



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN DEFINITIVA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL – 3 de octubre de 2023



PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA
UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06CD
- DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -

MEMORIA
Ref: 5095 / 003 / 21
Fecha: FEB. / 2023
Página 0 de 14

DOCUMENTO	MEMORIA.
REDACTOR	Juan José González Fernández Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Col. 13.430
VOLUMEN	1 (Y ÚNICO)




ÍNDICE DEL DOCUMENTO.

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.....	3
1.- Objeto del proyecto.....	3
2.- Peticionario.....	3
3.- Antecedentes y estado actual	3
4.- Marco legal	5
2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.	6
1.- Consideraciones generales.....	6
2.- Operaciones previas.....	7
3.- Movimiento de tierras.....	7
4.- Red de abastecimiento.....	7
5.- Red de saneamiento.....	8
6.- Red de energía eléctrica.....	8
7.- Red de telefonía.....	9
8.- Red de alumbrado público.....	9

9.- Red de gas.....	9
10.- Aceras, calzadas y firmes.....	10
11.- Señalización.....	10
12.- Jardinería y mobiliario urbano.....	10
13.- Estudio geológico-geotécnico.....	11
3.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN.....	12
1.- Condiciones generales de ejecución.....	12
2.- Normativa a cumplir.....	12
3.- Declaración de obra completa.....	12
4.- Revisión de precios.....	12
5.- Clasificación de contratistas.....	12
6.- Programa de trabajos.....	12
7.- Plazo de ejecución.....	12
8.- Plazo de garantía.....	12
9.- Plan de control.....	12
10.- Estudio de gestión de RCD'S.....	13
11.- Estudio de seguridad y salud.....	13
4.- DISPOSICIONES FINALES. PRESUPUESTOS.....	14
1.- Precios.....	14
2.- Presupuestos.....	14
3.- Reparto por Subunidades.....	14
4.- Disposición final.....	14



	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 003 / 21
		Fecha: FEB. / 2023
		Página 2 de 14



TÍTULO DEL PROYECTO	CÓDIGO
PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06CD	5095 / 003 / 21
	TERMINO MUNICIPAL
	GIJÓN
EMPLAZAMIENTO	PROVINCIA
GIJÓN	ASTURIAS

PETICIONARIO	CIF	
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA RESTRUCTURACIÓN BANCARIA (SAREB)	A-86602158	
REPRESENTANTE	NIF	
DIRECCIÓN		
c/ de la Costa Brava, 12 - CP 28034 Madrid		
TELÉFONO	FAX	E-MAIL

TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO	NIF	
Juan José González Fernández	LOPDGDD	
TITULACIÓN	NÚM. COLEGIADO	
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.	13.430	
DIRECCIÓN		
Avda. Los Campones 32, 33211 Gijón - Asturias		
TELÉFONO	FAX	E-MAIL
985 131 913	985 131 222	LOPDGDD

EMPRESA CONSULTORA	CIF	
Baus Ingenieros, S.L.	B-33.935.420	
REPRESENTANTE	NIF	
Juan José González Fernández	LOPDGDD	
DIRECCIÓN		
Avda. Los Campones 32, 33211 Gijón - Asturias.		
TELÉFONO	FAX	E-MAIL
985 131 913	985 131 222	LOPDGDD



 	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 003 / 21
		Fecha: FEB. / 2023
		Página 3 de 14

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.

1.- Objeto del proyecto.

Se redacta el presente proyecto al objeto de definir y valorar las obras pertenecientes al PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06CD, situada entre la c/ Diario el Comercio, c/ Sanz Crespo y c/ Teodoro Cuesta, en Gijón, de acuerdo a las determinaciones técnicas y administrativas del Ayuntamiento de Gijón.

2.- Peticionario.

Actúa como peticionaria la mercantil SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA RESTRUCTURACIÓN BANCARIA (SAREB), con C.I.F. A-86602158 y domicilio en c/ de la Costa Brava, 12 - CP 28034 Madrid.

3.- Antecedentes y estado actual

El Plan General de Ordenación del Término Municipal de Gijón, aprobado con carácter definitivo por acuerdo plenario de 30 de enero de 2019, y publicado en el B.O.P.A de 14 de febrero siguiente, contempla entre otros ámbitos de desarrollo sistemático en el suelo urbano, la Unidad de Actuación Cristalería 06 CD en la Calle El Comercio (AUA CRI 06-CD).

Las obras objeto de este Proyecto se enmarcan dentro de las contempladas en el vigente PGO de Gijón, y que son necesarias para la regeneración y renovación urbana del área comprendida entre la calle Sanz Crespo y la calle Diario "El Comercio", área cercana al plan de vías promovido por Gijón al Norte, y por tanto de gran valor futuro dada su situación en las cercanías de este gran desarrollo, además de una ubicación céntrica y con acceso cercano a la mayoría de servicios que ofrece el núcleo urbano de Gijón. Esta zona presenta actualmente una alta degradación, debido al proceso de desindustrialización, y se pretende subsanar mediante este Proyecto de Urbanización, que se desarrolla a partir del estudio de detalle redactado al efecto, que fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Gijón, por acuerdo adoptado en sesión de fecha 7 de mayo de 2019, aprobó con carácter inicial el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación CRI 06-CD (calle Diario El Comercio), formulado por la entonces promotora y propietaria de suelo Construcciones San



Bernardo SA en el que se proponía, además, la división de la unidad de actuación en dos subunidades a efectos de su gestión individualizada. Y por acuerdo plenario de fecha 12 de febrero de 2020 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle que fue publicado en el BOPA núm. 61 de 30 de marzo de 2021.

En la actualidad, los terrenos que conforman la Subunidad 1 de la AUA CRI 06 CD, pertenecen todos ellos a una misma Mercantil, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria SA, encontrándose a la fecha de firma del presente Proyecto igualmente en redacción por SAREB el Proyecto de Compensación de Propietario Único de la citada Subunidad 1 de la AUA-CRI-06 CD.

Toda vez que los acuerdos de aprobación del Estudio de Detalle determinan la necesidad de redacción de un Proyecto de Urbanización conjunto de ambas Subunidades, se aborda para ello en el presente Documento la definición de la totalidad de obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito de la Unidad, incluyendo por tanto los correspondientes a la Subunidad 2.

Para el caso de ejecución diferenciada de la urbanización por subunidades, la hipótesis de que ambas no se desarrollen simultáneamente en el tiempo, el proyecto ha cuantificado separadamente las obras necesarias para ejecutar cada parte de forma funcional según se describe más adelante.


Por otra parte, y a efectos indicativos, el reparto de cargas de urbanización entre subunidades, calculado en proporción a la edificabilidad asignada a cada una, sería de un 60,68 % para la subunidad 1 y 39,32 % para la subunidad 2.

Por otro lado, y según se recoge en el Estudio de Detalle, en la superficie de cesión de uso y dominio público en la que se admite la subedificación, dicha subedificación estará dispuesta de tal modo que la cobertura o costra desde la cara superior de su forjado del techo tendrá un espesor mínimo de 1 m. De esta manera se garantizará que se pueden ejecutar por esta cobertura los distintos servicios urbanos subterráneos.

El área objeto del Proyecto, delimitada según el Estudio de detalle, de 4.311,00 m² de superficie y forma casi rectangular, con dimensiones máximas 115 m en dirección NE-SO y 40 m en NO-SE, ocupa unos terrenos prácticamente llanos, sin una diferencia de cota relevante que se sitúa en torno a +5 m (+-1m).

El Plano nº 2 del presente Proyecto recoge una planta topográfica del ámbito, donde se señalan el estado actual del ámbito urbanización.

En la actualidad el área está ocupada por solares urbanos, diferenciándose los suelos de la subunidad 1, donde sólo quedan restos de edificación en forma de fachadas exentas pendientes de demolición, con algún resto de estructura en su interior, y las de la subunidad 2, donde los edificios preexistentes presentan aún un estado de construcción con

	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 003 / 21
		Fecha: FEB. / 2023
		Página 4 de 14

la envolvente completa, cubiertas incluidas. Todo este conjunto edificado es evidentemente incompatible con la nueva ordenación y será demolido.

Delimitando el ámbito por sus márgenes norte y sur discurren las Calles Comercio y Sanz Crespo, con un estado de urbanización deficiente, especialmente la primera de ellas, y sobre las que también se intervendrá para su renovación.

En cuanto al desarrollo administrativo de la tramitación de este Proyecto de Urbanización, cabe citar:

- Una primera versión de este Proyecto de Urbanización fue presentada el 30 de julio de 2021, recibiendo contestación del servicio de urbanismo del Ayuntamiento de Gijón en noviembre de ese mismo año, donde se concluía que se debían corregir desajustes en la ordenación.
- En marzo del año 2022, se presenta una segunda versión del proyecto corrigiendo los defectos marcados en el informe del servicio de urbanismo.
- Sin embargo, en abril de 2022 se recibe nueva notificación del Ayuntamiento de Gijón, con resto de informes de los distintos servicios técnicos con implicación en la materia, solicitando diversas modificaciones adicionales. En esta notificación se especifica además que no se tendrá en cuenta la segunda versión del proyecto presentado, y que los informes de los distintos servicios implicados lo son respecto a la primera entrega.
- En julio de 2022 se presenta un nuevo documento dando respuesta a las indicaciones presentadas desde el Ayuntamiento de Gijón, tanto para el informe de urbanismo con fecha noviembre de 2021, como para el resto de los informes emitidos en abril de 2022.
- En la sesión de 30 de septiembre de 2022 la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Gijón acuerdo aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización, y de conformidad a las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias se expondrá públicamente durante 20 días.
- Se anuncian en el BOPA nº 210 de 2 de noviembre de 2022 el acuerdo anteriormente mencionado, dando comienzo la exposición pública desde el día siguiente hasta el 30 de noviembre de 2022.
- Finalizado el periodo de exposición pública no se presentan alegaciones, y se procede a elaborar el DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA del Proyecto de Urbanización de la unidad de actuación AUA-CRI-06CD, que incorpora además respuesta a todos los condicionales que se solicitaban en el acuerdo de Aprobación Inicial, siendo presentado el 3 de enero de 2023.




- El 8 de febrero el Ayuntamiento de Gijón emite un nuevo informe reclamando una serie de modificaciones para Aprobar Definitivamente el Proyecto de Urbanización, siendo estas agregadas en este documento.

4.- Marco legal

Si bien el presente Proyecto se ejecutará previsiblemente a través de un contrato privado de obras, estando sometido en consecuencia al Derecho Privado, se han observado en la redacción del mismo la mayor parte de los preceptos que la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del sector público determina de inclusión en los proyectos de construcción, así como el Real Decreto 1627/1997 sobre "Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción" en lo que se refiere al Estudio de Seguridad y Salud. Se elaborará un "Estudio de Gestión de Residuos" con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, indicándose el carácter meramente indicativo de los mismos en los casos donde no proceda su extrapolación al ámbito privado.

Este Proyecto se ha redactado conforme a la norma UNE 157001:2014 de "Criterios generales para la elaboración formal de los documentos que constituyen un proyecto técnico", en los preceptos que le son de aplicación. Así mismo, contiene toda la documentación indicada en el artículo 381 del Decreto 277/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU).



	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 003 / 21
		Fecha: FEB. / 2023
		Página 6 de 14

2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1.- Consideraciones generales.

Como se ha comentado, la actuación comprende las obras de urbanización de los viales y espacios públicos resultantes de la ordenación aprobada para la Unidad de Actuación Cristalería 06 CD en la Calle El Comercio (AUA CRI 06-CD), con los parámetros y diseño según las alineaciones y rasantes del Estudio de Detalle que desarrolló el ámbito.

Tal y como fue expuesto en el Estudio de Detalle tramitado para su ordenación, la urbanización proyectada para el ámbito persigue una correcta transición entre el Ámbito Especial del Ferrocarril (U.E-1A) y el barrio de Laviada.

Por ello, la urbanización que se define en el presente Proyecto, siguiendo de forma precisa la ordenación aprobada, se centra estrictamente en dotar a las futuras parcelas de una urbanización renovada en las calles por las que tiene su acceso, y de las redes de servicios necesarias para su futura edificación, a la vez que se materializan los espacios libres públicos interiores al ámbito, en forma de zonas estanciales y ajardinadas.

En líneas generales, la urbanización incluye la reurbanización y dotación de servicios urbanos de la mitad Norte de la Calle Comercio, así como la urbanización de conjunto de espacios libres interiores de la Unidad, y la banda de acera de la Calle Sanz Crespo directamente en contacto con el ámbito.

En estos espacios se contempla la instalación de las infraestructuras de servicios necesarias para su correcto funcionamiento, entre las que se incluyen las de saneamiento, drenaje y de abastecimiento de agua, de electricidad y de alumbrado, telefonía y gas, y que son descritas con detalle en los distintos apartados del Documento.

Como se ha expuesto, una parte importante de la zona a urbanizar se ejecuta sobre superficies que estarán edificadas en planta sótano. La limitación impuesta en el Estudio de Detalle habilitará la existencia de una cobertura mínima de 1 m. para el paso de servicios subterráneos. A tal efecto, se han proyectado unas zanjas tipo específicas para las conducciones diseñadas por esta zona, según se desarrollan en planos de detalles, con profundidades máximas de 1 m, asegurando la viabilidad del paso de los diferentes servicios por esta "costra".

Como se ha expresado con anterioridad, el presente Proyecto contempla la posibilidad de que el total de la actuación no se desarrolle simultáneamente en el tiempo, si no que se ejecuten las Subunidades 1 y 2 en momentos diferentes.

A tal efecto, los planos recogen la diferenciación física entre Subunidades, y se han estructurado tres zonas que permitan una lógica constructiva para esta hipótesis, valorando separadamente las obras que corresponderían a cada una de ellas.

Estas zonas son:

- Los espacios públicos que actualmente se corresponden con las calles El Comercio y Sanz Crespo.
- Los suelos a urbanizar que se situarían dentro de la Subunidad 1.
- Los suelos a urbanizar que se situarían dentro de la Subunidad 2.

En el apartado de Presupuestos de esta memoria se desarrolla la valoración separada de los costes de obra de cada una de estas zonas, aplicando además el siguiente criterio de reparto de costes:

- Para los espacios públicos, conforme a los porcentajes de edificabilidad asignadas a cada Subunidad.
- Para los suelos correspondientes al interior de cada Subunidad, se asigna íntegramente a la misma.

De este modo, sería posible un desarrollo independiente de la urbanización según el cual la primera Subunidad que se promoció abordaría los suelos de su interior y los espacios públicos exteriores, repercutiendo a la otra subunidad los costes adelantados, proporcionalmente a la edificabilidad.

La coordinación detallada del remate de los distintos servicios y pavimentos para asegurar una completa funcionalidad, en la hipótesis de una ejecución separada de las zonas, dependerá del orden en que finalmente se aborden, que en la actualidad no se puede determinar, y deberá ser estudiada con los servicios municipales de Obras Públicas del Ayuntamiento de Gijón con carácter previo al inicio de los trabajos. No obstante, con la zonificación adaptada, y la disposición proyectada para los servicios urbanos, como puede comprobarse en los distintos planos de las redes del Proyecto, no se prevén especiales complicaciones para asegurar dicha funcionalidad.

Señalar finalmente que el diseño del nuevo viario se ha compatibilizado con las previsiones de ordenación de la colindante AUA CRI 06-AB, también en desarrollo, en cuanto a la conexión de las alineaciones de las calles previstas y la compatibilización de redes de servicios proyectadas.



En total la actuación comprende la urbanización de una superficie aproximada de 2.850 m² de zona pavimentada, incluyéndose la ejecución de viales y otros espacios peatonales, la ejecución de las redes de servicios urbanos que se detallan más abajo, además de la conexión de todos estos sistemas con los existentes, y las labores de equipamiento, señalización y tratamiento vegetal específico que más adelante se describirán.

Las especificaciones municipales, y el diseño impuesto en la ordenación del Estudio de Detalle, terminan de configurar las características dotadas a las secciones y servicios proyectados. Estos últimos se diseñan técnicamente conformes a las especificaciones municipales, en el caso del saneamiento y abastecimiento, y a las de las compañías suministradoras, en el resto de los servicios.

Los siguientes epígrafes describen las actuaciones proyectadas, agrupándolas para una mayor claridad expositiva, según los capítulos del presupuesto.

2.- Operaciones previas.

En el ámbito del proyecto existen una serie de preexistencias que interfieren con la urbanización propuesta, por lo que será necesaria su demolición y retiro.

Será necesario el desmontaje de farolas y retirada de distintas señales existentes en la zona a urbanizar además de un parquímetro. Se prevé también el desbroce y limpieza mecánica de la vegetación resultado del solar en desuso.

Por otro lado, se contempla la completa demolición de una serie de edificaciones existentes, entre las que destacan una nave y varios restos de edificaciones auxiliares, incompatibles con la ordenación aprobada en el Estudio de Detalle. Además, se procederá al levantado de una losa de hormigón existente en el interior del ámbito y la demolición de los muros de fachada aún existentes tanto en la c/ el Comercio como en la c/ Sanz Crespo.

Con anterioridad al inicio de los trabajos de urbanización propiamente dichos, se contempla la demolición de las aceras existentes que se ven afectadas por la obra, según el Plano nº 3, de actuaciones previas.

Respecto al firme existente de mezcla bituminosa afectado por las obras se contempla el levantado de firme completo conforme a las exigencias geométricas de las nuevas rasantes, y según se especifica en el citado Plano nº 3.

Se contempla el adecuado tratamiento de la totalidad de los residuos generados, conforme a lo dispuesto en el Anexo nº 6, de Gestión de Residuos, habilitándose también la oportuna partida económica en el correspondiente capítulo del Presupuesto, para atender los gastos derivados de esta gestión.

3.- Movimiento de tierras.

La calle Comercio pasa a ser, en cumplimiento de las prescripciones de la ficha de la Unidad, una plataforma compartida que estará formada por acera de ancho variable y un carril adoquinado para vehículos de 3 m de ancho, confinado en con bordillos de granito y señalizado con pavimento táctil. Debido a que la urbanización de la calle Comercio recae al 50% entre dos unidades de actuación colindante, solo se contempla en este Proyecto la ejecución hasta el eje del nuevo carril adoquinado, estando el resto de la pavimentación contemplado en el Proyecto de Urbanización de la Unidad colindante.

En global se proyecta un trazado en alzado conforme a los siguientes condicionantes:

- Rasantes contempladas en el Estudio de Detalle aprobado inicialmente.
- Cotas de entrada y salida fijas por los viarios y aceras existentes. Señalar además de necesidad de adaptarse a las edificaciones existentes colindantes con la actuación.
- Compatibilidad con las distintas Unidades de Actuación pendientes de ejecutar que colindan con el ámbito.
- Limitaciones generales máxima y mínima de pendientes.
- Pendiente uniforme en los tramos, excepto curvas de acuerdo.

El trazado en alzado de los viales de los viales, solares y aceras se mantiene casi inalterado, por lo que los movimientos de tierra se reducen a los mínimos necesarios para ejecutar las secciones completas de los nuevos pavimentos, así como para sanear zonas compuestas de materiales poco adecuados.

En el total de la actuación, se evalúa en 1.726,76 m³ de desmonte, y 599,40 m³ de saneos.


En la ejecución de las explanadas se estará en todo momento a las especificaciones que se recogen en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

4.- Red de abastecimiento.

Se proyecta la red de abastecimiento de agua, así como los puntos de conexión con la red municipal existente según indicación de la Empresa Municipal de Aguas de Gijón (E.M.A.).

Para la red de abastecimiento se ha proyectado una tubería de fundición dúctil de diámetro 100 cm por la margen norte de la c/ Diario el Comercio lo cual sirve además para mallar la red existente.



	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 003 / 21
		Fecha: FEB. / 2023
		Página 8 de 14

Las acometidas domiciliarias, de diámetro 40 mm, parten ortogonalmente a aquella de collarines de cabeza de fundición y banda de acero inoxidable, ejecutadas en tubería de PE-BD, hasta la llave de acometida, en arqueta de 40 x 80 cm. al pie de parcela, con válvula de esfera de paso total.

Así, la red de distribución totaliza 147 m de tubería de fundición dúctil de diámetro 100 mm y 5 acometidas.

Se prevé la colocación de 4 válvulas de compuerta para sectorizar la red interna diseñada. Estas válvulas se acogen en arquetas de hormigón HA-25, ejecutadas según especificaciones de los Servicios Técnicos Municipales, con tapa cuadrada de 60 cm, de fundición dúctil.

Se proyectan asimismo 5 bocas de riego del modelo normalizado por el Ayuntamiento, diseñadas con el objeto de cubrir completamente, en un alcance individual de 25 m, la superficie urbanizada para baldeo.

Así mismo, se ha contemplado condenar todos los cruces de abastecimiento existentes de la calle Comercio que no sigan en funcionamiento, se han representado en planos y se presupuestan en el capítulo de operaciones previas.

Este diseño de red de abastecimiento viene ya preceptuada por la Empresa Municipal de Aguas de Gijón en el informe incluido en el Anejo correspondiente a esta Memoria, y por tanto no se incluye un cálculo específico de las conducciones.

Los planos 6 y 12 recogen, respectivamente, la disposición en planta de las tuberías y resto de elementos integrantes de la red de aguas, y las secciones tipo de estas conducciones, así como los detalles de ejecución de sus elementos, y que, junto con las condiciones de materiales y ejecución del presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, definen por completo la ejecución de la red de abastecimiento del Proyecto.

5.- Red de saneamiento.

Del mismo modo, se plantea una red de saneamiento siguiendo las indicaciones de la Empresa Municipal de Aguas de Gijón (E.M.A).

Se proyecta una red unitaria donde la obra consiste, prácticamente, en la renovación del colector existente por la margen norte de la c/ Diario el Comercio manteniendo el punto de vertido actual. A este colector verterán los ramales secundarios necesarios para la recogida de aguas pluviales de la nueva urbanización. Así mismo se instalarán dos sumideros en la calle Sanz Crespo para la recogida de agua de lluvia de acuerdo con las indicaciones de la Empresa Municipal de Aguas contenidas en el acuerdo de Aprobación Inicial, y que verterán hacia las canalizaciones de calle Comercio.

La red se proyecta con canalizaciones subterráneas de PVC Teja SN4, de sección circular, con la disposición en Planta, Perfil, Sección y Detalles indicados en los Planos, conformando unas redes con circulación estrictamente por gravedad.

La red de aguas se proyecta en diámetro 315 en PVC Teja SN4 y arquetas rectangulares de 70x40 cm. A esta canalización principal confluyen los ramales en PVC Teja SN4 de 200 mm que recogen vertidos de las acometidas de aguas fecales provenientes de las parcelas o sumideros.

El punto de vertido a la red municipal se mantiene, siendo necesaria únicamente la renovación del pozo de registro circular de diámetro interior 1 m y tapa de fundición dúctil de 60 cm.

Este diseño de red de saneamiento viene ya preceptuada por la Empresa Municipal de Aguas de Gijón en el informe incluido en el Anejo correspondiente a esta Memoria, y por tanto no se incluye un cálculo específico de las conducciones.

En total el proyecto contempla la colocación de 207 m de colector de PVC de diámetro 315 mm y 116 m de diámetro 200 mm, 25 arquetas de registro, 1 pozo de registro y 21 sumideros.

Los planos 7 y 12 recogen, respectivamente, la disposición en planta de los colectores y resto de elementos integrantes de la red de saneamiento, y las secciones tipo de estas conducciones, así como los detalles de ejecución de sus elementos, y que, junto con las condiciones de materiales y ejecución del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, definen por completo la ejecución de la red de saneamiento y drenaje del Proyecto.


6.- Red de energía eléctrica.

Como ya se ha mencionado, se ha consensuado con la Unidad colindante por el Sur la ejecución compartida de las redes, determinándose que, en este caso, el colindante será el que ejecute la nueva red eléctrica, mientras que para el presente ámbito solo se considerará la instalación de los tubos de acometida a los edificios y al futuro CT, que se realizará, también, cuando se edifiquen los solares, y siempre de acuerdo a las especificaciones para el soterramiento de la empresa titular EDP.

En cuanto a la tipología a proyectada, hay tres tipos de canalización, formada por un paquete de tubos de PVC de diámetro 160 mm (de 2 y 12 conductos). Desde algunas de las arquetas ejecutadas por el colindante se dará servicio a las acometidas domiciliarias de las parcelas colindantes, según se especifica en el plano correspondiente.

Se completará la actuación con la construcción de un centro de transformación en los futuros edificios, dejando opción de que se instale en planta baja de algún edificio de la



	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 003 / 21
		Fecha: FEB. / 2023
		Página 9 de 14

Subunidad 1 o de la 2, permitiendo la infraestructura que se proyecta que se ejecute en el que primero se edifique.

Los planos 8 y 12 recogen, respectivamente, la disposición en planta de las canalizaciones y arquetas que conforman la red de electricidad, las secciones tipo de estas conducciones en acera y calzada, así como las dimensiones de las arquetas de registro y los detalles de ejecución de sus elementos, que, junto con las condiciones de materiales y ejecución del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, definen por completo la ejecución de la red de electricidad del Proyecto.

7.- Red de telefonía.

La red de telefonía se ha diseñado siguiendo los estándares de Telefónica de España S.A., tanto en canalizaciones como en arquetas, señalándose no obstante la universalidad de estos diseños y la validez de uso de los mismos sea cual sea el suministrador de los servicios de telecomunicaciones que operen sobre ellos.

No obstante, la titularidad de la nueva red corresponderá al Ayuntamiento de Gijón, siendo éste quien determine la validez del diseño adoptado, y no la Compañía Telefónica.

Se diseñan en total 165 m de conducciones de telefonía, estandarizadas todas ellas con la siguiente tipología:

- Conducción de 2 conductos de PVC de diámetro 110 mm, en las canalizaciones secundarias, totalizando 37 m.
- Conducción de 4 conductos de PVC de diámetro 110 mm, en las canalizaciones principales, totalizando 128,00 m.

Se completa la red con 4 arquetas H-II de dimensiones 1,0 x 1,1 m y 4 arquetas D-II de 1,4 x 1,2 m.

La red planteada renueva la canalización existente de Telefónica de España por la antigua acera en la zona de obras, y conecta con la misma en los límites de la actuación.

Los planos 9 y 12 recogen, respectivamente, la disposición en planta de las canalizaciones y arquetas que conforman la red de telefonía, las secciones tipo de estas conducciones en acera y calzada, así como las dimensiones de las arquetas de registro y los detalles de ejecución de sus elementos, que, junto con las condiciones de materiales y ejecución del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, definen por completo la ejecución de la red de telefonía del Proyecto.

8.- Red de alumbrado público.

Para el alumbrado público se proyectan finalmente, atendiendo a las instrucciones de la Unidad Técnica de Alumbrado, cuatro tipologías de luminaria, todas tipo led y sobre columnas Dome XL de Aubrilam de 4 y 7 metros, las luminarias de 7 m. En la calle Sanz Crespo se colocan sobre columna de 7 m. de altura y brazo de 787mm, y las de 4 m. en el resto de la actuación.

Las luminarias se disponen al tresbolillo con una interdistancia que varía en cada de las zonas dependiendo de la sección tipo y que se refleja en el anexo luminotécnico correspondiente. En total se proyectan 5 luminarias led de 68 W en la c/ Sanz Crespo, 3 luminarias led de 37,8 W en los patios paralelos a la c/ Diario el Comercio y 6 luminarias led de 13,80 W en las plazas centrales y, por último, adosadas al vial adoquinado de la calle Comercio, 8 luminarias led de 19,8 W.

La alimentación se dará desde un cuadro de mando existente en las cercanías del Parque Teodoro Cuesta, y se realizará en Baja Tensión, exclusivamente mediante canalización subterránea, mediante conducción de cuatro tubos de PE corrugado de 125 mm de diámetro, registrados en arquetas de fábrica de ladrillo cuadradas de 40 x 40 cm, con tapa de fundición dúctil.

Se proyectan en total 411 m de canalización cuádruple y 26 arquetas de registro.

El conjunto de cálculos justificativos de la Red de Alumbrado se incluye en el anexo nº 3 Cálculos Luminotécnicos, asegurándose en todo momento una iluminación mínima y media dentro de los valores exigibles para cada una de las zonas a iluminar.

Los planos 10 y 12 recogen, respectivamente, la disposición en planta de las canalizaciones, arquetas de alumbrado y luminarias, y las secciones tipo de estas conducciones, así como los detalles de ejecución de sus elementos (armario de control, cimentaciones de columnas, etc.), y que, junto con las condiciones de materiales y ejecución del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, definen por completo la ejecución de la red de alumbrado del Proyecto.

9.- Red de gas.

En cuanto a la red de gas, existe una canalización por el viario actual sobre la que se realizarán las acometidas necesarias para dotar de suministro a las futuras edificaciones.

Según especificaciones de la Compañía suministradora (Nortegas), existe red de suministro suficiente en la C/ Comercio y solo es precisa la ejecución de las acometidas a cada futuro portal.

En total, se proyectan 4 acometidas en conducción PE de alta densidad de 63 mm de diámetro con sus correspondientes registros.



Los planos 11 y 12 recogen, respectivamente, la disposición en planta de las canalizaciones y arquetas integrantes de la red de gas existente y proyectada, y las secciones tipo de estas conducciones, así como los detalles de ejecución que, junto con las condiciones de materiales y ejecución del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, definen por completo la ejecución de la red de telefonía y telecomunicaciones del Proyecto.

10.- Aceras, calzadas y firmes.

La actuación de pavimentación a realizar consiste en la conversión de la calle Comercio en vía semi peatonal, la urbanización en forma de plazas peatonales de los espacios libres de los solares pertenecientes al ámbito de actuación y la rehabilitación de la acera de la calle Sanz Crespo para homogeneizarla con la ejecutada en la UE 1.A del Ámbito Especial del Ferrocarril.

Se diseña un nuevo paquete de firme completo, para la renovación de la pavimentación afectada por las obras en la c/ Diario el Comercio, conforme a las indicaciones del Servicio de Obras Públicas del Ayuntamiento de Gijón, con la siguiente sección tipo:

VIAL PARA TRÁNSITO DE VEHÍCULOS EN CALLE COMERCIO:

- 8cm de adoquín prefabricado de hormigón de 20x10
- ¾ cm de arena de río
- 4 cm de mortero
- 20 cm. de losa de hormigón HM-20
- Base de escoria granulada de 20 cm. de espesor de acuerdo a las necesidades geométricas de material, según el Art. 510 del PG-3/75.

El pavimento de adoquín estará confinado por un bordillo de granito y señalizado con una banda de pavimento táctil indicador de botón de 30 cm de ancho. El vial, una vez finalizadas las dos unidades de Actuación de la calle Comercio será de 3 m, en este proyecto solo se ejecuta la mitad.

Esta sección de firme viene preceptuada por el Servicio de Obras Públicas municipal en el informe incluido en el Anejo correspondiente a esta Memoria, y por tanto no se incluye un cálculo específico de firmes.

Para las aceras se utilizan dos tipologías diferenciadas. Por un lado, la c/ Sanz Crespo, donde se pretende mantener una uniformidad estética con el resto de la calle (según el proyecto de urbanización aprobado "U.E-1 A del Ámbito Especial del Ferrocarril), y por otro lado, el resto de la urbanización que nos ocupa, donde se opta por una solución consensuada con los redactores del proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación AUA-CRI-06AB.



SECCIÓN TIPO C/ SANZ CRESPO:

Pavimento de hormigón compuesto por:

- 20 cm de pavimento de hormigón continuo fratasado HA-25 con áridos de cuarzo corindón.
- 15 cm. de zahorra artificial en base.

Bandas transversales compuestas por:

- 6 cm de losa Vulcano de hormigón de 0,60 x 0,40 m.
- 3 cm. de mortero de cemento M-40
- 20 cm. de losa de hormigón HM-20
- 15 cm de zahorra artificial en base.

SECCIÓN TIPO C/ DIARIO EL COMERCIO Y PATIOS INTERIORES

- 20 cm de pavimento continuo de hormigón impreso HA-25 con dos texturas en paños de dimensiones 2,0 x 2,05 m.
- 15 cm. de zahorra artificial en base.

Para completar la sección se proyecta un bordillo de granito de 15 cm de ancho. En los vados peatonales se colocará baldosa con relieve de botones, según se detalla en los planos

En el plano nº 3 de Planta general, donde además se incluye una sección tipo, se define el alcance de cada una de estas zonas.

11.- Señalización.

Se completa la actuación con la señalización vertical necesaria para terminar la urbanización.

Las señales verticales serán reflexivas y troqueladas, colocadas en acera sobre poste prismático galvanizado, con la disposición y contenidos que se reflejan en el Plano nº 5.

12.- Jardinería y mobiliario urbano.

El tratamiento de las de zonas verdes se resuelve mediante la extensión de tierra vegetal fertilizada y posterior formación de césped, además de la plantación varias especies



arbóreas y arbustivas. Además, se realizará enmienda orgánica a razón de 2,5-5 m³ cada 100 m².

Se han incorporado en este Documento de Aprobación Definitiva todas las prescripciones del Servicio de Parques y Jardines contenidas en el acuerdo de aprobación inicial. En particular, en la calle Sanz Crespo y patios paralelos a la calle Comercio se proyectan alcorques, con pavimento drenante, y plantación con sistema Estocolmo, cada 10 metros. Así mismo los en los demás jardines con árboles se utilizará el mismo sistema de plantación Estocolmo.

Como especies arbustivas se proponen Grevillea Prostrata Aurea y Romero Ratrero Para los árboles de mayor porte se aconseja la utilización de especies como Celtis Australis, Hacer x Freemanii "Aumtum Blaze" y Carpinus Betulus "Lucas.

El arbolado y arbustos, será de calidad, bien formado, bien proporcionado, flechado, en perfecto estado fitosanitario y sin podas inadecuadas que pudieran perjudicar su posterior desarrollo.

Respecto al mobiliario urbano, se colocarán bancos de madera, modelo Parques y Jardines Gijón y papeleras ovaladas, modelo Ayuntamiento de Gijón, según la disposición marcada en los planos.

El Plano nº 5 recoge las disposiciones en planta de los elementos de jardinería y mobiliario urbano aquí definidos.



13.- Estudio geológico-geotécnico.

No se considera necesaria la inclusión de un estudio geológico-geotécnico en el presente Proyecto, basándose en las siguientes consideraciones:

- Todas las canalizaciones a ejecutar son relativamente superficiales y de pequeña entidad. No sé prevé en ningún caso excavaciones a profundidades superiores a 1,5 m., y para el caso de existir, se contempla en presupuesto la previsión de entibación de las zanjas.
- La observación visual de los materiales existentes en el ámbito y en obras limítrofes no revela la existencia de suelos arcillosos o limosos, que puedan generar problemas de estabilidad o incompatibilidades con los cementos.
- La naturaleza de la obra no presenta terraplenes o desmontes de entidad que obliguen a estudiar la estabilidad de los mismos.

No obstante, en el caso de que durante el desarrollo de las obras surgiese la necesidad de un estudio geotécnico y la Dirección Facultativa lo estimase oportuno, se redactará el mismo.



 	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 003 / 21
		Fecha: FEB. / 2023
		Página 12 de 14

3.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones generales de ejecución.

El documento nº 4 del presente Proyecto, "Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares", compendia las condiciones técnicas que regirán y habrán de observarse para la ejecución de las obras.

El Proyecto expresamente se remite a este documento, de carácter contractual para el Contratista, junto con las especificaciones del Ingeniero Director, para la determinación las condiciones de realización de las distintas unidades de obra.

2.- Normativa a cumplir.

En el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares se hace referencia específica a la normativa de aplicación para cada una de las unidades de obra que componen el Proyecto.

Con carácter general, en el Anexo nº 9 de esta memoria se enumera, de forma no exhaustiva, la normativa sectorial de directa aplicación sobre las actividades relacionadas con las obras, y que asimismo deberá observarse durante la ejecución de las mismas.

3.- Declaración de obra completa.

El presente Proyecto se refiere a una obra completa, susceptible de ser entregada al uso y que comprende todos los elementos precisos para su utilización.

4.- Revisión de precios.

Sin perjuicio de lo que se estipule en el Pliego de Cláusulas Económico-Administrativas, no se propone la inclusión de fórmula polinómica de revisión de precios, habida cuenta del presupuesto y plazo de ejecución del Proyecto.

5.- Clasificación de contratistas.

No se propone clasificación del Contratista, habida cuenta del carácter privado de las obras.

6.- Programa de trabajos.

En consonancia con las especificaciones al respecto que marca el Reglamento General de Contratación (RD 1098/2001), se dedica el Anexo nº 5 al desarrollo de un Programa de trabajos compatible con la programación presupuestaria del Proyecto.

En este anejo también se han incluido programas de trabajo individualizados para cada zona planteada, a los efectos de que la Propiedad disponga de una estimación de costes y tiempos en caso de ejecución diferenciada de ambas unidades.

7.- Plazo de ejecución.

El plazo de ejecución, conforme al programa de trabajos que se desarrolla en el Anexo nº 5, se fija en siete (7) meses, a contar desde la fecha de firma del Acta de replanteo.

Adicionalmente, en los programas de trabajo diferenciados a los que se hace referencia en el apartado anterior, se fijan a título orientativo plazos de ejecución para cada zona.

8.- Plazo de garantía.

Considerando que las obras no poseen características que aconsejen un periodo mayor, el plazo de garantía será de un (1) año a contar desde la recepción provisional de las obras, siendo de cuenta del Contratista la total conservación de las mismas, incluyendo reposición de piezas deterioradas o robadas, vigilancia, etc.

9.- Plan de control.

En el Anexo nº 8 se encuentra el presupuesto con los controles que se han de ejecutar durante la realización de las obras de urbanización recogidas en este proyecto, sin que estas sean limitantes, pudiendo ser necesarias otras de distinta índole de acuerdo al PPTP.

Con carácter informativo, se cuantifican los costes relativos a control de calidad, atribuibles a cada zona del ámbito del Proyecto de Urbanización, según lo siguiente:

	SUBUNIDAD 1 (60,68 %)	SUBUNIDAD 2 (39,32 %)	TOTAL
INT. SUB 1	1.338,78	0	1.338,78
INT. SUB 2	0	791,57	791,57
ESP. PUBL. EXT.	1.164,84	754,81	1.919,65
TOTAL	2.503,62	1.546,38	4.050,00



10.- Estudio de gestión de RCD'S.

En el Anexo nº 6 y en cumplimiento de lo establecido en el RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, se redacta el preceptivo estudio que cuantifica las cantidades de material que se desechará por la ejecución de los trabajos recogidos en el presente Proyecto de Urbanización.

Con carácter informativo, se detalla el reparto por zonas del presupuesto total incluido en el Estudio de gestión de RCD'S:

	SUBUNIDAD 1 (60,68 %)	SUBUNIDAD 2 (39,32 %)	TOTAL
INT. SUB 1	1.245,99	0	1.245,99
INT. SUB 2	0	736,70	736,70
ESP. PUBL. EXT.	1.084,11	702,49	1.786,60
TOTAL	2.330,09	1.439,20	3.769,29


11.- Estudio de seguridad y salud.

En cumplimiento de lo establecido en el RD 1627/97 de 24 de Octubre, y sobre Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, el presente Proyecto incluye, al cumplirse las condiciones para su inclusión, un Estudio de Seguridad y Salud, por importe de 7.500,00 Euros en ejecución material, que por su extensión se desarrolla en documento independiente.

Con carácter informativo, se detalla el reparto por zonas del presupuesto total incluido en el Estudio de Seguridad y Salud:

	SUBUNIDAD 1 (60,68 %)	SUBUNIDAD 2 (39,32 %)	TOTAL
INT. SUB 1	2.479,22	0	2.479,22
INT. SUB 2	0	1.465,87	1.465,87
ESP. PUBL. EXT.	2.157,12	1.397,79	3.554,91
TOTAL	4.636,34	2.863,66	7.500,00



	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06CD - DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	MEMORIA
		Ref: 5095 / 003 / 21
		Fecha: FEB. / 2023
		Página 14 de 14

4.- DISPOSICIONES FINALES. PRESUPUESTOS.

1.- Precios

Partiendo de los precios básicos de los materiales a pie de obra, y los costes horarios de mano de obra y maquinaria, conforme a la descomposición y consideraciones que figuran en el Anejo nº 10 del presente Proyecto, de Justificación de Precios, se han confeccionado los correspondientes Cuadros de Precios Unitarios y Descompuestos, recogidos en el Presupuesto, y que determinan el precio de las distintas Unidades de Obra del Proyecto.

2.- Presupuestos

Las correspondientes Unidades de Obra se han evaluado según se detalla en las mediciones recogidas en el Estado de Mediciones, y tras aplicar los precios unitarios a dichas mediciones, se elaboran los siguientes presupuestos:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.

El Presupuesto de Ejecución Material de la obra asciende a CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS con CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (417.949,42 €).

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN IVA EXCLUIDO.

Aplicando los porcentajes del 13% de Gastos Generales y del 6% de Beneficio Industrial, el Presupuesto de Licitación de la obra, IVA excluido, asciende a CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS con OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (497.359,81 €).

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN, CON IVA.

El Presupuesto Total de la obra, aplicando el IVA del 21%, asciende a SEISCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS CINCO EUROS con TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (601.805,37 €).

3.- Reparto por Subunidades.

Conforme al reparto de cargas expresado en la presente memoria, el presupuesto de urbanización se distribuiría por zonas entre las correspondientes en exclusiva a cada una de las dos subunidades y a la común, según lo recogido en el siguiente cuadro:

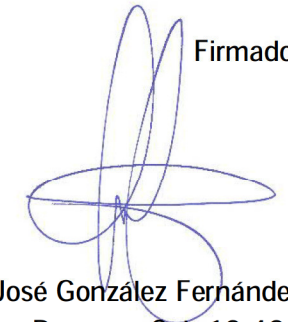
	SUP. APROV. m ²	EJECUCIÓN MATERIAL	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN IVA EXCLUIDO	PRESUPUESTO DE LICITACION CON IVA
SUBUNIDAD 1 (100 %)	11.772	138.158,50 €	164.408,62 €	198.934,43 €
SUBUNIDAD 2 (100 %)	7.628	81.687,89 €	97.208,59 €	117.622,39 €
ESPACIOS PÚBLICOS EXTERIORES (60,68 % SUB 1 y 39,32 % SUB 2)	-	198.103,03 €	235.742,60 €	285.248,55 €
TOTAL	19.400	417.949,42 €	497.359,81 €	601.805,37 €

4.- Disposición final.

A la vista de las consideraciones recogidas en esta Memoria, y los datos que figuran en los distintos Documentos y Planos, se considera que el presente PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AUA-CRI-06CD, define adecuadamente las obras objeto del mismo, a los efectos de su informe favorable y aprobación, conforme a las condiciones técnicas, legales y administrativas que son de aplicación, por parte del Ayuntamiento de Gijón.

En Gijón a 14 de febrero de 2023.

Firmado:



Juan José González Fernández
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.. Col. 13.430