

MEMORIA



PROYECTO DE URBANIZACIÓN (MOD.)

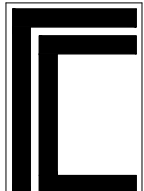
PROYECTO MODIFICADO URBANIZACIÓN S-15 TRAVESÍA DO PORTO SUR
 PROPIEDAD JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL S-15 MILLADOIRO TRAVESÍA DO PORTO SUR
 EMPLAZAMIENTO MILLADOIRO - AMES
 ARQUITECTOS CID-RIVADULLA ARQUITECTOS, S.L.P.
 Manuel Cid Rodríguez - Javier Rivadulla Montaña

CID-RIVADULLA ARQUITECTOS, S.L.P.

20708

LOS ARQUITECTOS

MAYO DE 2020
 SANTIAGO DE COMPOSTELA



PROYECTO: MODIFICADO DE URBANIZACION DEL SUELO URBANIZABLE S-15
"TRAVESIA DO PORTO SUR"

SITUACION: AYUNTAMIENTO DE AMES

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN S-15 TRAVESÍA DE PORTO SUR

ARQUITECTO: MANUEL CID RODRÍGUEZ
JAVIER RIVADULLA MONTAÑA

INDICE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1.- MEMORIA GENERAL.

- 1 ANTECEDENTES
- 2 AMBITO
- 3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
- 4 PROPUESTA DEL PROYECTO DE URBANIZACION
- 5 RELACION CON AMBITOS EXTERIORES AL S-15
- 6 DESCRIPCION DE LAS OBRAS A REALIZAR
- 7 SUPERFICIES AMBITO URBANIZACION
- 8 RESUMEN PRESUPUESTOS EJECUCION MATERIAL
- 9 CALIFICACION DE EMPRESAS CONTRATISTAS

2.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO

- 1 INTRODUCCION
- 2 JUSTIFICACION DEL PROYECTO
- 3 CARACTERISTICAS DE LA INSTALACION DE ALUMBRADO
- 4 POTENCIA TOTAL PREVISTA
- 5 CARACTERISTICAS DE LA INSTALACION ELECTRICA
- 6 CALCULOS JUSTIFICATIVOS

3.- RED ELECTRICA

- 1 INTRODUCCION
- 2 ESTADO ACTUAL
- 3 SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELECTRICOS EXISTENTES
- 4 CARACTERISTICAS DE LA RED DE ELECTRICIDAD

4.- RED DE ABASTECIMIENTO

- 1 INTRODUCCION
- 2 ESTADO ACTUAL
- 3 DESCRIPCION DE LA RED DE ABASTECIMIENTO
- 4 DESCRIPCION DE LA RED DE RIEGO
- 5 CALCULOS RED DE ABASTECIMIENTO

5.- RED DE SANEAMIENTO

- 1 INTRODUCCION
- 2 ESTADO ACTUAL
- 3 DESCRIPCION DE LA RED DE SANEAMIENTO
- 4 CALCULOS RED DE SANEAMIENTO

6.- RED DE GAS

- 1 INTRODUCCION
- 2 ESTADO ACTUAL
- 3 NORMATIVA APLICABLE
- 4 DIMENSIONAMIENTO Y CARACTERISTICAS DE LA RED DE GAS NATURAL

- 7.- RED DE SERVICIO TELEFONICO
- 1 OBJETO DEL PROYECTO
 - 2 CACTERISTICAS DE LA RED
 - 3 NORMATIVA APLICADA
- 8.- RED DE TELECOMUNICACIONES
- 1 RED DE OPERADORES
 - 2 RED PRIVADA
 - 3 ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LA EDIFICACION
 - 4 ESPECIFICACIONES TECNICAS DE RTV
 - 5 ESPECIFICACIONES TECNICAS TB
 - 6 ESPECIFICACIONES TECNICAS TLCA
- 9.- JARDINERIA
- 1 OBJETO
 - 2 TRABAJOS A REALIZAR
 - 3 MOVIMIENTO DE TIERRAS
 - 4 ESPECIES VEGETALES IMPLANTADAS
 - 5 APERTURA DE HOYOS Y PLANTACION
 - 6 SUPERFICIES DE CESPED
 - 7 ANEXO. RIEGO
 - 8 ANEXO. PLANTACIONES
- 10.- DIMENSIONAMIENTO DE FIRMES Y PAVIMENTOS
- 1 OBJETO
 - 2 TRAFICO
 - 3 EXPLANADA
 - 4 ELECCION DE LAS SECCIONES DE FIRMES Y PAVIMENTOS
- 11.- NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD
- 12.-
- 1 ANEXO I: VALORACIÓN APARCAMIENTO
 - 2 ANEXO II: VALORACIÓN DE LAS OBRAS ORDINARIAS EJECUTADAS POR EL CONCELLO DE AMES PARA LA PUESTA EN MARCHA DEL CENTRO DE SALUD DE O MILLADOIRO
 - 3 ANEXO III: VALORACIÓN DE LAS OBRAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN "BEIRARRUA OESTE DA TRAVESÍA DO PORTO E ACCESO AO PARQUE PÚBLICO E IES. TREITO RÚA DO BUXO – O MILLADOIRO" INCLUIDAS EN EL SECTOR S-15
 - 4 ANEXO IV: INFORMES COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS
 - 5 ANEXO V: INFORME GEOTÉCNICO
- 13.- MEDICIONES Y PRESUPUESTO
- 14.- PLIEGO DE CONDICIONES

1.- MEMORIA GENERAL

1. ANTECEDENTES

En fecha 01/02/2013 se presentó al Ayuntamiento, por parte de la presidenta de la JUNTA DE COMPENSACION S-15, un Proyecto de Urbanización denominado REFUNDIDO URBANIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE S-15 “TRAVESIA DO PORTO SUR”, a los efectos de seguir con las tramitaciones oportunas que permitieran obtener las autorizaciones necesarias para llevar a cabo las obras de urbanización.

Con posterioridad, el 05/12/2016, se presentó PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE S-15 “TRAVESIA DO PORTO SUR”, REFUNDIDO II, de fecha noviembre/2016, siendo los técnicos redactores Manuel Cid Rodríguez y Javier Rivadulla Montaña.

El 03/05/2017 se aportó documentación complementaria al referido proyecto.

El 11/05/2017, en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ames, en el punto 5º, se aprobó definitivamente el PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL S-15 “TRAVESIA DO PORTO SUR” DEL P.X.O.M. DE AMES.

Con posterioridad, se ha realizado, promovido por el Ayuntamiento de Ames, un Proyecto de Urbanización de “beirarrúa Oeste da Travesía do Porto, e acceso ao parque público e ao I.E.S. Treito Rúa do Buxo – Aparcadoiro do centro de saúde. Milladoiro” que tiene por objeto abordar un tramo de la urbanización e infraestructuras que articulan las principales actuaciones de nueva urbanización y desarrollo de la Travesía do Porto. Todo ello como una fase de ejecución del “Proyecto de Urbanización de la Travesía do Porto y del Parque Central del Milladoiro” elaborado por el Ayuntamiento de Ames en el año 2007.

El proyecto de urbanización de “beirarrúa Oeste da Travesía do Porto, e acceso ao parque público e ao I.E.S. Treito Rúa do Buxo – Aparcadoiro do centro de saúde. Milladoiro” está condicionado por la coincidencia con la situación del Camino de Santiago (Camino Portugués), en consecuencia, por parte del Ayuntamiento, se solicitó a la Consellería de Cultura informe sobre las actuaciones que se pretendían realizar incluyendo la propuesta de tratamiento del Camino coincidente con traza urbana. Dicho informe fue emitido por el Subdirector Xeral de Protección do Patrimonio Cultura en fecha 5 de Octubre de 2016, validando “favorablemente as obras descritas no proxecto... coas medidas protectoras e consideracións que se expresan no punto 18 dos antecedentes e consideracións técnicas deste informe”.

Estas actuaciones urbanizadoras se superponen, en parte, con las que afectan a la urbanización del Polígono S-15 Travesía do Porto Sur, habiéndose adecuado las

instalaciones y servicios urbanísticos de dicho proyecto a las de la urbanización S-15 para mantener la homogeneidad de las mismas en el proyecto de la Travesía.

Por otra parte, se están llevando a cabo las obras del Centro de Salud del Milladoiro para lo cual se hace necesario completar la urbanización en lo que afecta al ámbito del dotacional sobre el que se sitúa dicho centro.

Por parte del promotor mayoritario, integrante de la Junta de Compensación S-15, se pretenden llevar a cabo (promover) los bloques de carácter residencial y terciario que se ubican en las parcelas P3 y P4. Estas edificaciones se pretenden llevar a cabo de forma simultánea con la urbanización.

Todas estas circunstancias, incluida la necesidad de corregir algunos parámetros, fundamentalmente de carácter topográfico, hacen necesario la presentación de un **Proyecto Modificado de Urbanización S-15 Travesía do Porto Sur**, que recoja las circunstancias actuales de la parte ejecutada de la urbanización, la corrección de los errores detectados y la fijación de las fases de ejecución que permitan regularizar urbanísticamente las obras realizadas y a realizar.

2. AMBITO

Corresponde el ámbito del presente Proyecto al sector del Suelo Urbanizable S-15 “TRAVESIA DO PORTO SUR” ubicado en el Ayuntamiento de Ames, provincia de La Coruña.

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Se han tenido en cuenta las determinaciones del P.G.O.M y Plan Parcial para el Suelo Urbanizable S-15 “TRAVESIA DO PORTO SUR” indica para esta Área de Ejecución.

4. PROPUESTA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El presente Proyecto de Urbanización ha tendido por una parte a completar la definición de las infraestructuras urbanas definidas en P.G.O.M y Plan Parcial para el Suelo Urbanizable S-15 “TRAVESIA DO PORTO SUR”, atendiendo para esto a las oportunas consultas con las empresas suministradoras (se aporta anexo). Unido a esto y en lo que respecta al diseño urbano propuesto, se ha desarrollado en este Proyecto la definición de las zonas libres existentes, “CORREDOR VERDE”, así como de los viarios. Estos se distinguen en unos ejes principales existentes (Travesía do Porto y calles que engloban el sector) y uno secundario de velocidad limitada que cruza el sector de Sur a Norte (calle Camelias) y del cual salen perpendicularmente unos ramales de usos mixtos para acceso a viviendas, bajos comerciales y dotaciones.

El Suelo Urbanizable S-15 se encuentra condicionado con su entorno a través de los viales que lo delimitan y de su estado de ejecución.

El vial principal que sirve como eje que articula las aéreas del S-15 es la Travesía do Porto que, en la actualidad y según el proyecto anteriormente mencionado, se encuentra urbanizado en la acera Oeste de dicha travesía (en la parte afectada por el S-15).



De la travesía surgen dos viales en dirección al núcleo central de Milladoiro (dirección Este) y que delimitan el sector. Uno de ellos, que lo delimita por su lado Sur, es la Rúa Cereixos y, otro, que lo delimita por el lado Norte, es la Rúa Cruxa (parcialmente ejecutada).



Rúa Cereixos



Rúa Cereixos



Por el lado Este se ubica la Rúa Agro da Magdalena que pasa a denominarse Agro de Medio en el último tramo en dirección Norte.



Agro da Magdalena



Agro do Medio

Esta calle desemboca en la rotonda definida por el planeamiento en la esquina Noreste del sector, hoy ocupada por un aparcamiento público libre.



Agro do Medio

Estos viales, que delimitan parte de sector S-15 y que están en parte ejecutados, mediante el presente Proyecto de Urbanización, se complementan y se terminan en aquello que no está realizado.

El Proyecto de Urbanización, según el Plan Parcial aprobado, realiza, también, nuevos viales interiores, diferenciándose, principalmente, un vial que atraviesa el área de Sur a Norte, siendo continuidad de la calle Camelias y que comunica la calle Cereixos con la rotonda a ejecutar.



Rúa Camelias



Prolongación Rúa Camelias

Este vial, a consecuencia de las obras llevadas a cabo en el DP2 (Centro de Salud), se ha abierto (excavación) hasta la ubicación definida por los bloques 5, 6 y 7.

Otros viales perpendiculares a éste y con un tratamiento mixto rodado-peatonal, surgen para dar acceso a los edificios propuestos en el Plan Parcial.

El vial adyacente a dicho dotacional, por su lado Norte, que comunica la Travesía do Porto con la calle Agro do Medio y como consecuencia, también, de las obras llevadas a cabo para el Centro de Salud, se ha abierto (excavación) en toda su totalidad, acometiéndose instalaciones de saneamiento, fecales y pluviales.



5. RELACION CON AMBITOS EXTERIORES AL S-15

Se completan las obras interiores con pequeñas obras exteriores que se coordinarán en su ejecución.

Anotaciones para el desarrollo del proyecto.

En el Proyecto de Urbanización Refundido II se hacía referencia a que “en la Travesía do Porto se prevé su remodelación en corto plazo por el Ayuntamiento, por lo tanto, el proyecto establece una evaluación económica de las obras a realizar en la parte que corresponde al ámbito que aparece en los planos a línea de puntos. En caso de ejecución previa del Proyecto de Urbanización da Travesía do Porto e do Parque Central de Milladoiro, no se entorpecerá la ejecución de la misma por las obras que se estén efectuando en el S-15. Las instalaciones y servicios urbanísticos de dicho proyecto se han adecuado a la urbanización del S-15, para mantener la homogeneidad de las instalaciones del proyecto de la Travesía”.

Si bien éstas se adaptan al proyecto definitivo. Esta misma situación se produce en la rotonda compartida con el S-14. Quedando por tanto definido los costes originables del sector y asegurada la coordinación con otras intervenciones urbanísticas.

En algún momento del proceso de urbanización se producirá la coordinación con las obras del S-14.

6.- FASES DE LAS OBRAS A REALIZAR

Ante las circunstancias de que, por un lado, se pretende llevar a cabo la realización simultánea con la urbanización del bloque 2 (uso terciario) y de los bloques 3 y 4 (usos terciario y residencial) y, por otro lado, se encuentra en fase de realización el Centro de Salud sobre la parcela de uso dotacional con frente a la Travesía do Porto, se determinan fases de ejecución que permiten la realización de la edificación simultáneamente con la urbanización.

La delimitación de fases supone la posterior recepción separada de cada una de ellas, siendo necesario, por consiguiente, cumplir con lo establecido para la recepción de obra urbanizadora fijado por la ley y reglamento de la ley del suelo.

Art.231.3 del Reglamento de la ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia “La recepción de las obras de urbanización tendrá como ámbito la urbanización total contenida en el proyecto de las obras ordinarias o de urbanización.

*Excepcional y justificadamente la recepción podrá referirse a áreas inferiores a las expuestas en el párrafo anterior, siempre que las mismas constituyan **unidades funcionales** directamente utilizables y eso no produzca menoscabo en el resto de la superficie del polígono pendiente de recepción.”*

Se pretende establecer una proporcionalidad entre las edificabilidades concretadas en el S-15 y las fases y costes de urbanización que se le adjudican a dichos bloques. Todo ello según las cargas de las fincas determinadas en el Proyecto de Compensación aprobado.

A los efectos de determinar las fases se aplican unos ratios de coste del metro cuadrado, en función del acabado de urbanización, partiendo de los 110 €/m2 (zona de viarios, aceras,...) hasta los 30 €/m2 (zonas verdes).

En plano de proyecto se delimitan las fases de ejecución, concretándose 5 fases de ejecución en relación a los bloques a edificar y 1 fase que correspondería a la ubicación del futuro aparcamiento público para compensar el déficit de plazas ya recogidas en el Plan Parcial. En este mismo plano se reflejan las obras ya ejecutadas a la fecha.

Las fases que se determinan son:

FASE I: permite la realización de las obras de urbanización afectas a los bloques 3 y 4, completando la urbanización de la Travesía do Porto dando los servicios de la misma al dotacional donde se ubica el Centro de Salud en ejecución.

FASE II: permite la realización de las obras de urbanización afectas a los bloques 1 y 2. Dichas obras están, en gran parte, ya ejecutadas en base al proyecto “beirarrúa Oeste da Travesía do Porto e acceso ao parque público e ao I.E.S. Treito Rúa do Buxo – Aparcadoiro do centro de saúde. Milladoiro”, habiendo sido ejecutadas por parte del Ayuntamiento.

FASE III: abarca la totalidad de las obras de urbanización descontando las de la Fase I y Fase II. En esta fase, por parte del Ayuntamiento, se ha llevado a cabo la apertura (cajeado) de la calle adyacente Norte al centro de salud y las instalaciones necesarias para el servicio y puesta en funcionamiento de dicho centro. También se ha abierto la conexión de la Rúa Cereixos hasta la calle transversal anterior.

El cuadro siguiente refleja la superficie de las obras a ejecutar con su clasificación, según sea viario, zonas verdes, zonas libres... y en función de sus acabados finales (se determinan unos ratios de 110 €/m2 viales y 25,05 €/m2 zonas verdes).

En función de estos ratios y en función de las superficies sobre las que se aplican se obtienen los presupuestos de ejecución material de las fases.

FASE	PARCELAS	% PARCELA	% TOTAL FASE	IMPORTE EN €
FASE I	3	10,33	22,60	500.153,93 €
	4	12,27		
FASE II	1	1,19	16,02	354.533,89 €
	2	14,83		
FASE III	8	5,49	12,14	268.666,76 €
	9	6,65		
FASE IV	10	6,65	13,66	302.305,43 €
	11	7,01		
FASE V	5	5,45	35,58	787.410,47 €
	6A	9,67		
	6B	3,21		
	7	17,25		
TOTAL		100,00	100,00	2.213.070,47 €

Se establece como prioritaria la ejecución de la fase I, lo que permitiría completar la urbanización en Travesía do Porto, dando frente, también, al DP2 (centro de salud de Milladoiro en ejecución).

Para la fase V, parcelas de 5 a 7, aún constituyendo una fase única, ésta será susceptible de estudio a propuesta de los interesados con el cumplimiento de las condiciones generales expuestas y el respeto a las condiciones de la Ley del Suelo de 10 de febrero y del Reglamento que la complementa.

Se ha pretendido la aproximación a los presupuestos que le corresponderían a las parcelas de resultado de acuerdo con el Proyecto de Compensación aprobado.

En la zona delimitada como Zona Verde 3 (ZV3) y en la zona de vial (aceras) adyacente a la ZV3 en la calle de nueva apertura (Rúa Camelias), con una superficie total de, aproximadamente, 2.368,70 m², se llevará a cabo la realización del **aparcamiento público** para concretar un mínimo de 96 plazas de aparcamiento, a concretarse con la finalización y recepción de las obras de urbanización.

7.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR

Estas se describen en las memorias particulares que se acompañan en este documento las cuales unidas a las condiciones fijadas en el Pliego de Condiciones, Presupuesto y Planos definen el conjunto de las obras a realizar. Además de las obras descritas y valoradas en el presente Proyecto.

Previa a la recepción y puesta en uso de la urbanización, deberán cerrarse, como mínimo, con cercado de tela metálica, aquellas parcelas públicas o privadas cuyas obras de edificación no hayan comenzado.

8.- SUPERFICIE AMBITO URBANIZACION

La superficie afectada por el presente proyecto de urbanización según la documentación gráfica y escrita del P.G.O.M es de 52.004 m² y de 52.098.92 m² según reciente medición.

9.- RESUMEN PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL

Según se describe en mediciones y presupuesto el coste estimado de las obras es el siguiente:

001	ACTUACIONES PREVIAS - MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	284.678,59
002	RED SANEAMIENTO FECAL Y PLUVIALES	179.787,13
003	ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO	92.684,05
004	RED DE BAJA TENSION.....	100.784,33
005	ALUMBRADO PUBLICO - VARIOS.....	186.643,06
006	RED TELECOMUNICACIONES	95.982,34
007	MUROS Y CONTENCIÓNES - BARANDILLAS	185.497,05
008	RED DE GAS.....	21.489,47
009	PAVIMENTACION - ACERAS.....	586.526,78
010	JARDINERIA.....	25.216,66
011	SEÑALIZACIÓN - MOBILIARIO URBANO	24.854,44
012	GESTION DE RESIDUOS.....	15.100,39
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		1.799.244,29
13,00 % Gastos generales		233.901,76
6,00 % Beneficio industrial		107.954,66
SUMA DE G.G. y B.I.		341.856,42
CONTROL DE CALIDAD		17.992,44
SEGURIDAD Y SALUD		53.977,32
SUMA de C.C. y S.S.		71.969,76
TOTAL PRESUPUESTO		2.213.070,47

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de DOS MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL SETENTA EUROS con CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS, en el cual no se incluye el I.V.A. correspondiente.

10.- CALIFICACION DE EMPRESAS CONTRATISTAS

En base a la Orden 28 de Junio de 1991 sobre clasificación de empresas contratistas de obras, se establecen la siguiente calificación a cumplir por la empresa adjudicataria de las mismas.

- Tipo de obra:

GRUPO A - SUBGRUPO 1

GRUPO E - SUBGRUPO 1

GRUPO G - SUBGRUPO 6

- Categoría de Contrato:

"C"