

MEMORIA DESCRIPTIVA.

ARQUEHA

PÁGINA EN BLANCO

ARQUEHA

Libro I. Memoria descriptiva

FICHA DE PROYECTO	4
1. MEMORIA DESCRIPTIVA	6
.1. INTRODUCCIÓN	6
.1.1. ANTECEDENTES.....	6
.1.2. OBJETO.....	6
.1.3. AGENTES	6
.1.4. DELIMITACIÓN.....	7
.1.5. DATOS URBANÍSTICOS.....	9
.1.6. ESTADO ACTUAL	9
.1.7. TOPOGRAFÍA	10
.1.8. GEOTECNIA	10
1.2. DESCRIPCIÓN GENERAL.....	13
1.2.1. ENTORNO DE LA CASA DEL BARÓ DE SANTA BÁRBARA	13
1.2.2. EL ESPACIO CENTRAL	15
1.2.3. JARDIN CENTRAL.....	15
1.2.4. ESPACIO FRENTE AL EQUIPAMIENTO	15
1.2.5. EL VIARIO PERIMETRAL SUR	16
1.3. AJUSTE DE ALINEACIONES.....	16
1.4. ORDENACIÓN	17
1.5. OBRAS Y SERVICIOS PROYECTADOS.....	17
1.6. PLAZO DE EJECUCIÓN	18
1.7. PLAZO DE GARANTÍA.....	18
1.8. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA	18
1.9. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS.....	19
1.10. PEM Y BASE DE LICITACIÓN	19
1.11. REVISIÓN DE PRECIOS.....	19
1.12. RELACIÓN DE CONTENIDO DEL PROYECTO	19
1.13. DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA	19
1.14. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA TÉCNICA	20
1.15. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA URBANÍSTICA y municipal.....	20
1.16. ACTUACIONES SOBRE EL INVENTARIO PROVISIONAL DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES	
21	
1.16.1. CONSTRUCCIONES.....	21
1.16.2. PLANTACIONES.....	27
1.17. OBRAS DE CONEXIÓN TERRITORIAL	32
1.18. PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN AMBIENTAL.....	32
1.19. JUSTIFICACION DE PRECIOS	34

ARQUEHA

PÁGINA EN BLANCO

FICHA DE PROYECTO

ARQUEHA

Fase de proyecto: PROYECTO URBANIZACIÓN

Título del proyecto: UE-1 PRI Massarrojos

Emplazamiento MASSARROJOS, VALENCIA

USOS

Uso principal del edificio: No procede

- | | | | |
|---|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Residencial vivienda | <input type="checkbox"/> turístico | <input type="checkbox"/> transporte | <input type="checkbox"/> sanitario |
| <input type="checkbox"/> comercial | <input type="checkbox"/> industria
agroalimentaria | <input type="checkbox"/> espectáculo | <input type="checkbox"/> deportivo |
| <input type="checkbox"/> oficinas | <input type="checkbox"/> religioso | <input type="checkbox"/> agrícola | <input type="checkbox"/> educación |

Usos subsidiarios del edificio: No procede

- | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> residencial | <input type="checkbox"/> Garajes | <input type="checkbox"/> Locales | <input type="checkbox"/> Otros: Oficinas |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|

SUPERFICIES y PRESUPUESTO

superficie total	7.580,10 m ²	Presupuesto Ejecución Material	1.636.298,69 €
superficie total construida s/ rasante	- m ²		
superficie total construida b/ rasante	- m ²		

Valencia, julio de 2023

ARQUEHA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

.1. INTRODUCCIÓN

.1.1. ANTECEDENTES

La ordenación urbanística en el ámbito de la actuación integrada UE nº 1 de Massarrojos está contenida en el Plan de Reforma Interior de Massarrojos/PN-1, aprobado definitivamente en fecha 28 de abril de 2000 (BOP 23/10/2000). Posteriormente, se publicó una subsanación de errores en la documentación del Plan de Reforma Interior de Massarrojos/PN-1 BOP (04/11/2002).

Recientemente se ha ajustado la calificación pormenorizada y el ámbito de la Unidad de Ejecución 1 del PRI Massarrojos, según la última modificación aprobada 31 de octubre de 2022 (BOP 25/11/2022 y 26/12/2022).

.1.2. OBJETO

- El presente Proyecto de Urbanización se redacta con el fin de desarrollar el Suelo Urbano comprendido dentro de la Unidad de Ejecución nº1 del PRI Massarrojos, del municipio de València, y forma parte del PAI presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico.

.1.3. AGENTES

Promotor/Agente Urbanizador: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO -AIU-

FEM POBLE MASSAROJOS, COOP. V.

Calle Marvà Nº 19, bajo izquierda

46007 Valencia

CIF: F-16.987.489

Arquitecto: ARQUEHA Arquitectura y Urbanismo SLP.

CIF: B97718985

Nº sociedad CTAV: 9966

Calle Marvà Nº 19, Bajo izquierda- 46007 - VALENCIA

Telf.: 963. 404.201

Director de obra: ARQUEHA Arquitectura y Urbanismo SLP.

CIF: B97718985

Nº sociedad CTAV: 9966

Director de la ejecución de la obra: Por determinar

ARQUEHA

Otros técnicos intervinientes:

Instalaciones: BT ingeniería

Ronda Narciso Monturiol Nº 17B – Edificio AS CENTER III, 2º8ª

Parque Tecnológico 46980 - PATERNA

Estructuras: No procede

Seguridad y Salud:

Coordinador durante la elaboración del proy.: no se ha determinado

Coordinador durante la ejecución de la obra: no se ha determinado

Otros agentes:

Constructor: no se ha determinado

Entidad de Control de Calidad: no se ha determinado

Redactor del estudio topográfico:

Lara García y Antonio Sanz (col. 8599)

Área topografía y sistemas SL. CIF B98137797

CI Fray Pedro Vives, 11-13 46009 Valencia

Redactor del estudio geotécnico:

C2C Servicios Técnicos de Inspección S.L.

C/ Alto Turia, nº 9 - Pol. Industrial "La Cova

46490 Manises (Valencia)

Arqueología:

Alejandro Lara Castillo, col. Nº16.608

C/ Santíssim Crist de la Fe, 30D, pta 15. Paterna (Valencia)

Alejandro Vila Gorgé, col. Nº14.410

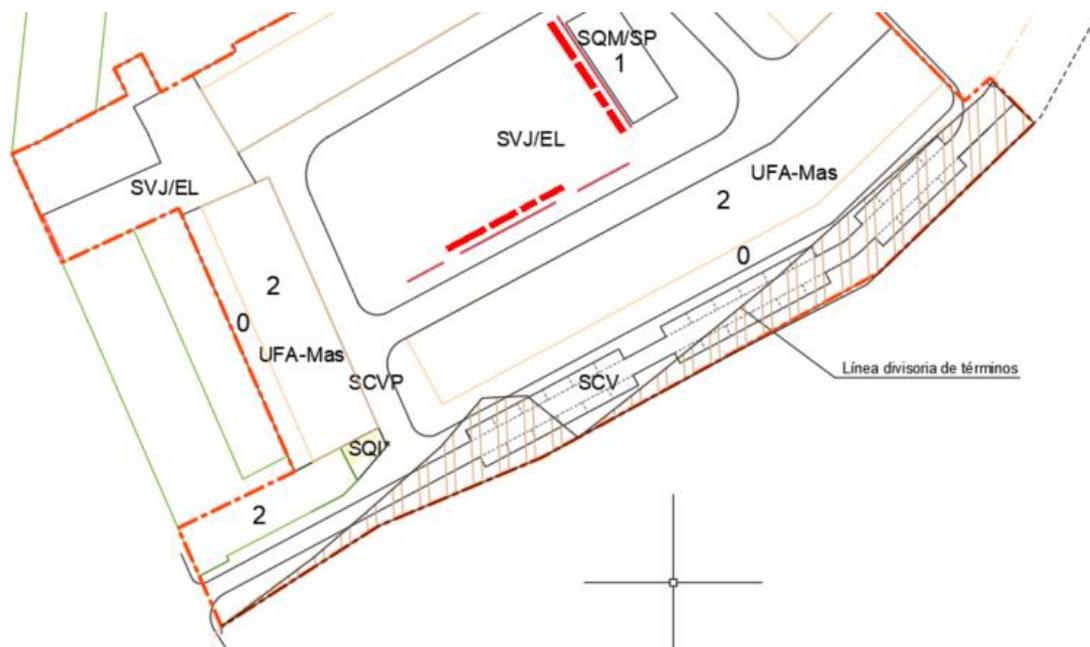
C/ María Auxiliadora, 23. L'Eliana (Valencia)

.1.4. DELIMITACIÓN

El área implicada se encuentra situada al sur del casco urbano de la pedanía de Massarrojos en el término municipal de València. Limita al norte con las traseras de edificaciones recayentes a la calle Santa Bárbara, al sur, con el término municipal de Moncada, con el cine y frontón parroquiales y con parcelas rústicas en término municipal de Moncada; al este con la calle Benet Bosch y con las traseras de edificaciones recayentes a dicha calle, y al oeste con la Calle Baix de Massarrojos y traseras de edificaciones recayentes a dicha calle.

La totalidad de los terrenos del ámbito de la nueva UE 1, se enmarcan en el régimen de las actuaciones integradas. Dicha unidad de ejecución dispone de conexión directa con las redes de infraestructuras y servicios del consolidado urbano en el que se inserta, así como con su red viaria.

ARQUEHA



.1.5. DATOS URBANÍSTICOS

El PRI aprobado plantea la ordenación en torno a una zona verde central, rodeada de edificación residencial de 2 alturas (PB+1), con calificación residencial unifamiliar -UFA-. Dentro del espacio libre se ubica una dotación pública de uso múltiple, de una planta.

El planeamiento prevé la implantación máxima de 55 viviendas dentro del ámbito, para las que se dimensionarán las instalaciones y servicios pertinentes.

Se prevé un espacio específico destinado a Centro de Transformación, necesario para el desarrollo de la actuación.

Se establece una circulación rodada perimetral por el sur de la unidad entre las calles de Baix de Massarrojos y Benet Bosch. El resto de los viales, que bordean perimetralmente la zona verde central con anchuras que oscilan entre los 6 y los 10 metros, se plantean como red viaria de prioridad peatonal, en la que se permitirá el tránsito rodado restringido a residentes y vehículos de emergencia.

Se plantea la apertura hacia el Carrer de Baix de Massarrojos. La nueva calle a abrir tendrá un tratamiento acorde con su condición de protección de BRL-materiales y jardinería-. Asimismo, si a lo largo de la ejecución de la UE colindante apareciera algún resto del vallado o instalaciones existentes en el huerto original, se procurará incluirlos en la zona verde de la UE rememorando la actividad original que allí se realizó

.1.6. ESTADO ACTUAL

Buena parte de las parcelas se destinan al cultivo de cítricos, con sus correspondientes sistemas de riego. Se observa la existencia de algunos vallados y construcciones. Entre los vallados hay que destacar la permanencia de parte de los que debieron constituir el cierre del "Hortus Conclusus" anexo a la Casa del Baró de Santa Bárbara, contruidos con fábrica de Tapia Valenciana cuya puesta en valor en el interior del jardín es uno de los objetivos de la urbanización.

Así mismo existen dos construcciones tipo nave agrícola de estructura porticada de acero.

ARQUEHA

Forman parte de esta Unidad de Ejecución parte de los patios traseros de alguna de las casas del Carrer de Baix, y sus cerramientos.

Por el sur del ámbito discurre subterráneamente un ramal entubado ($\varnothing 700$ mm) la Acequia de La Closa, perteneciente a la Real Acequia de Moncada, en dirección SO-NE. Y entre los campos de naranjos un ramal secundario de riego.

En el Carrer de Baix nº 1 de Massarrojos se ubica el Casa del Barón de Santa Bárbara, calificado como BRL, con categoría "Espacio Etnológico de Interés Local (BRL)", situada fuera del ámbito de la unidad de ejecución pero cuyo entorno de protección si se encuentra incluido en el ámbito a urbanizar.

Como anexo a este Proyecto de Urbanización se incluye un Inventario de Edificaciones y Arbolado existentes con su descripción, situación e intervención prevista.

Carácter especial entre las edificaciones existentes reviste el Panel Cerámico situado en el patio de la parcela del Carrer de Baix número 13 – Ref.Cat. 3399904YJ2739G- , En el cerramiento del fondo del patio-jardín, como fondo de perspectiva del eje central se sitúa una representación de la Virgen de Los Desamparados, de dimensiones 140x150 centímetros realizada con azulejos cerámicos pintados e incluida en un conjunto cerámico con un tejadillo protector. El panel está firmado por Fernando Miralles Comenche y aunque no está datado ni se dispone de documentación al respecto, presumiblemente podría ser anterior a 1940 y por tanto podría ser catalogado como Bien de Relevancia Local en base a la Disposición transitoria sexta de la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano. La ordenación prevista imposibilita el mantenimiento en su actual ubicación -en la actualidad dentro de una propiedad privada- por lo que su traslado deberá realizarse como un BRL con aprobación previa de la Consellería de Cultura de la G.V. y su ubicación consensuada con sus actuales propietarios. En documento anexo a este proyecto se especifican las condiciones de traslado y demás aspectos relativos.

.1.7. TOPOGRAFÍA

El terreno del ámbito objeto de actuación es fundamentalmente llano, con cotas que van desde los 30,34 a los 31,90 m.s.n.m. Sin embargo, la mayor parte del ámbito afectado se sitúa en el entorno de los 30,5 m.s.n.m.

Los puntos de conexión con la trama urbana se sitúan por encima de la cota general, el Carrer Benet i Bosch a 31,90 msnm y el Carrer de Baix entre los 31,14 y los 31,28 msnm y en el límite sur la cota superior de la acequia sobre los 31,40 msnm

Es decir, que los terrenos centrales del ámbito están a una cota inferior del perímetro urbano en el que deben de integrarse sus conexiones, tanto viales como de infraestructuras, teniendo especial incidencia en las conexiones de la red de evacuación de aguas.

Hay que referirse también a los accesos de los que dispone actualmente la Casa del Baró de Santa Bárbara -BRL-. Desde el Carrer de Baix se accede a cota de calle, 31,40 m.s.n.m., pero desde la parte interior, desde el huerto se accede a la cota actual del huerto, 30,88 m.s.n.m., cota esta última que deberá ser respetada.

.1.8. GEOTECNIA

A lo largo del mes de mayo de 2.023 se ha realizado un Estudio Geotécnico por la mercantil C" C SERVICIOS TÉCNICOS DE INSPECCIÓN S.L. Y FIRMADO POR EL Técnico Jefe de Área D. Francisco José Pericás Sanchez. El estudio completo se adjunta a este Proyecto de Urbanización y sus conclusiones son las siguientes:

ARQUEHA

8 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con la investigación de campo y ensayos de laboratorio efectuados para el proyecto de construcción de 30 viviendas adosadas en Nuevo P.A.I. en la población de Massarrojos (Valencia), se puede concluir:

- I. Las prospecciones efectuadas, cinco sondeos mecánicos y cinco penetraciones dinámicas superpesadas, han puesto de manifiesto la presencia de un nivel superficial de terreno vegetal, dispuesto sobre un sustrato constituido por arcillas limosas, con arenas, que aparecen alternadas con subniveles de gravas cementadas.
- II. No se ha registrado la presencia de agua libre en los sondeos efectuados, hasta una profundidad máxima de 9 m, por lo que en principio no se espera la aparición superficial del nivel freático.
- III. Para estudiar la conveniencia de sistemas urbanos de drenaje sostenibles basados en la infiltración al terreno, se han realizado dos ensayos de permeabilidad, obteniendo los siguientes valores de permeabilidad:

Calicata	Profundidad (m)	Materia	Permeabilidad (m/s)
C-1	0.50	Arcillas limosas con arenas y nódulos	2.5×10^{-6}
C-2	0.50	Arcillas limosas con arenas y nódulos	7.4×10^{-6}

- IV. A priori los valores obtenidos presentan permeabilidades pobres de manera que se recomiendan métodos adicionales a la infiltración al terreno como vía de desagüe en estos suelos.

ARQUEHA

- V. En función del tipo de terreno asignado y la profundidad prospectada se puede adoptar un coeficiente C con un valor de 1.4.
- VI. Se ha realizado el análisis químico para determinar el contenido en sulfatos solubles sobre varias muestras obtenidas en los sondeos que, de acuerdo con la EHE, corresponde con terrenos no agresivos para el hormigón, no siendo necesario adoptar medidas específicas en lo que se refiere a la fabricación del hormigón en contacto con el terreno.
- VII. De acuerdo con el proyecto establecido existe la posibilidad de cimentar sótano o superficialmente. En este último caso el nivel I de terreno vegetal deberá ser eliminado totalmente en todos los puntos de la cimentación para apoyarla en el nivel II de arcillas limosas con arenas.
- VIII. CIMENTACIÓN SUPERFICIAL: La tensión de trabajo o de servicio para la aplicación de una cimentación directa apoyando en el nivel natural de arcillas limosas con arenas de color anaranjado, mediante zapatas aisladas o corridas, es de 1.25 Kp/cm². *Se recomienda a una profundidad aproximada de unos 1.0-1.1 m (teniendo en cuenta que puntualmente puede ser hasta 1.6 m en la zona de la S-2) desde la superficie actual de la parcela para eliminar completamente el terreno vegetal.*
- IX. CIMENTACIÓN DE SÓTANO: la tensión de trabajo o de servicio para la aplicación de una cimentación directa apoyando en el nivel de gravas, mediante zapatas aisladas o corridas, es de 2.00 Kp/cm². *Para ello se recomienda a una profundidad aproximada de unos 3.8-4.2 m, y en el caso de no alcanzar las gravas realizar una mejora bajo cimentación con hormigón pobre para minimizar diferencia de rigidez en el apoyo.*
- X. Para el caso de la **ejecución de los nuevos viales**, se recomienda también eliminar por completo el nivel I de terreno vegetal hasta alcanzar el nivel II de arcillas limosas con arenas, el cual servirá de explanada de SUELO TOLERABLE, a efectos de diseño del firme.
- XI. Las excavaciones más importantes previstas serán las necesarias para la ejecución del sótano. Por la cohesión de los materiales en principio no será necesario ningún método de sostenimiento provisional para acometerlas, pudiendo realizarse por bataches de tamaño adecuado, si bien se deberá hormigonar a la mayor brevedad posible para que cualquier alteración.
- XII. Los materiales podrán ser retirados con los medios mecánicos habituales. Pudiendo ser necesario el uso de martillo picador en el caso de algún estrato de gravas encostradas apareciese a menor profundidad.

Las conclusiones del presente informe se basan en los datos obtenidos en las prospecciones realizadas, en los ensayos de laboratorio efectuados, en la experiencia de la zona y en correlaciones sancionadas por la práctica, siendo aplicables en un entorno razonablemente cercano a los puntos prospectados.

ARQUEHA

1.2. DESCRIPCIÓN GENERAL

El presente Proyecto de Urbanización se adapta a la ordenación prevista por el Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente, planteando un ajuste menor de alineaciones que puede atribuirse a un error de dibujo y cuya corrección consideramos necesaria. En el punto siguiente se describe detalladamente.

Así mismo el proyecto se ajusta al esquema viario planteado por el PRI, anchos viarios, tipo y dimensiones de calzadas, etc. acomodándolo a un levantamiento topográfico más detallada realizado actualmente. Los ajustes realizados son los siguientes:

1.2.1. ENTORNO DE LA CASA DEL BARÓ DE SANTA BÁRBARA

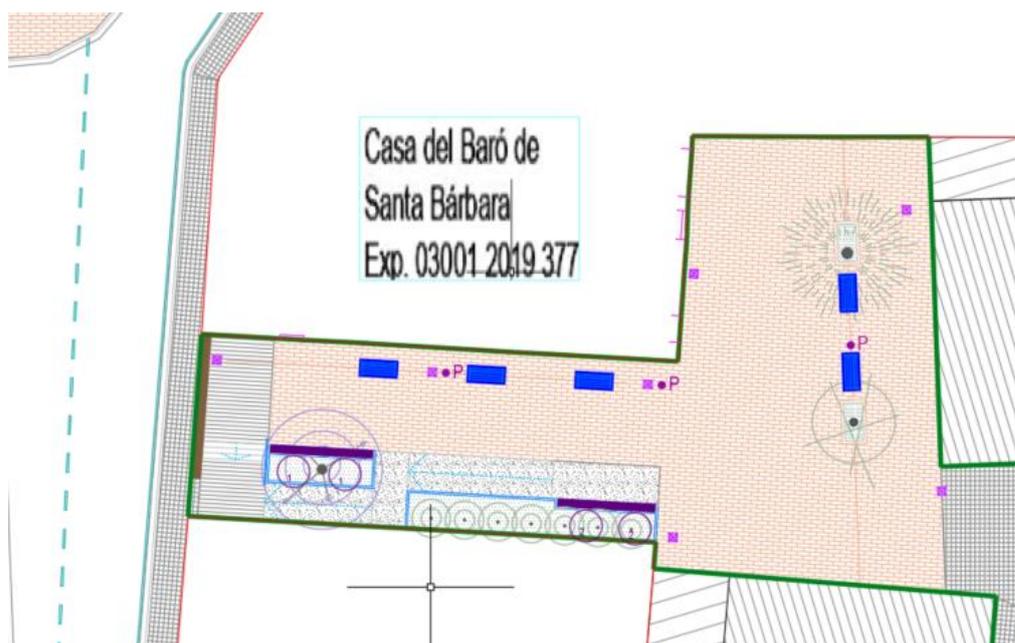
Diseño de un espacio urbano en el entorno de la Casa del Baró que ponga en valor dicha edificación, se sitúe a su cota, respetando los accesos actuales y al mismo tiempo sirva para conectar el espacio



central con el Carrer de Baix, para lo cual será necesario practicar una abertura en el actual muro de cerramiento respetando la conexión de este con la propia edificación a la cual pertenece.

La apertura del muro, de 2 metros se realiza separada del BRL, manteniendo unido el conjunto edificación y el muro, y marcando la separación con el edificio de Carrer de Baix número 3 -construido en 1.974. Por esta razón la necesaria apertura peatonal se realizará en la parte más alejada del BRL y afectando lo menos posible a dicho muro.

La diferencia de cota existente entre el Carrer de Baix y el espacio interior -0,70 metros- y las necesidades de accesibilidad requerirán la construcción de rampas para salvar el desnivel. Estas se resuelven en paralelo a la actualmente existente medianera cuya visibilidad se mejora con la inclusión en paralelo a ella pero físicamente separada, de una jardinera plantada con cipreses que disminuyan el impacto visual de un muro ciego de diez metros de altura



ARQUEHA

El espacio alrededor de la Casa del Baró se trata como un espacio de carácter urbano, eminentemente vacío y visualmente al servicio del edificio, dotado de arbolado de porte medio -se mantiene una morera existente- que genere sombra y permita una estancia agradable. Este espacio se pavimenta con un adoquín cerámico, salvo las rampas y desniveles que se tratan con hormigón visto.

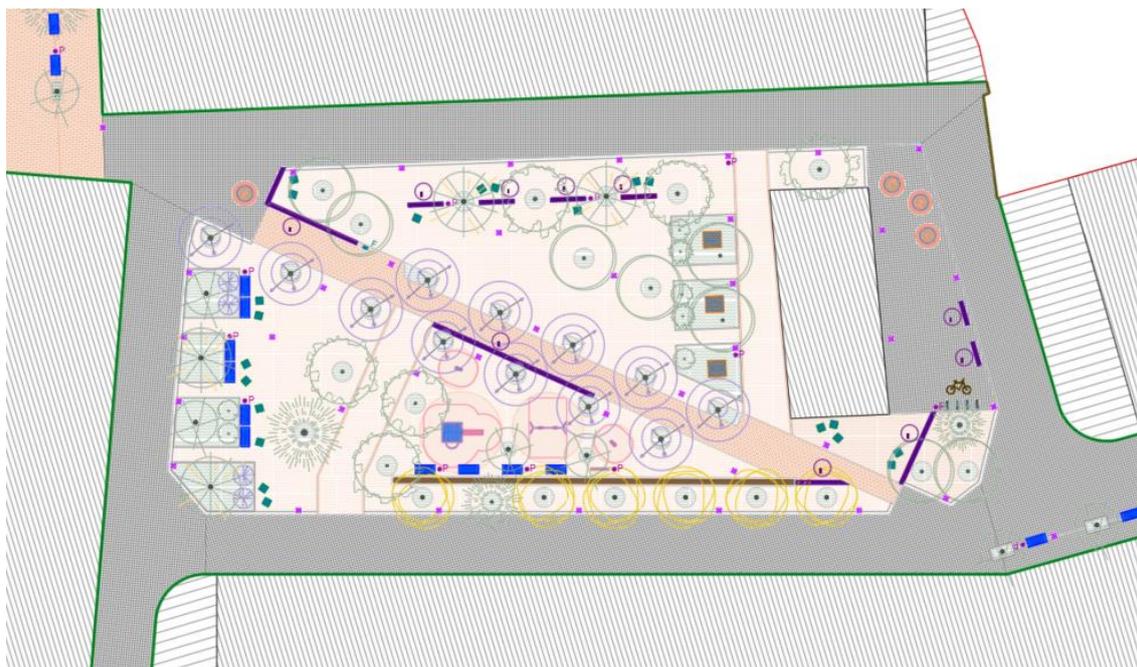


ARQUEHA

1.2.2. EL ESPACIO CENTRAL

Los nuevos espacios residenciales el planeamiento establece su distribución perimetralmente a un espacio central rectangular significado por un jardín y un viario.

El viario, -de prioridad peatonal y acceso para residentes, que no recoge ningún tráfico de cruce, se pavimenta como tal con adoquín cerámico de 8 cm de espesor. En este viario no se prevén aparcamiento de vehículos ya que su acceso quedará restringido a carga y descarga y vehículos de emergencia.



Este espacio central queda conectado con viarios del mismo carácter -prioridad peatonal al Carrer de Bernat i Bosch y al viario que cierra la actuación por el sur. Así mismo directamente al área peatonal de la Casa del Baró.

1.2.3. JARDIN CENTRAL

El jardín se diseña a través de un eje que conecta los dos puntos opuestos de acceso, la Casa del Baró y el Carrer de Benet i Bosch. Un eje pavimentado con adoquín cerámico conduce el tráfico de este a oeste y divide el espacio en dos mitades triangulares. Al norte un espacio destinado a la estancia con bancos y mesas bajo una profusa sombra de árboles de hoja caduca básicamente. Al sur el espacio triangular se subdivide por un pequeño paseo arbolado que delimita una zona de juegos infantiles sobre pavimento de caucho –EPDM-. Esta zona queda acotada por el muro de tapial valenciano -preexistencias del cierre del “hortus conclusus” de la Casa del Baró que se mantiene y se pone en valor mediante su restauración.

El jardín, salvo las partes reseñadas se pavimenta con tierra morterenga en parte y en parte con tapizantes que requieren poco riego tipo Zoysia Japonica, para lograr un entorno climáticamente más adecuado. Los árboles se sitúan en alcorque materializados con borduras de acero, igual que las parcelas destinadas a arbustos.

1.2.4. ESPACIO FRENTE AL EQUIPAMIENTO

En el extremo este del jardín el planeamiento configura una parcela destinada a un equipamiento sin determinar de algo más de doscientos metros cuadrados, retirando esta parcela de la alineación

ARQUEHA

viaria y configurando una plataforma de base del previsto equipamiento. Se concibe este espacio como una plataforma al servicio de este edificio que aunque no tienen previsto su destino, siempre podrá extender así su actividad hacia el exterior. Esta plataforma se pavimenta como el contiguo viario, ampliando así su dimensión e incluyendo unos maceteros-alcorques que posibiliten la vegetación y por tanto sombreado del área y a su vez imposibiliten su utilización como aparcamiento.

1.2.5. EL VIARIO PERIMETRAL SUR

El PRI prevé un viario en el límite sur de la actuación de conexión entre el Carrer de Baix y el de Bernat i Bosch. Su trazado permitiría su prolongación hacia el este -en término de Moncada- llegado el caso de que este municipio lo considerara conveniente, - algo que no está ni previsto ni planeado en la actualidad, pero que responde a una petición expresa de dicho municipio

El viario se diseña como de tráfico con dos carriles y dos bandas de aparcamiento en línea, en esta banda de aparcamiento y de una manera secuencial se sitúa una línea de arbolado de hoja caduca en alcorque.

Su trazado discurre en parte por el término municipal de Moncada y deberá absorber el trazado de la Acequia de La Closa que discurrirá por debajo de la calzada.

En su entronque con el Carrer de Baix resulta necesario convertirlo en un viario de plataforma única para evitar las líneas de bordillo y facilitar el acceso de los vehículos de emergencia a la parte central de la actuación.

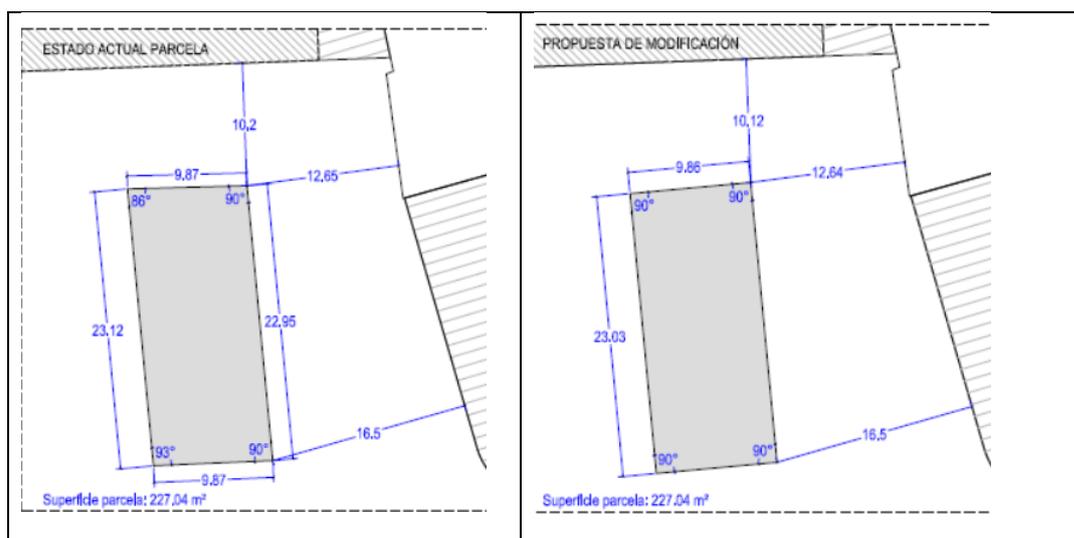
Las aceras y el espacio de plataforma única se pavimentan con baldosa hidráulica de una sola pastilla tipo "panot", la calzada con pavimento asfáltico

1.3. AJUSTE DE ALINEACIONES

El equipamiento previsto en el centro de la unidad de ejecución lo constituye una parcela de una superficie de 227,04 m² -es un rectángulo de 23,00x9,87 m en realidad al analizar su trazado digital, se trata de un rombo con ángulo entre sus lados que no se ajustan a los 90°. Esta ligera variación no aporta nada a la configuración de los espacios exteriores -es mínima -4 grados- y complica los espacios interiores de la parcela.

Por estas razones se propone un Ajuste de Alineaciones de manera que respetando la superficie de 227,04 m² destinada a equipamiento se corrijan los lados menores ajustándolos ortogonalmente a los mayores

ARQUEHA



En el Anejo 2.9-REPLANTEAMIENTO SOBRE LA CARTOGRAFIA MUNICIPAL se determina con exactitud esta modificación.

1.4. ORDENACIÓN

Como ya se ha indicado la urbanización se ajusta, salvo la pequeña modificación de alineaciones del equipamiento- a la ordenación establecida por el planeamiento vigente. -PRI Massarrojos, según la última modificación aprobada 31 de octubre de 2022 (BOP 25/11/2022 y 26/12/2022).

El diseño viario propuesto por el PRI se adapta a las exigencias tanto derivadas de la topografía actualizada con la que se trabaja, como de las exigencias derivadas del tráfico, las instalaciones, la vegetación preexistente o las infraestructuras a mantener como la Acequia La Closa.

1.5. OBRAS Y SERVICIOS PROYECTADOS

En el proceso de urbanización y por tanto en el proyecto que determina sus obras se incluye el desarrollo de las siguientes redes de servicios e infraestructuras:

RED DE SANEAMIENTO

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

RED SUBTERRANEA DE MEDIA TENSIÓN. ACOMETIDA ELÉCTRICA AL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN. DISTRIBUCIÓN ELECTRICA

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

RED DE RIEGO

RED DE TELECOMUNICACIONES

RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

DESVÍO DE LA ACEQUIA DE RIEGO DE LA CLOSA

ARQUEHA

En los diferentes Anexos de este proyecto se describe la situación actual de estos servicios, las necesidades futuras y se proyectan todas estas redes.

1.6. PLAZO DE EJECUCIÓN

Dadas las implicaciones con infraestructuras como la Acequia Real de Moncada y la necesidad de someter las actuaciones sobre los elementos patrimoniales a la aprobación y coordinación acciones con los servicios de Patrimonio Cultural del Ayuntamiento de Valencia y de la Generalitat Valenciana, se estima necesario un plazo de doce (12) meses para la ejecución de la obra.

1.7. PLAZO DE GARANTÍA

Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 243 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, el plazo de garantía será de UN (1) AÑO (salvo que en el reconocimiento de las obras para la recepción de las mismas se encontraran defectos o daños imputables al Contratista, en cuyo éste quedaría obligado a repararlos y el plazo de garantía se ampliaría seis (6) meses más) y durante este tiempo el Contratista estará encargado de la conservación y reparación de todas las obras que comprenda la contrata.

El Contratista vendrá obligado a realizar cuantas reparaciones o modificaciones dicte el Director de Obra, dirigidas a subsanar las deficiencias observadas durante el plazo de garantía, sean o no imputables a la responsabilidad del Contratista. En el primer caso el Contratista no percibirá compensación económica alguna por los trabajos realizados por este concepto.

1.8. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA

En la licitación del contrato de obras, tramitado conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se estableció la clasificación en grupos (art.25).

En los contratos de obras cuando el valor estimado del contrato sea igual o superior a 500.000 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de las Administraciones Públicas.

Por lo tanto, el contratista de la obra

GRUPO A SUBGRUPOS 1 y 2

GRUPO C SUBGRUPOS 1, 2, 4 y 6

GRUPO E SUBGRUPO 1 y 4

GRUPO G SUBGRUPO 4

ARQUEHA

1.9. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS

NACE Rev. 1 Sección F — Construcción				CPV	
División	Grupo	Clase	Descripción	Código CPV	Descripción
	45.2		Construcción general de inmuebles y obras de ingeniería	45200000-9	Trabajos generales de construcción de inmuebles y obras de ingeniería civil
				45211360-0	Trabajos de construcción de desarrollo urbano

1.10. PEM Y BASE DE LICITACIÓN

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material de las obras contempladas en el presente proyecto a la cantidad de 1.636.298,69 € (UN MILLÓN SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CENTIMOS).

El Presupuesto de Ejecución por Contrata de las obras se obtiene incrementando el Presupuesto de Ejecución Material en un 13% de Gastos Generales y un 6% de Beneficio Industrial. Resulta ser de 1.947.195,44 € (UN MILLÓN NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CENTIMOS).

El Presupuesto Base de Licitación de las obras se obtiene incrementando el Presupuesto de Ejecución por Contrata en un 21% en concepto de Impuesto de Valor Añadido. Resulta ser de 2.356.106,48 € (DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO SEIS EUROS CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS).

1.11. REVISIÓN DE PRECIOS

Conforme a lo establecido en el contrato de obras entre el Agente Urbanizador y el Contratista adjudicatario de las obras, no está prevista la revisión de precios del contrato.

1.12. RELACIÓN DE CONTENIDO DEL PROYECTO

El Proyecto de Urbanización se estructura en libros:

- Libro I | Memoria descriptiva
- Libro II | Anejos
- Libro III | Estudios específicos
- Libro IV | Proyectos específicos
- Libro V | Planos
- Libro VI | Pliego de condiciones
- Libro VII | Presupuesto

Ver documento "0402_FemPobleMassarrojos_00_IndiceGeneral.pdf"

1.13. DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 127.2. del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Real Decreto 1098 / 01, de 12 de octubre), se hace constancia de que las obras comprendidas en el presente Proyecto forman un conjunto susceptible de ser entregado al uso general o para prestar un servicio, y comprenden todos y cada uno de los elementos

ARQUEHA

que son precisos para la utilización de la obra, por lo que, de acuerdo con los Artículos 68.3 de la Ley y 125 del Reglamento, se entiende que cumplen con la definición de OBRA COMPLETA.

1.14. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA TÉCNICA

- Ordenanza Accesibilidad en el medio urbano
- Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados

1.15. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA URBANÍSTICA Y MUNICIPAL

- Plan -General de Valencia. Revisión. Ap.Def. DOGV 16/01/1989
- Plan de Reforma Interior de Massarrojos. Ap.Def. BOP 23/10/2000. Posteriormente, se publicó una subsanación de errores en la documentación del Plan de Reforma Interior de Massarrojos/PN-1 BOP (04/11/2002).
- Modificación del PRI de Massarrojos en el ámbito de la UE-1 Ap.Def. BOP 25/11/2022 y 26/12/2022.
- Ordenanza de Accesibilidad en el Medio Urbano del Municipio de València. Ap. Def. BOP 23/11/2006
- Informe técnico sobre la admisión a trámite del Programa de Actuación Integrada (PAI), "PN1 MASSARROJOS", en régimen de gestión por las personas propietarias. Expte. 03003/2023/017. Ajuntament de València. Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación. Sección de Obras de Urbanización.
- Guía de Procedimiento para la aprobación de los P.A.I: en el Ayuntamiento de València. Àrea de Desarrollo Urbanístico. Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación
- Catálogo de firmes y pavimentos de la ciudad de València. Ajuntament de València. Servicio de Obras e Infraestructuras. 2007.
- Criterios Generales de Urbanización. Ajuntament de València. Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación. Sección de Obras de Urbanización.
- Ordenanza de Saneamiento. Ajuntament de València. Ap.Def. BOP 10/02/2016
- Ordenanza de Movilidad. Ajuntament de València. Ap. Def. BOP 17/05/2019. Modificación BOP 05/01/2022.
- Guía Básica para el Diseño de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible. Ajuntament de València. Cicle Integral de l'Aigua. Junio 2021.

Valencia, julio de 2023

ARQUEHA, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P., col. nº 9.966

ARQUEHA

1.16. ACTUACIONES SOBRE EL INVENTARIO PROVISIONAL DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES

1.16.1. CONSTRUCCIONES

PARCELA CATASTRAL: 3399933YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Muro de cerramiento de la parcela con el carrer de Baix. Formado con Tapial Valenciano e intervenciones posteriores que combinan fábricas cerámicas de distintos tipos

ACTUACIÓN: Intervención de recuperación - arqueológica-siendo necesaria la demolición de una parte para la apertura de una comunicación peatonal de la actuación urbana con el Carrer de Baix.

La intervención se especifica en el Estudio Específico 3.2 Estudio Previo Arqueológico



PARCELA CATASTRAL: 3399931YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Edificación industrial a base de pórticos estructurales de acero y cubierta de placas de fibrocemento.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 355 m²

ACTUACIÓN: Derribo. Se incluye Proyecto de Derribo



DESCRIPCIÓN: Edificación industrial a base de pórticos estructurales de acero y cubierta de placas de fibrocemento.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 95 m²

ACTUACIÓN: Derribo. Se incluye Proyecto de Derribo



ARQUEHA

DESCRIPCIÓN: Muros de cerramiento de parcela.

ACTUACIÓN: Derribo de los cerramientos de parcela. Seguimiento arqueológico de las obras de derribo y posteriores en aquellos tramos en que es posible la coincidencia de la ubicación de estos muros con los antiguos de cerramiento del huerto de la Casa del Baró de Santa Barbara. Los muros de tapial valenciano -caso de que se encuentren en el espacio del futuro jardín serán rehabilitados y puestos en valor.



PARCELA CATASTRAL: 3399904YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Panel cerámico adosado al muro de cerramiento de parcela. Clasificado provisionalmente como BRL a la espera de la decisión de la G.V. El panel está firmado por Fernando Miralles.

ACTUACIÓN: Al encontrarse en un muro situado sobre un futuro vial, es imposible su conservación en el sitio, por lo que deberá ser tratado como BRL desmontado según proyecto aprobado por la Consellería de Cultura y trasladado a aquella parte de la propiedad que permanece, dado que se encuentra en una propiedad solo en parte afectada por la actuación urbana.



PROTECCIÓN, CAJEADO, EXTRACCIÓN, TRASLADO E INSERCIÓN DEL PANEL CERÁMICO

Determinada la porción de muro a trasladar, aproximadamente 200x180 cm se procederá a extracción por uno de los dos siguientes métodos:

Método Alternativo 1.-Desmontaje pieza a pieza.

- Estudio del estado inicial de conservación con documentación gráfica que incluya fotografías en detalle y singlado de las piezas.
- Doble engasado de protección de la zona cerámica a conservar
- Extracción mecánica, efectuada de manera manual en una secuencia desde el perímetro hacia el interior y cuidando de mantener unida la pieza cerámica y el mortero de agarre.
- Limpieza mecánica del mortero de agarre restante de cada una de las piezas hasta dejarlas limpias. las piezas cerámicas que se lavaran con agua jabonosa.
- Restauración de pequeños desperfectos con eliminación pormenorizada de las capas de protección previa y restauración de pequeños desperfectos y desconchados ocasionados durante el proceso de traslado.

ARQUEHA

- Inserción de las piezas en el nuevo soporte ya preparado en su nueva ubicación mediante un mortero bastardo de cal.

Método Alternativo 2. Traslado en bloque

- Fases de protección previa al traslado. Estos trabajos serán realizados por dos técnicas especializadas en conservación y restauración. Incluyen:
 - Estudio del estado inicial de conservación con documentación gráfica que incluya fotografías en detalle.
 - Doble engasado de protección de la zona cerámica a conservar
- Cajeadado o protección en bloque de la porción de muro a cortar, corte mecánico del muro, extracción y traslado.
- Inserción en la nueva ubicación previa la preparación necesaria.
- Eliminación del cajeadado y la protección previa
- Restauración de pequeños desperfectos con eliminación pormenorizada de las capas de protección previa y restauración de pequeños desperfectos y desconchados ocasionados durante el proceso de traslado.

El método, en todo caso, será con exactitud determinado por el Proyecto de Restauración que deberá ser aprobado por la D.G. de Patrimonio de la Consellería de Cultura -G.V.



DESCRIPCIÓN: Edificación de una planta - construcción auxiliar del jardín-, con terraza superior accesible.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 12 m²

ACTUACIÓN: Derribo de la edificación auxiliar y de los cerramientos de parcela situados sobre terreno previsto como público. Ejecución de nuevos cerramientos en los límites de la nueva parcela.



ARQUEHA

DESCRIPCIÓN: Muros de cerramiento de parcela.

ACTUACIÓN: Derribo de los cerramientos de parcela situados sobre terreno previsto como público. Ejecución de nuevos cerramientos en los límites de la nueva parcela. Seguimiento arqueológico de las obras de derribo y posteriores dada la posible coincidencia de la ubicación de estos muros con los antiguos de cerramiento del huerto de la Casa del Baró de Santa Barbara.



PARCELA CATASTRAL: 3399937YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Muros de cerramiento de parcela.

ACTUACIÓN: Derribo de los cerramientos de parcela situados sobre terreno previsto como público. Ejecución de nuevos cerramientos en los límites de la nueva parcela.



PARCELA CATASTRAL: 3399902YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Muros de cerramiento de parcela.

ACTUACIÓN: Derribo de los cerramientos de parcela situados sobre terreno previsto como público. Ejecución de nuevos cerramientos en los límites de la nueva parcela.



PARCELA CATASTRAL: 3399938YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Acequia de riego de obra.

ACTUACIÓN: Demolición sin reposición del riego ya que desaparece el uso agrícola de las parcelas servidas.



ARQUEHA

DESCRIPCIÓN: Muro cerramiento de parcela en parte formado por muro de tapia valenciana y en parte por tapia simple.

ACTUACIÓN: Demolición de las partes de tapia simple y recuperación y rehabilitación de los tramos de tapia valenciana



ACTUACIÓN SOBRE LOS MUROS DE TAPIA VALENCIANA

1.-Picado de morteros de cemento existentes

2.-Limpieza previa con brocha de cerdas suaves y aspiración de todos los paramentos para eliminar los depósitos no adheridos incluida la preconsolidación con silicato de etilo o similar de todas las zonas que por su estado de degradación lo requieran.

3.- Limpieza a base de pulverización de varias manos de una disolución de agua-alcohol etílico y amoniaco y cepillado de cerdas suaves. En las zonas muy sucias se limpiará con pasta compuesta por edeta carbonato amoniaco carboximetilcelulosa, con lavado posterior. Incluso desalación puntual y superficial mediante pulpa de papel de ph neutro en apósitos, repitiendo la operación tantas veces como sea necesario. Las juntas deterioradas y las grietas se limpiarán en profundidad sacando los materiales disgregados y actuando en las caras internas con alcohol etílico-amoniaco, incluso ensayos

4.-Limpieza de costra negra en paramentos en zonas muy localizadas se realizará mediante desincrustación con energía fotónica Láser Artlight.

5.- Tratamiento anti herbicida y fungicida en profundidad, para la destrucción, prevención y proliferación de microorganismos, algas y vegetación en zonas afectadas en paramentos de muros, incluso eliminación de la flora y arranque de raíces, mediante aplicación de solución diluida de amoníaco al 3-5%, posteriormente se limpiará la superficie y se tratará con solución acuosa desilicofluoruro de zinc al 1-2%, volviendo a repetir el tratamiento pasado una semana, y supervisión de técnico.

6.- Consolidación de superficies deterioradas de muro con sucesivas aplicaciones de agua de cal y pigmentos, hasta alcanzar la consolidación adecuada.

7.- Reposición de morteros eliminados sobre mampostería: Revoco de mortero de cal hidráulica de dosificación 1:3 en paramento vertical exterior, dando varias capas, de regularización y acabado, incluso pigmentos naturales y diversas clases de arenas para poder conseguir tono de acuerdo con la dirección facultativa. Incluso diferentes texturados superficiales a criterio de D.F.

8.- Remate superior: Tratamiento y acabado de superficies horizontales de muros, realizado a base de cal apagada, arena de río y ladrillo triturado, con adición de colorante de pigmentos naturales y aditivos, confeccionado en obra, incluso malla tipo mallatex de 25x1 mm. para evitar fisuración con protección antialcalina, picado, limpieza previa y relleno interior de grietas con lechada de cal.

ARQUEHA

PARCELA CATASTRAL: Sin referencia

DESCRIPCIÓN: Acequia de riego entubada con tubo de hormig. Acequia de La Closa – Real Acequia de Moncada.

ACTUACIÓN: Desvío y demolición con reposición del uso dentro de las obras de urbanización, situándola enterrada bajo la calzada del viario perimetral al sur de la actuación



PARCELA CATASTRAL: 000410100YJ27G

DESCRIPCIÓN: Pared de frontón construida con fábrica de bloque.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 130 m²

ACTUACIÓN: Esta construcción solo está afectada por la unidad de ejecución en una parte, no obstante por cuestiones de seguridad, por estar en desuso y previo acuerdo con la propiedad se propone su derribo total.



DESCRIPCIÓN: Edificación a base de fábrica de ladrillo y cubierta de placas de fibrocemento. Afección parcial.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 37 m²

ACTUACIÓN: Esta construcción solo está afectada por la unidad de ejecución en una parte, se procederá al derribo de esta parte y a la ejecución de las obras necesarias en la parte mantenida para garantizar su uso.



ARQUEHA

PARCELA CATASTRAL: 3399932YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Acequia de riego de obra.

ACTUACIÓN: Demolición sin reposición del riego ya que desaparece el uso agrícola de las parcelas servidas.



1.16.2. PLANTACIONES

PARCELA CATASTRAL: 3399931YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Palmera canaria *Phoenix Canariensis*. Ejemplar de pequeño tamaño

ACTUACIÓN: Transplante



DESCRIPCIÓN: Casuarina 5 ejemplares de aproximadamente 12 metros de altura

ACTUACIÓN: Su ubicación en el futuro vial perimetral impide su conservación. Su edad y tamaño imposibilitan su trasplante por lo que deberán ser talados.



ARQUEHA

DESCRIPCIÓN: Álamo blanco. *Populus Alba* de aproximadamente 12 m de altura

ACTUACIÓN: Su ubicación en el futuro vial perimetral impide su conservación. Su edad y tamaño imposibilitan su trasplante por lo que deberán ser talados



PARCELA CATASTRAL: 3399931YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Higuera. *Ficus Carica*. de aproximadamente 7 m de altura

ACTUACIÓN: Su ubicación en el futuro vial no posibilita su mantenimiento, su edad y tamaño no recomiendan su trasplante ya que además no resulta un árbol adecuado para el jardín. La actuación consistirá en su tala



DESCRIPCIÓN: Olivera. *Olea Europea*. 2 ejemplares relativamente jóvenes con un grosor de tronco de 40 cm.

ACTUACIÓN: Su ubicación no permite su mantenimiento. Por sus características será susceptibles de trasplantar al propio jardín.



DESCRIPCIÓN: Washingtonia. *Washingtonia Robusta* ejemplar de aproximadamente de 3 metros de altura,

ACTUACIÓN: Su ubicación no permite su mantenimiento. Por sus características será susceptibles de trasplantar al propio jardín.



ARQUEHA

DESCRIPCIÓN: Falsa Pimienta. *Schinus molle* de aproximadamente 10 m de altura

ACTUACIÓN: Su ubicación no permite su mantenimiento. Por sus características será susceptibles de trasplantar al propio jardín.



DESCRIPCIÓN: Morera. *Morus Alba*. Ejemplar de 6 metros de altura aproximada.

ACTUACIÓN: Situado en la que será una parcela privada, dificultaría gravemente su edificación. No es objeto del Proyecto de Urbanización



PARCELA CATASTRAL: 3399937YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Plantación de cítricos en explotación

ACTUACIÓN: Tala



PARCELA CATASTRAL: 3399938YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Plantación de cítricos en explotación

ACTUACIÓN: Tala



ARQUEHA

DESCRIPCIÓN: Laurel. *Laurus nobilis*. Ejemplar de 12 metros de altura entremezclado con una higuera.

ACTUACIÓN: Dada su altura y su situación el ejemplar podrá ser conservado en su actual ubicación

DESCRIPCIÓN: Higuera. *Ficus Carica*. de aproximadamente 7 m de altura

ACTUACIÓN: Su ubicación, enramada con el laurel, su edad y tamaño no recomiendan su trasplante ya que además no resulta un árbol adecuado para el jardín. La actuación consistirá en su tala



PARCELA CATASTRAL: 3399932YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Plantación de cítricos y otros frutales en explotación

ACTUACIÓN: Tala



DESCRIPCIÓN: Fotinia. *Photinia serratifolia*. Ejemplar de 6 metros de altura.

ACTUACIÓN: Se propone su trasplante a una ubicación adecuada en el jardín.



ARQUEHA

PARCELA CATASTRAL: 3399936YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Plantación de cítricos en explotación

ACTUACIÓN: Tala

DESCRIPCIÓN: Washingtonia. *Washingtonia. Robusta* 1 ejemplares de aproximadamente de 8 metros de altura

ACTUACIÓN: Mantenimiento en su actual ubicación.



PARCELA CATASTRAL: 3399903YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Cítricos de jardinería

ACTUACIÓN: Tala en la parte afectada por futuro viario.



PARCELA CATASTRAL: 3399902YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Sauce. *Salix Alba*. Ejemplar de aproximadamente 15 metros de altura, entremezclado con un laurel.

DESCRIPCIÓN: Laurel. *Laurus nobilis*. Ejemplar de 7 metros de altura entremezclado con un sauce.

ACTUACIÓN: No concierne al Proyecto de Urbanización ya que se sitúa en lo que será un espacio privado.



ARQUEHA

PARCELA CATASTRAL: 3399901YJ2739G

DESCRIPCIÓN: Cítricos de jardinería

ACTUACIÓN: Situados en un futuro vial se propone su tala.



1.17. OBRAS DE CONEXIÓN TERRITORIAL

El desarrollo del presente Proyecto de Urbanización se centra en una parcela de suelo urbano interior al núcleo de Massarrojos.

El viario proyectado es continuidad de los viarios actualmente existentes en suelo urbano y no requieren de ningún tipo de conexión territorial. Si bien su diseño y ubicación permiten su futura conexión con un viario perimetral al núcleo urbano de Moncada este no está ni previsto ni proyectado. El viario de cierre urbano de Massarrojos proyectado será susceptible de conexión en el caso de que Moncada decida, planee y proyecte el mencionado viario perimetral.

Las actuales redes de infraestructura de agua y saneamiento, así como las de telecomunicaciones y electricidad, a las que deberán conectarse las proyectadas, se sitúan en el perímetro de la parcela objeto de urbanización por lo que no será necesaria ninguna obra externa, si bien será necesaria, por razones de potencia necesaria, la ejecución de una línea eléctrica de media tensión desde el punto de suministro establecido por la Compañía Suministradora dentro del propio núcleo urbano.

Será necesario reconducir un tramo de la Acequia de La Closa, perteneciente a la Real Acequia de Moncada para situarlo bajo de la calzada del viario perimetral. Esta acción se ejecuta siguiendo las indicaciones de dicha entidad, manteniendo los puntos de entrada y salida de dicha conducción inamovibles.

No existe por tanto obra alguna de conexión territorial.

1.18. PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN AMBIENTAL

El documento de Modificación del PRI: se aprobó definitivamente sobre la base del Documento Inicial Estratégico correspondiente, en él se establece los efectos previsibles sobre el medio ambiente:

“La modificación puntual que se propone no supone ningún cambio sobre los factores que afectarían al medio ambiente o al cambio climático, puesto que se desarrolla sobre un suelo urbano consolidado, cuyo destino es ser edificado de acuerdo con las determinaciones de un plan General ya aprobado en 1989 y de un PRI aprobado en el año 2000, y respecto del cual sólo se pretende reajustar alineaciones, posiciones relativas y volúmenes de la edificación, sin alteración de los índices de edificabilidad. Por tanto, la propuesta no supone aumento de emisiones, empeoramiento de los niveles de contaminación, agravamiento de los posibles riesgos naturales o inducidos o mayor generación de residuos. Antes, al contrario, la disminución del ámbito de la UE 1, y la no afección a terrenos de protección agrícola en el término de Moncada coadyuvarán a la mejora del medio ambiente en la zona.”

Por lo que no resulta necesario implementar ninguna medida adicional de cara a la protección ambiental, más allá de las propias, y establecidas por la ley, de desarrollo del suelo urbano.

ARQUEHA

Por otro lado el Estudio de Integración Paisajística establece:

En general, tal y como se ha explicado, no se percibe que la materialización de la Modificación Puntual suponga efectos significativos de carácter negativo sobre el paisaje. Antes bien, puede considerarse que el impacto paisajístico del plan propuesto respecto de la situación actual es positivo. No obstante, se proponen las siguientes medidas:

- Vegetación entre las edificaciones y la huerta.
- Conexiones accesibles entre los espacios públicos con la huerta, aunque se impedirá la accesibilidad indiscriminada de peatones a las áreas agrarias y la aparición de zonas degradadas o actividades no compatibles con la agricultura.
- Materiales que se integren en el entorno en el que se implanta el proyecto (preferentemente teja árabe)
- Iluminación nocturna de baja intensidad en el borde con la huerta

Estas medidas han sido tomadas en consideración por la Normativa Urbanística del PRI y aplicadas por el Proyecto de Urbanización:

1. El eje viario perimetral de separación se dota de arbolado
2. No se pueden establecer conexiones libres entre los espacios públicos y la huerta al ser todos los espacios colindantes agrarios propiedades privadas. Se garantizará el acceso a dichas parcelas. Se establecerá un vallado que garantice el acceso exclusivo a la propiedad.
3. Los materiales vienen determinados por las NNUU.
4. La iluminación de los viarios viene marcada por las ordenanzas municipales y a ellas se ajusta el proyecto.

Protección de la calidad del aire

Se prevé adoptar una serie de medidas para preservar la calidad del aire durante la fase de obras:

Realización de riegos con objeto de evitar emisiones de polvo y de partículas a la atmósfera.

Transporte de material de construcción, obtenidos de excavaciones, serán trasladados en camiones cubiertos por toldos.

Los servicios de recogida de residuos selectivos se realizarán con turnos adecuados a las condiciones particulares de la obra.

Medidas para optimizar el uso y gestión de las aguas pluviales

El proyecto busca la implementación de medidas para optimizar el uso de las aguas pluviales al no tener un espacio público adecuado.

Se contempla la integración de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), en el cual se trata de reducir el grado de impermeabilización implantando superficies permeables y biofílicas como estrategia urbana de bajo impacto.

Para esto se plantea las siguientes técnicas:

- Reducir superficies impermeables
- Canalizar y conducir las aguas a través de rigolas hasta los puntos de recogida
- Establecer pozos y zanjas de infiltración
- Generar aliviaderos que estén conectados con la red para conducir el agua restante
- Las edificaciones tienen un sistema de evacuación de aguas de cubierta conducida hasta las zonas verdes zonas de infiltración

Medidas previstas para prevenir, reducir y contrarrestar cualquier efecto significativo negativo en el medio ambiente durante el desarrollo del proyecto

ARQUEHA

A continuación, se indican las medidas previstas de gestión y correctoras aplicables a las necesidades de las distintas alternativas:

- Control de los vertidos inertes que se generen durante la obra
- Control de los niveles sonoros
- Control de la emisión de partículas de polvo
- Control de cumplimiento de las ordenanzas municipales y urbanísticas
- Control del cumplimiento de la normativa de Seguridad y Salud
- Control de los aseos temporales a instalar durante el desarrollo de las obras
- Validez y correcto funcionamiento de las instalaciones proyectadas
- Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos. Los proyectos de urbanización incorporarán áreas de aportación y de acera necesarias para facilitar la recogida selectiva de residuos prevista en el Plan Integral de Residuos
- Control de las intensidades de tráfico y mantenimiento de las señalizaciones de tráfico

1.19. JUSTIFICACION DE PRECIOS

Se detallan los criterios empleados para establecer los precios del presente Proyecto.

Con respecto al precio de la mano de obra se considera que incluye los diferentes conceptos retributivos, según categorías, de salario y pagas extra, pluses, cargas, seguridad social, etc., repartidos unitariamente de acuerdo con las horas de trabajo anuales vigentes en los diferentes convenios.

Los materiales se consideran colocados a pie de obra. Por lo tanto, en su precio se consideran incluidos la manipulación, el embalaje, el transporte y la descarga.

La maquinaria incluye, en su precio unitario, los gastos de personal, combustible, pequeños materiales, etc., que son necesarios para su accionamiento y funcionamiento, así como para su conservación y amortización.

Los precios utilizados se corresponden con la CUADRO DE PRECIOS DE URBANIZACIÓN 2.020, redactado por los Servicios Técnicos Municipales en cumplimiento de la moción de la concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de fecha 26 de noviembre de 2020 con la finalidad de actualizar y mejorar el que ya fue aprobado en 2018.

JUSTIFICACIÓN DEL COEFICIENTE DE COSTES INDIRECTOS

A continuación, se determinan los costes indirectos aplicando lo prescrito en la orden de 12 de junio de 1968, según la cual los precios de ejecución material se obtendrán mediante la expresión:

$$P_n = \left(1 + \frac{k}{100}\right) C_d$$

ARQUEHA

Siendo:

- Pn = Precio de ejecución material.
- Cd = Coste directo.
- k = k₁ + k₂ (coeficiente de costes indirectos).
- k₁ = Coeficiente que considera los imprevistos de obra, para obras terrestres k₁ = 1%.

$$k_2: k_2 = \frac{\text{costes indirectos}}{\text{total costes directos}} \times 100$$

El importe de los costes directos se ha calculado aplicando a las mediciones el coste directo "Cd" de cada unidad de obra que aparece en la justificación de cada precio unitario, con lo que se obtiene un importe aproximado de 1.500.000 €, como presupuesto total de la obra en costes directos.

Para determinar los costes indirectos hemos de considerar que el plazo de ejecución de la obra será de 12 meses.

Los gastos indirectos que se prevén para este período son:

	Coste	Dedicación	Duración	Importe
PERSONAL TECNICO				
Técnico superior	4.000 €/mes	50%	12 meses	24.000 €
Aux. técnico de obra	3.050 €/mes	100%	12 meses	36.600 €
Topógrafo	2.500 €/mes	40%	8 meses	8.000 €
CONSUMOS				
Material y servicios administrativos	500 €/mes	100%	12 meses	6.000 €
Conjunto de vehículos	600 €/mes	100%	12 meses	7.200 €

TOTAL 81.800 €

Con los valores obtenidos, el valor del coeficiente:

$$k_2 = \frac{81.800 \text{ €}}{1.500.000 \text{ €}} \times 100 = 5,453\% \sim 5,5\%$$

$$k_2 = 5,5$$

Con los dos sumandos K1 y K2 obtenemos finalmente:

$$k = k_1 + k_2 = 1\% + 5,5\% = 6,5\%$$

es decir, el porcentaje de los costes indirectos es del:

$$k = 6,5\%$$