (CEE). Cualificación enerxética do edificio.

Anexo 5: Xustificación do cumprimento do RITE.

Anexo 6: Instalacións Eléctricas.

6A: Xustificación do REBT.

6B: Detalle técnico de bandexas eléctricas.

Anexo 7: Proxecto de Iluminación de Emerxencia.

Anexo 8: Plan de Mantemento.

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026

visado 26010059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo

COAG Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia

II.- PLANOS

Urbanismo

U-01: Situación.

U-02: Clasificación do Solo.

U-03: Afeccións. Plan Básico Autonómico.

U-04: Levantamento Topográfico.

U-05: Emprazamento e Cumprimento da Normativa Urbanística.

U-06: Urbanización e Acometidas.

Estado Actual

EA-01: Estado Actual.

EA-02: Estado Actual. Acotados.

Arquitectura

A-01: Arquitectura. Plantas.

A-02: Arquitectura. Alzados.

A-03: Acotados. Plantas.

A-04: Cumprimento de DBSI e Accesibilidade.

A-05: Vistas 1.

A-06: Vistas 2.

Memoria Constructiva y Detalles

C-01: Acabados.

C-02: Tabiquería.

C-03: Memoria de Carpinterías. Plantas.

C-03a: Memoria de Carpinterías. Despiece.

C-04: Detalles Tabiquería Lixeira.

C-09: Sección Constructiva. Detalles 4.

C-10: Sección Constructiva. Detalles 5.

C-11: Sección Constructiva. Detalles 6.

C-12: Sección Constructiva. Detalles 7.

Estructura

E-01: Estrutura. Cimentación.

E-02: Estrutura. Armado Forxado Unidireccional. Planta 1.

E-03: Estrutura. Cubertas.

E-04: Estrutura. Vigas Planta 1. Pilares.

Instalaciones

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 26010059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

INS-01: Instalacións Fontanería.

INS-02: Instalacións Saneamento.

INS-03: Instalacións Puesta a Tierra.

INS-04: Instalacións Fuerza.

INS-05: Instalacións Alumbrado.

INS-06: Instalacións Electricidade Esquemas Unifamiliar I.

INS-07: Instalacións Electricidade Esquemas Unifamiliar II.

INS-08: Instalacións Telecomunicacións.

INS-09: Instalación PCI (Protección Contra Incendios)

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026

visado 2601059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo

COAG Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia

I.-MEMORIA

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1- OBXETO.

A documentación do presente Proxecto Básico, tanto gráfica como escrita, redáctase para establecer todos os datos descritivos, urbanísticos e técnicos necesarios para conseguir levar a bo termo a edificación dun centro apícola e de produtos agroalimentarios, segundo as regras da boa construción e a regulamentación aplicable.

1.2.- AXENTES

Datos del Proyecto: Proxecto básico de Centro Apícola

AC-564. Lg Goente 373, 15325, As Pontes (A Coruña)

Ref. Catastral: 2500004NJ9120S0001MD

Identifícanse os seguintes axentes que interveñen na redacción do presente proxecto:

Promotor:

Asociación de Apicultores CASA DO MEL. N.I.F: G70243852.

Domicilio fiscal: Goente 15325, As Pontes (A Coruña).

Telf.: 981102249 / 661003616. e-mail: info@casadomel.es.

Particularizado na súa Xunta Directiva y e no seu representante e presidente: D. Manuel Ferreira Rodríguez, con D.N.I.: 32628704F. Con domicilio para todos os efectos o citado da Asociación.

Proxectista:

Santiago Muñiz Gómez. Dr. Arquitecto. Colexiado número 1411 do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia.

Domicilio profesional: Rúa Condes de Lemos, nº 7A. Vilaboa. 15174 Culleredo, A Coruña. Tf 617447070. Actuando ao amparo da sociedade Muñiz y Puente, Asociados, S.L (B-15.794.571).

Na redacción do presente proxecto interviñeron igualmente:

-Monserrat Sánchez Parga, Arquitecta

-Vahé Hambardzumyán Manukyán, Arquitecto

-Damián Fernández Muiño, Arquitecto Técnico

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 2601059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
COAG Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia

1.3 INFORMACIÓN PREVIA: ANTECEDENTES E CONDICIONANTES DE PARTIDA

O punto de partida do presente proxecto é o encargo efectuado pola Asociación de Apicultores CASA DO MEL.

A Casa do Mel é unha asociación integrada por apicultores e apicultoras cuxa sede se atopa en Goente, As Pontes (A Coruña), no centro xeográfico da comarca do Eume e nunha das principais entradas ao Parque Natural das Fragas do Eume. A entidade constituíuse no ano 2010 con 43 socios e dispón dun edificio propio en Goente que actúa como Centro de Divulgación Apícola.

Nestas instalacións desenvólvense actividades esenciais para o sector apícola e para a dinamización do medio rural, entre as que destacan a modo de exemplo:

- Formación e asesoramento técnico en apicultura.
- Procesos produtivos: extracción e envasado de mel, fundido e laminado de cera.
- Control de calidade mediante servizo de laboratorio.
- Xestión de Cásaa-Museo, que inclúe exposicións permanentes, visitas guiadas e libres, talleres de cera, degustacións e catas.
- Comercialización de mel e produtos derivados da colmea.

Ademáis, a asociación organiza actividades noutros espazos, sempre vinculadas ao mundo das abellas e o mel, contribuíndo á divulgación e sensibilización ambiental.

Nos últimos anos, a entidade experimentou un crecemento exponencial, pasando de 43 socios iniciais a máis de 450 membros, o que a consolidou como referente no sector apícola galego e como axente dinamizador do medio rural, impulsando a formación, a creación de emprego, a promoción económica e a conservación da contorna natural.

Este incremento de actividade xerou unha limitación significativa na capacidade das instalacións actuais, que resultan insuficientes para garantir o adecuado desenvolvemento das accións formativas, produtivas e divulgativas. O actual centro está saturado, xerando limitacións en:

- Espazos de proceso e almacenamento
- Aulas-Taller e zonas expositivas para visitantes
- Capacidades do laboratorio e rastrexabilidade
- Atención ao público e a socios

Por outra banda, as instalacións actuais presentan tamén limitacións técnicas e funcionais que implicarían unha importante actuación que non parece que teña sentido á vista das características das mesmas.

Cabe sinalar que as instalacións actuais non son propiedade da Asociación, senón que son unha cesión do Concello das Pontes.

Por iso, exponse a ampliación e mellora do Centro de Divulgación Apícola, co obxectivo de:

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 2601059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
COAG Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia

- Optimizar os procesos produtivos e de control de calidade.
- Incrementar e fortalecer a oferta formativa e divulgativa.
- Mellorar a experiencia de visitantes e turistas, potenciando o atractivo do territorio.
- Consolidar a sustentabilidade económica e ambiental do proxecto.
- Colaborar coa proxección comarcal e autonómica da Comarca do Eume.

De ahí parte a necesidade de crear un centro anexo que complete as necesidades da Asociación.

A execución deste proxecto permitirá dar resposta á crecente demanda de servizos, reforzar o papel da asociación como motor de desenvolvemento rural e contribuír á preservación do patrimonio natural e cultural vinculado á apicultura.

A ampliación busca resolver e conservación ambiental).

1.3.1. Obxectivos xerais e específicos:

O obxectivo principal é consolidar A Casa do Mel como organización de referencia do sector apícola da Comarca do Eume en particular e en Galicia en xeral, fortalecendo capacidades produtivas, formativas e divulgativas, e mellorando a sustentabilidade económica e ambiental do proxecto.

Como obxectivos específicos exponse:

1- Ampliar a superficie útil do centro en ≥450 m² e adecuar a superficie existente para produción, laboratorio, aulas e talleres de formación e atención ao público.
2- Aumentar a capacidade de procesado de mel e de laminado de cera.
3- Incrementar oferta formativa
4- Certificar e mellorar control de calidade, baixo protocolos normalizados e rastrexabilidade completa.
5- Aumentar visitas e actividade museográfica, incluíndo talleres abertos e catas/degustacións anuais.
6- Impulsar emprego rural, creando postos de traballo directos e consolidando empregos indirectos asociados a produción, servizos e turismo.
7- Reducir a pegada ambiental do centro mediante eficiencia enerxética e xestión de residuos.
8- Dixitalizar a xestión (socios, reservas, rastrexabilidade) de procesos operativos rexistrables en plataforma TIC.

1.3.2. Alcance do proxecto

Sobre as anteriores bases, o alcance do proxecto final de actuación pódese resumir no seguinte avance:

- Obra nova: nave polivalente (procesado, almacén, aula-taller, atención visitantes).
- Reforma/adecuación: laboratorio, vestiarios, aula e espazo museo.

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 2601059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

- Equipamento produtivo: extracción e envasado, laminado de cera etc.
- Museografía e atención pública: expositores, señalética, audiovisuais, accesibilidade.
- Sistemas TIC: xestión de socios, reservas, TPV, rastrexabilidade e web.
- Programa formativo-divulgativo: cursos regrados, talleres, catas, visitas guiadas.
- Posta en marcha: persoal, protocolos, licenzas e legalizacións.

Nesta fase inicial preténdese crear o novo edificio que albergue gran parte do programa descrito. Non se actúa neste momento no edificio actual da Asociación, que seguirá actuando como museo e para manter a rastrexabilidade de parte da extracción de mel.

1.3.3. Impacto socioeconómico esperado:

Preténdese que o edificio inflúa na comarca:

- Desenvolvemento rural e emprego:
    - Creación de empregos directos e consolidación de empregos indirectos (provedores, servizos turísticos, loxística, comercio local)
    - Incremento de ingresos asociados a formación, visitas, servizos de laboratorio e venda de produtos apícolas.
- Fortalecemento do sector apícola
    - Mellora da produtividade e calidade (estandarización e rastrexabilidade).
    - Diminución de custos unitarios por economías de escala e mellor loxística.).
- Educación, turismo e cultura
    - Incremento de visitantes/ano, ampliando a oferta cultural e educativa da comarca.
    - Programas estables de talleres e catas, dinamizando a economía local (hostalería, comercio).
- Medio ambiente e sustentabilidade
    - Redución de consumo enerxético mediante eficiencia e bo deseño de instalacións.
    - Xestión adecuada de tratamentos e subproductos; sensibilización sobre biodiversidade e polinizadores.
- Cohesión social y atracción de talento
    - Rede de apoio técnico para apicultores e novas incorporacións ao sector.
    - Proxección positiva da marca territorial ligada a calidade e sustentabilidade.

1.3.4. Sustentabilidade e cumprimento normativo.

Para a redacción do proxecto tense en conta:

- Deseño eficiente: iluminación LED, illamento, recuperación de calor e xestión de residuos.
- Accesibilidade e seguridade: cumprimento de normativa aplicable (construción, seguridade e saúde laboral, protección contra incendios, accesibilidade).

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 2601059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

- Hixiene alimentaria e laboratorio: protocolos APPCC, control documental e mostraxe, calibración instrumentación.
- Gobernanza e transparencia: rendición de contas, publicación de indicadores e memoria anual.

En definitiva, a ampliación do centro de divulgación apícola permitirá absorber o crecemento sostido da asociación, mellorar a competitividade do sector, aumentar o atractivo turístico-cultural e consolidar beneficios ambientais e sociais na comarca do Eume.

1.3.5.Obxetivos concretos que se pretenden conseguir

O Centro na súa aula aspira a ofrecer Formación regrada en Apicultura.

- A tenda do Centro destinarase a venda de mel, produtos das colmeas e produtos agroalimentarios de cercanía, tanto da Comarca como de concellos limítrofes.
- Unha das necesidades da Asociación é crear un espazo para a extracción e envasado de produtos apícolas cunha liña independente e baixo o selo de “Mel de Galicia”.

- Creación dun centro de I+D+i e establecemento de sinerxias con empresas e entidades do mundo apícola e da investigación, como a USC.
- Formación dun laboratorio destinado á análise de produtos apícolas, destinado a dar valor e de dotar rastrexabilidade aos apicultores que o precisen.
- Creación dun centro no que se desenvolva e elabórese alimento apícola, dando valor ao asesoramento e personalización dos produtos que servirán para cubrir as necesidades alimentarias e nutricionais das colmeas dos apicultores que o precisen.

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 2601059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

1.3.6.- Descripción do edificio, actual sede da asociación, e da contorna existente

A actividade da Asociación desenvólvese actualmente básicamente no edificio situado en Goente, coñecéndose como Casa do Mel de Goente, incluída na rede de Centros Museísticos de Ferrolterra. Este inmoble non é propiedade da Asociación. Trátase dunha cesión.





MUSEO NAVAL DE FERROL

Trátase do antigo presidio de San Campio, onde se atopa recollida a historia naval de España e Ferrol dividida nun total de trece salas expositivas.



MUSEO ETNOGRÁFICO DA CAPELA

Tres espazos expositivos ("A Casa do Pazo", "O Parque etnográfico do Sesín", "A Escola") interrelacionados entre sí para achegármonos á cultura rural tradicional.



MUSEO ETNOGRÁFICO MONTE CAXADO

O Museo Etnográfico "Monte Caxado" de As Pontes de Gª Rguez., atesoura unha colección etnográfica dunhas 4.000 pezas relacionadas co pasado pontés.



CENTRO DE INTERPRETACIÓN A MINA

Unha mostra sobre a historia industrial das Pontes, vinculada á mina de lignito pardo do municipio para afondar, entre outros, na formación do xacemento e as súas características xeolóxicas.



MUSEO PÉREZ PORTO

O Museo contén unha exposición de cerámica e escultura adicada ao Mago Merlín na Selva de Esmelle creada polo ceramista Francisco Pérez Porto.



CENTRO DE INTERPRETACIÓN DOS ANDRADE

Torre defensiva mandada construír por Fernán Pérez de Andrade "O Boo" no século XIV. Ubicado no casco histórico da vila de Pontedeume, formaba parte dun antigo pazo e hoxe en día acubilla o Centro de Interpretación da familia Andrade e a Oficina de Turismo.



CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE CALDOVAL

Balneum rural doméstico habitado entre o século I e o V. d.C. en época do Imperio Romano. Un complexo dedicado á hixiene, á saúde, ao ocio e probablemente tamén á práctica deportiva.



ARQUEODROMO

Espazo educativo no Centro Torrente Ballester para colexios no que aprender de xeito ameno e rigoroso o que é a arqueoloxía, escavando nunha recreación dun xacemento e estudando os seus achados no laboratorio.



MUSEO DA CONSTRUCIÓN NAVAL

Xestionado pola Fundación Exponav, ubícase no edificio de Ferrerías no Arsenal de Ferrol, un museo cunha exposición con elementos propios desta disciplina que datan dende o s. XVIII ata os nosos días.



MUSEO CASA DO MEL

Á beira do Parque Natural das Fragas do Eume este pequeno espazo móstralles aos visitantes o sorprendente e interesante mundo das abellas.



OCÉANO SURF MUSEO

Sala principal na que se fai un percorrido pola historia e a cultura do surf a través dunha colección de táboas, e unha segunda dedicada ao Pantín Classic, a competición internacional de surf que se ven celebrando en Valdoviño dende o ano 1985.



MUSEO DO HUMOR XAQUÍN MARÍN

O museo amosa perto de 400 obras de humoristas gráficos galegos e de todo o mundo. No seu arquivo consérvase unha importante colección de orixinais -ao redor de 4.000- de autores de diversas nacionalidades dende 1984 ata a actualidade.



MUSEO DE HISTORIA NATURAL

Aberto ao público grazas ao apoio do Concello de Ferrol, cunha boa mostra da natureza do Noroeste da Península Ibérica (xea, flora e fauna). Os fondos proceden da actividade da SGHN e de doazóns de particulares.

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026

visado 26010059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

Tal e como sinalamos, a capacidade do actual edificio está claramente superada pola crecente actividade da Asociación. O que implica a súa necesaria ampliación e reconfiguración.



Na fotografía anterior márcase con 1 a actual situación da Casa do Mel. Co número 2 marcamos a parcela que foi adquirida pola Asociación co fin de servir de base á citada ampliación. Esta nova parcela posúe superficie suficiente para desenvolver a actividade necesaria, así como espazo para aparcamento ou mesmo para realización de feiras e eventos. Ten a característica interesante de estar a escasos metros da actual sede, polo que se simplifica a continuidade do seu funcionamento, mantendo ámbolos dous edificios.

O presente proxecto actúa únicamente sobre a parcela número 2. A pretensión inicial é que o edificio actualmente existente (1) se converta no museo da asociación, aínda que manterá inicialmente actividades de produción de mel debido a esixencias de selos de calidade en vigor, mentres non se tramiten os oportunos traslados, se é que así se considera necesario no seu momento. Non esquezamos que este inmoble non é propiedade da Asociación.

A parcela atópase no Lugar de Goente, As Pontes (A Coruña), con acceso desde a AC-564. É sensiblemente rectangular, alongada e plana, con referencia catastral : 2500004NJ9120S0001MD.

Digitally signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026

visado 2601059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo

COAG Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2500004NJ9120S0001MD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
LG GOENTE 373
15325 AS PONTES DE GARCIA RODRIGUEZ [A CORUÑA]

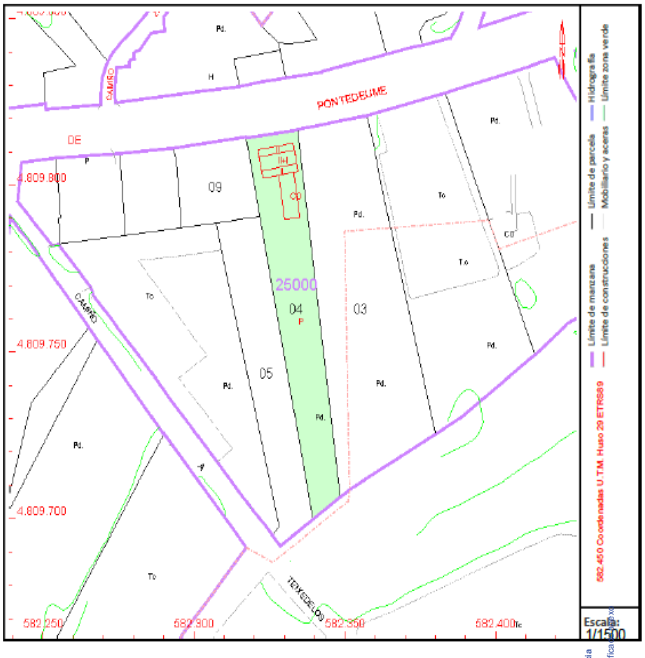
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 321 m2
Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	Y/00/01	68
VIVIENDA	Y/00/02	102
VIVIENDA	Y/01/01	102
ALMACEN	Y/+1/01	49

PARCELA

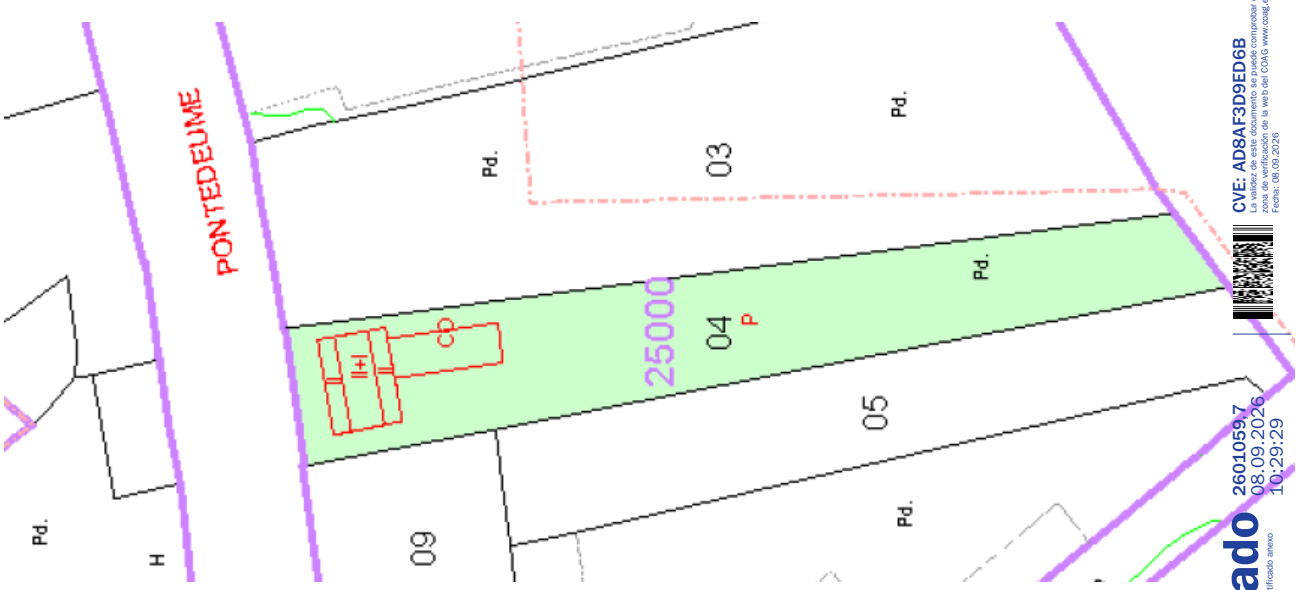
Superficie gráfica: 1.545 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 16 de Octubre de 2025

Na devandita parcela existen varias construcións, como podemos ver na cartografía e fotografías adxuntas.



Construción principal (1) :

visado 26010597 08.09.2026 10:29:29
CVE: AD8AF3D9ED6B
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
CDAG

Trátase dun magnífico exemplar de vivenda de travesía urbana galega, con dúas plantas de altura (baixo+1), rectangular duns 12x8 metros, resolta con muros de fachada de cantería granítica, vigas e chans de madeira e cuberta de lousa sobre cerchas e puntóns de madeira.



A construción parece tratar de principios do século XX e é sen dúbida una das casas máis antigas do Goente. De feito, unha das poucas que se poden ver no lugar no voo americano de 1956.



A carpintería exterior de madeira está en mal estado polo que é necesaria a súa reposición. A cuberta está en bo estado precisando únicamente algunhas reparacións. A estrutura de madeira interior está en bo estado, sendo en gran parte recuperable, non así chans e particións, das que é preciso a súa demolición.

Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Data: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9EDB8
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 26010697 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG



Interior da vivenda.

A construción estivo habitada ata fai relativamente pouco tempo e consta que foi destinada a actividades comerciais nun momento indeterminado da segunda metade do século XX, existindo testemuñas respecto diso de veciños do lugar.

A intención é recuperar esta construción, xa que é un fito importante na travesía de Goente, cunha forte imaxe representativa do núcleo rural.

Construcións anexas (2):

A casa ten no seu parte posterior engadidos unha serie de galpóns con uso de almacén e cuadras para ganado. Teñen básicamente estrutura de bloque de formigón con elementos estruturais de madeira de baixa calidade.

Ao contrario que a vivenda principal non presenta ningún interese e non parece lóxico tentar recuperala. É máis, desvirtúa a fachada posterior da construción particular.

A nosa intención é proceder á súa demolición. Os únicos elementos con certo interese son as "lousas" de lousa da cuberta, que se poder reutilizar e reservar para futuros usos.





O resto da parcela é plana e ten un segundo acceso rodado pola súa banda posterior. Existe únicamente unha construción industrial nun dos seus laterais nun solar veciño.



Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 26010059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

Características xeométricas e de orientación significativas:

Forma:

A parcela é sensiblemente rectangular alongada cunhas medidas aproximadas de 111x16 metros. Contando seu fronte hacia á AC-564 con beirarrúa e cun ancho duns 17 metros.

Polo sur a parcela ten outro acceso rodado, que se pretender empregar como acceso para vehículos.

Orientación:

A fachada principal do edificio ten orientación Norte e a fachada posterior correspóndese coa orientación Sur.

Lindes:

Existe una discrepancia entre a superficie da parcela, segundo Catastro de **1.545 m2** e a superficie real obtida mediante o levantamento topográfico que ascende a **1.684 m².**

Realizaranse os **trámites oportunos ante a Sede do Catastro** para o procedemento de **subsanación de discrepancias** (segundo o previsto no Art. 18 do Texto Refundido da Lei do Catastro Inmobiliario), co obxecto de que os datos da Administración coincidan coa realidade física da parcela.

Linda:

NORTE: AC-564

SUR: Camiño público rodado e asfaltado

LESTE: parcela catastral 2500003NJ8120S

OESTE: Fronte estrada: 2500009NJ9120S. Parte posterior: 2500005NJ9120S

1.4.- SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES

Os servizos urbanísticos cos que conta a parcela son:

A parcela ten acceso rodado desde vía pública, tanto na súa fronte como na súa aliñación posterior.

Está dotada de iluminación e subministración de enerxía eléctrica e telefonía

Está dotada de abastecemento de auga potable dende a rede xeral

Existen rede municipal de augas residuais (rede de sumidoiros)

A parcela ten beirarrúa e beiravía marcado como aparcamento na súa fronte.

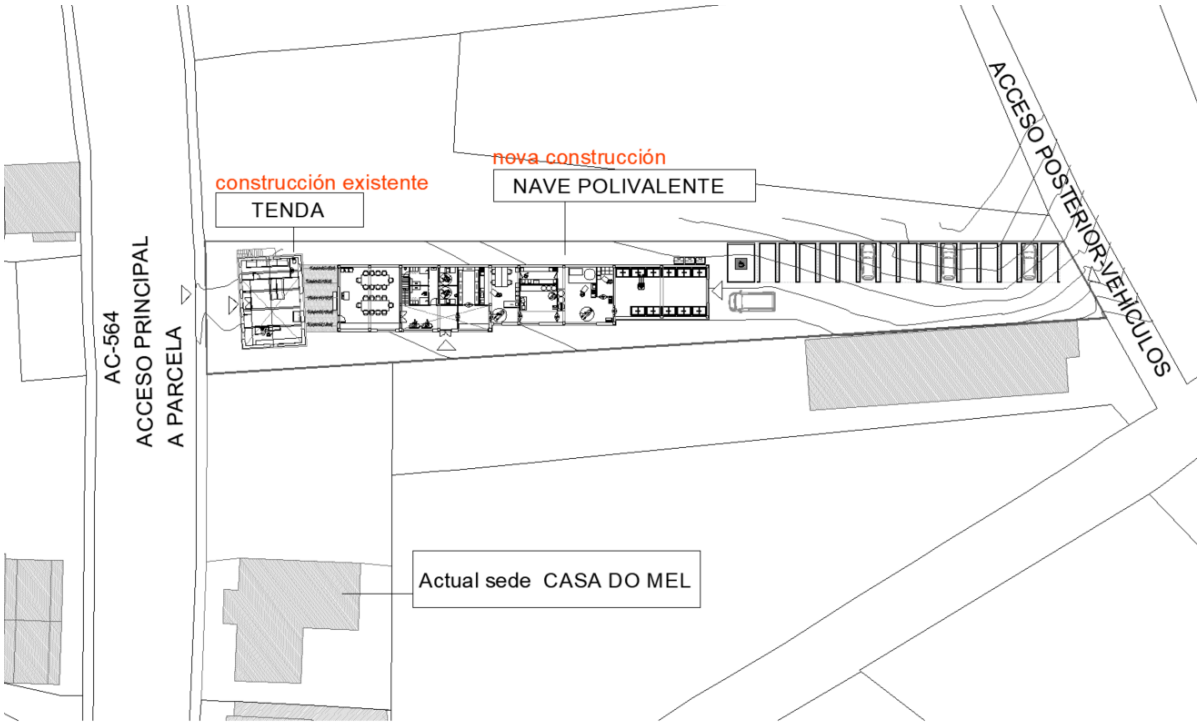
Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 2601059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

1.5.- DESCRIPCIÓN DA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Para desenrolar a actividade proposta preténdense basicamente dúas actuacións.

Por unha banda e, tras demoler as construcións auxiliares existentes na parcela, rehabilitar a edificación existente na fronte da parcela, a cal, además de ser un edificio significativo da propia imaxe da travesía de Goente, reúne todas as características para o desenvolvemento da zona de venda de produtos de mel e de proximidade.

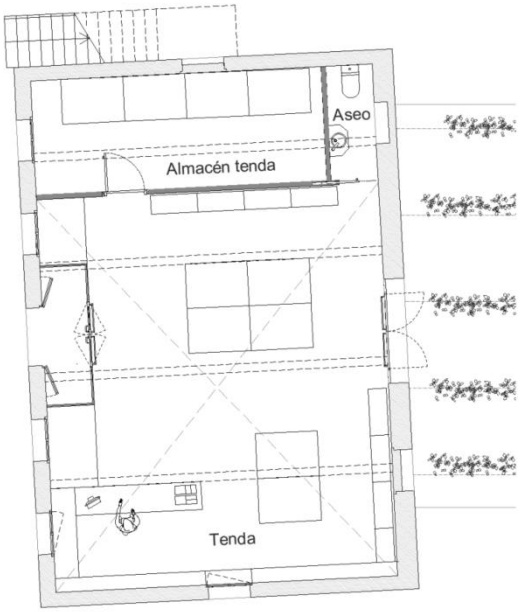
Por outra banda a construción da edificación necesaria para desenvolver o resto de programa, ésta implantaríase na parte posterior da parcela, separándose da construción existente. Ámbalas edificacións serán independentes para todos os efectos.





Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 26010059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

Construción existente:





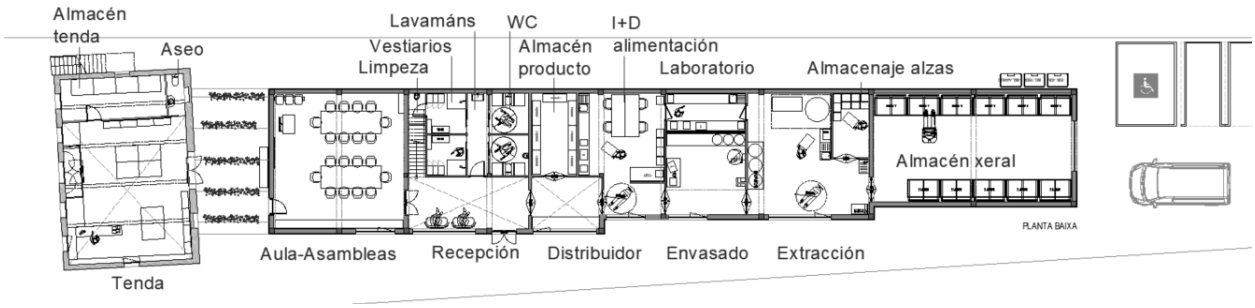
Situada na parte anexa á rúa. Preténdese a súa rehabilitación exterior mantendo os muros de cantería existentes, con reposición de carpinterías sen alterar on ocos nin en número nin en forma.
Cegaranse únicamente algún a nivel de planta baixa (interiormente, mantendo a composición de fachada polo exterior) con fin de ampliar o espacio expositivo e de almacenamento da tenda ca colocación de estanterías. Mantense así mesmo a cuberta de lousa, cos arranxos oportunos.
No interior conservaranse as vigas de madeira, deixando o resto do volume practicamente baleiro.
Nesta edificación desenrolase a actividade comercial propiamente dita con mostra de produtos comarcais e tenda, que se completa ademáis cun pequeno almacén para produtos e un aseo de apoio.
No exterior, lateralmente, existe agora unha escaleira de pedra a modo de patín que daba acceso á primeira planta da construción. Mantense a mesma, tendo acceso de este modo á parte superior do almacén e aseo, que constitúen a única zona pechada dentro do volume xeral da construción.
O uso da tenda é independente do resto da actuación, xa que os horarios de usos serán seguramente diferenciados que o resto de actividades. Colocarase únicamente unha posible pérgola que lembra a unidade da actuación, pero que non desvirtúa a natureza da construción.

Nova Construción:

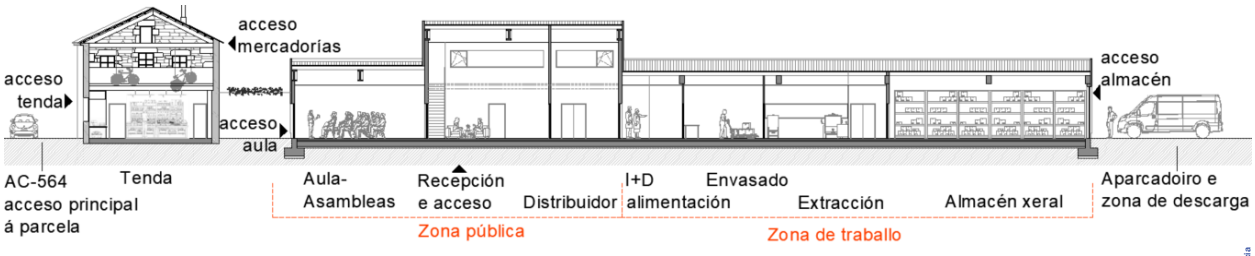
É a zona onde se desenvolve o resto da actividade da Asociación. A construción ten que ser necesariamente alongada, debido á estreiteza da parcela e ás condicións urbanísticas de separación a

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 2601059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

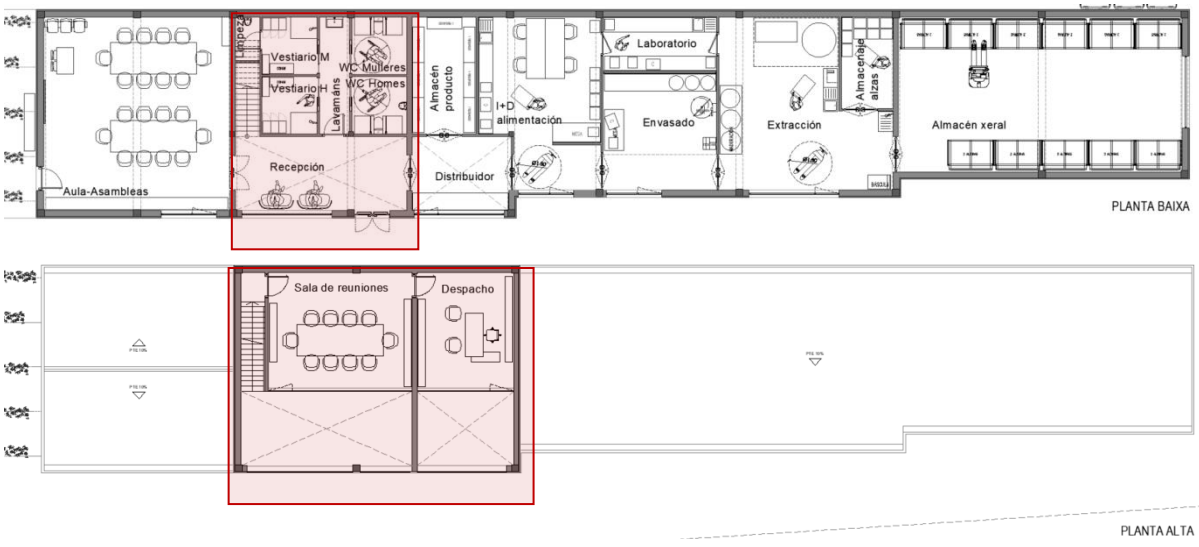
lindes.



A zona pública da construción sitúase na súa parte esquerda; nela prodúcese a entrada para o público a través de un espazo tipo foyer con dobre altura dende o que se accede por un lado ó espazo multifuncional destinado a cursos, charlas, aula e actividades ubicado á súa esquerda e á zona máis de traballo, co fin de permitir subministración dalgún tipo de produto final sen ter que acceder ó resto do edificio.



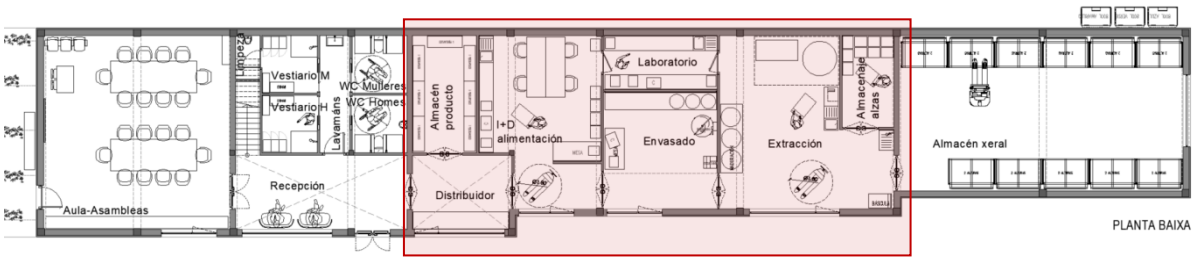
A entrada prodúcese pola parte central da fachada oeste, ésta será realmente a fachada principal, xa que é improbable que na parcela anexa se constrúa nos próximos anos. Nesta parcela veciña existe xa unha construción industrial situada máis ó fondo ca nosa.



Nesta zona sitúanse tamén os aseos e vestiarios de persoal, separados por sexos e todos accesibles, así como un acceso á planta superior, onde se implantan unha sala de reunións e un despacho para dirección ou xerencia.

Na parte central da construción de desenvolve a actividade extractora de mel propiamente dito.

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 26010059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG



Normalmente a actividade desenrolase de forma lineal de dereita a esquerda. O normal é que os socios cheguen cos seus vehículos pola parte posterior, onde se descargan as alzas das colmeas e se almacenan para a súa posterior manipulación. Esta zona está illada do resto, para evitar que posibles abellas veñan coas alzas e accedan ó resto da instalación. Este almacén dispón tamén unha zona de lavado e limpeza das alzas unha vez desoperculadas, que sairían por onde entraron.

A continuación, a sala de extracción onde se realizan os labores de desoperculado, extracción e maduración do mel. Nesta mesma sala manéxase o pole de colmeas.

Desde esta sala de extracción pásase á sala de envasado e ó laboratorio, que ten que estar necesariamente relacionado con ambas salas, de extracción e de envasado.



Implantarase tamén a sala de I+D de alimentación, pola que está a apostar claramente a Asociación. Trátase de elaborar diversos produtos para a protección das abellas, que cada día son máis necesarios pola evolución de enfermidades (varróa) ou pragas como a avespa velutina. É unha sala independente de todo o proceso de elaboración de mel para evitar contaminación alimentaria.

No extremo esquerdo desta zona de elaboración atópase o almacén de produto final.

Todas estas dependencias comunícanse cun distribuidor cómodo e ancho co fin de facilitar o emprego de transpaletas e maquinaria auxiliar, para o manexo de cargas relativamente pesadas.

Quédanos por falar do almacén. Está na zona posterior, con acceso rodado, xa sexa para vehículos tipo particular como para camións.



Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 2601059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

Desde un punto de vista de imaxe preténdese conseguir diferenciar ambos volumes, tanto na súa personalidade como no seu propio uso, sendo respectuosos coa construción existente, pero fixando unha certa relación entre ambos edificios.

Da construción existente só se reparan e substitúen elementos como cuberta ou carpinterías, además de limpeza de fachadas. O edificio novo ten un carácter máis industrial, envorcado cara ao lateral de entrada que, que vai ser a fachada principal da construción e imaxe da Casa do Mel, xa que ten visibilidade clara dende a travesía, ao non ser previsible que o solar adxacente poida ser construído en moitos anos.



Trátase dun volume simple prismático, marcando unha ou dúas altura para perder horizontalidade e conseguir personalidade.

Entroncando ca linguaxe das construcións adxectivas do rural galego, como son os galpóns ou alpendres na construcción tradicional, que se caracterizan pola funcionalidade e a honestidade construtiva, empréganse materiais contemporáneos pero sobrios como o zócolo perimetral de formigón, o revestimento de chapa branca combinado con carpinterías en gris e a cuberta tamén en ton gris, todos eles en acabado mate. Procurando deste modo unha imaxe limpa que permita a súa integración na paisaxe sen perder a súa esencia industrial.

A parte posterior destínase a aparcamento e a entrada/saída de mercadorías. Con todo, a Asociación celebra anualmente a Feira do Mel de Goente, nunha parcela relativamente afastada, onde se instalan carpas. É posible empregar o espazo vacante para este fin ou outro tipo de actividades, o que permitiría un uso óptimo das instalacións, xa que nesta Feira adoitan darse charlas.

Digitally signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 2601059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG





Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026

visado 26010059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo

COAG Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia

CADRO DE SUPERFICIES

TENDA

PLANTA BAIXA	
TENDA	61.76 m²
ALMACÉN TENDA	15.23 m²
ASEO TENDA	2.45 m²
ESCALEIRA EXTERIOR	5.43 m²
SUP. ÚTIL INT. PLANTA BAIXA	79.44 m²
SUP. CONSTRUIDA BAIXA	99.38 m²
PLANTA ALTA	
ALTILLO	17.87 m²
SUP. ÚTIL PLANTA ALTA	17.87 m²
SUP. CONSTRUIDA PLANTA ALTA	30.66 m²
SUP. ÚTIL INT. TOTAL	97.31 m²
SUP. CONSTRUIDA TOTAL	130.04 m²

NAVE

PLANTA BAIXA	
AULA-ASAMBLEAS	62.33 m²
RECEPCIÓN	22.02 m²
LAVAMÁNS	6.05 m²
LIMPEZA	1.80 m²
WC MULLERES	5.46 m²
WC HOMES	5.46 m²
Vestiario M	5.47 m²
Vestiario H	5.47 m²
DISTRIBUIDOR	12.69 m²
ALMACÉN PRODUCTO	12.94 m²
I+D ALIMENTACIÓN	33.28 m²
LABORATORIO	10.61 m²
ENVASADO	22.94 m²
EXTRACCIÓN	43.41 m²
ALMACÉN ALZAS	8.22 m²
ALMACÉN XERAL	76.12 m²
SUP. ÚTIL PLANTA BAIXA	334.27 m²
SUP. CONSTRUIDA PLANTA BAIXA	382.39 m²
PLANTA ALTA	
ESCALEIRA	4.96 m²
DESPACHO	19.41 m²
SALA DE REUNIÓNS	29.06 m²
SUP. ÚTIL PLANTA ALTA	53.42 m²
SUP. CONSTRUIDA PLANTA ALTA	67.07 m²
SUP. ÚTIL TOTAL	387.69 m²
SUP. CONSTRUIDA TOTAL	449.46 m²

SUP. ÚTIL TOTAL	485.00 m²
SUP. CONSTRUIDA TOTAL	579.50 m²

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 26010059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

1.6.- PRESTACIÓNS DO EDIFICIO.

Descrición das prestacións do edificio por requisitos básicos e en relación coas esixencias básicas do CTE.

Son requisitos básicos, conforme á Lei de Ordenación da Edificación, os relativos á seguridade, a habitabilidade e a funcionalidade. Establécense estes requisitos co fin de garantir a seguridade das persoas, o benestar da sociedade e a protección do medio ambiente, debendo os edificios proxectarse, construírse, manterse e conservarse de tal forma que se satisfagan estes requisitos básicos.

Tivéronse en conta tanto as disposicións emanadas do CTE como do decreto 35/2000 sobre a Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas de Galicia , do RITE (instalacións térmicas ou de ventilación) e Regulamento de Seguridade Contra Incendios en Establecementos Industriais (RSCIEI).

A. Requisitos básicos relativos á seguridade

SEGURIDADE ESTRUTURAL

No proxecto tívose en conta o establecido nos documentos básicos DB-SE de Bases de Cálculo, DB-SE-AE de Accións na Edificación, DB-SE-C de Cimentos, DB-SE-A de Aceiro, así como do código Estrutural NCSE de construción sismorresistente; para asegurar que o edificio ten un comportamento estrutural adecuado fronte ás accións e influencias previsibles ás que poida estar sometido durante a súa construción e uso previsto, de modo que non se produzan no mesmo ou nalgunha dos seus partes, danos que teñan a súa orixe ou afecten á cimentación, vigas, piares, forxados, muros ou outros elementos estruturais que comprometan directamente a resistencia mecánica, a estabilidade do edificio ou que se produzan deformacións inadmisibles. A súa xustificación realizarase no apartado de Cumprimento da Seguridade Estrutural do Proxecto de Execución.

SEGURIDADE EN CASO DE INCENDIO

O proxecto axústase ao establecido Regulamento de Seguridade Contra Incendios en Establecementos Industriais (RSCIEI) para reducir a límites aceptables o risco de que os usuarios do edificio sufran danos derivados dun incendio de orixe accidental, asegurando que os ocupantes poidan desaloxar o edificio en condicións seguras, póidase limitar a extensión do incendio dentro do propio edificio e dos lindeiros, e permítase a actuación dos equipos de extinción e rescate.

A súa xustificación realízase no apartado de Cumprimento da Seguridade en caso de incendio desta memoria.

SEGURIDADE DE UTILIZACIÓN

O proxecto axústase ao establecido en DB-SUA no referente á configuración dos espazos, e aos elementos fixos e móbiles que se instalen no edificio, de tal maneira que poida ser usado para os fins previstos reducindo a límites aceptables o risco de accidentes para os usuarios. A súa xustificación

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 26010059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

realizarase no apartado de Cumprimento da Seguridade de utilización desta memoria.

B. Requisitos básicos relativos á habitabilidade

HIXIENE, SAÚDE E PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE

No proxecto tívose en conta o establecido no DB-HS con respecto a hixiene, saúde e protección do medioambiente,de tal forma que se alcancen condicións aceptables de salubridade e estanqueidad no ambiente interior do edificio e que este non deteriore o medio ambiente na súa contorna inmediata, garantindo unha adecuada xestión de toda clase de residuos. O conxunto da edificación proxectada dispón de medios que impiden a presenza de auga ou humidade inadecuada procedente de precipitacións atmosféricas, do terreo ou de condensacións, de medios para impedir a súa penetración ou, no seu caso, permiten a súa evacuación sen produción de danos, de espazos e medios para extraer os residuos ordinarios xerados neles de forma acorde co sistema público de recollida, de medios para que os seus recintos póidanse ventilar adecuadamente, eliminando os contaminantes que se produzan de forma habitual durante o seu uso normal, de forma que se achegue un caudal suficiente de aire exterior e garántase a extracción e expulsión do aire viciado polos contaminantes, de medios adecuados para fornecer ao equipamento hixiénico previsto de auga apta para o consumo de forma sostible, achegando caudais suficientes para o seu funcionamento, sen alteración das propiedades de aptitude para o consumo e impedindo os posibles retornos que poidan contaminar a rede, incorporando medios que permitan o aforro e o control da auga e de medios adecuados para extraer as augas residuais xeradas de forma independente coas precipitacións atmosféricas.

A súa xustificación realizarase no apartado de Cumprimento de Salubridade da memoria do Proxecto de Execución.

PROTECCIÓN FRONTE AO RUÍDO

No proxecto tívose en conta o establecido en DB-HR e na Lei 7/97, D.150/99 e o Regulamento D.302/2002 de contaminación acústica en Galicia, de tal forma que o ruído percibido ou emitido non poña en perigo a saúde das persoas e permítalles realizar satisfactoriamente as súas actividades. Todos os elementos construtivos, contan co illamento acústico requirido para os usos previstos nas dependencias que delimitan. A súa xustificación realizarase no apartado de Cumprimento da Protección fronte ao ruído desenvolvido na memoria do Proxecto de Execución.

AFORRO DE ENERXÍA E ASILAMIENTO TÉRMICO

No proxecto tívose en conta o establecido en DB-HE, de tal forma que se consiga un uso racional da enerxía necesaria para a adecuada utilización do edificio. Cumpre co RD. 47/2007 DE CERTIFICACIÓN ENERXÉTICA DOS EDIFICIOS . O edificio proxectado dispón dunha envolvente adecuada á limitación da demanda enerxética necesaria para alcanzar o benestar térmico en función do clima, do uso previsto e do réxime de verán e de inverno. As características de illamento e inercia, permeabilidade ao aire e

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 2601059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

exposición á radiación solar, permiten a redución do risco de aparición de humidades de condensación, superficiais e intersticiales que poidan prexudicar as características da envolvente.

A edificación dispón de instalacións de iluminación adecuadas ás necesidades dos seus usuarios e á vez eficaces.

A súa xustificación realizarase no apartado de Cumprimento do Aforro de Enerxía da memoria do Proxecto de Execución.

C. Requisitos básicos relativos á funcionalidade

UTILIZACIÓN

No proxecto tívose en conta o establecido en DB-SUA, de tal forma que a disposición e as dimensións dos espazos e a dotación das instalacións faciliten a adecuada realización das funcións previstas no edificio. A súa xustificación realízase no apartado de Cumprimento da Seguridade de Utilización da presente memoria.

ACCESIBILIDADE

O proxecto axústase ao establecido en DB-SUA, na Lei 10/2014 e D.35/2000 de Accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas en Galicia, de tal forma que se permita ás persoas con mobilidade e comunicación reducidas o acceso e a circulación polo edificio. A súa xustificación realizarase no apartado de Cumprimento da Seguridade de Utilización e Accesibilidade desta memoria.

ACCESO AOS SERVIZOS DE TELECOMUNICACIÓN, AUDIOVISUAIS E DE INFORMACIÓN

O edificio garante o acceso aos servizos de telecomunicacións, axustándose o proxecto ao establecido no RD Lei 1/1998 sobre infraestruturas comúns nos edificios para o acceso aos servizos de telecomunicación, e no RD 401/2003 polo que se aproba o Regulamento regulador das infraestruturas comúns de telecomunicacións para o acceso aos servizos de telecomunicación no interior dos edificios e da actividade de instalación de equipos e sistemas de telecomunicacións e na ORDE CTE/1296/2003 que o desenvolve.

Limitacións de Uso

O edificio só poderá destinarse aos usos previstos no proxecto. A dedicación dalgunhas das súas dependencias a uso distinto do proxectado requirirá dun proxecto de reforma e cambio de uso que será obxecto de licenza nova. Este cambio de uso será posible a condición de que o novo destino non altere as condicións do resto do edificio nin sobrecargue as prestacións iniciais do mesmo en canto a estrutura, instalacións etc.

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 08.09.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: AD8AF3D9ED6B
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 08.09.2026
visado 26010059,7 08.09.2026 10:29:29
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG