

# **ANTEPROYECTO PARA CONSTRUCCION DE LAS INSTALACIONES MUNICIPALES PARA EL SERVICIO DE ESPACIO PÚBLICO E INFRASTRUCTURAS. RONDA NORTE. VALLADOLID.**

---

## **ÍNDICE:**

### **1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **1.1.- ANTECEDENTES E INFORMACIÓN PREVIA**

**OBJETO Y SITUACIÓN**

**ANTECEDENTES**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

#### **1.2.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

#### **1.3.- RESUMEN DE PRESUPUESTO Y PLAZO**

### **2.- PLANOS**



# 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1.1.- ANTECEDENTES E INFORMACIÓN PREVIA

### OBJETO Y SITUACIÓN.

Se elabora el presente anteproyecto con el objeto de definir las características generales que deberán reunir las futuras instalaciones municipales para el Servicio de Espacio Público e Infraestructuras, al objeto de proporcionar una primera imagen global de la misma y establecer un avance de presupuesto, que servirá de base para la contratación del correspondiente Proyecto Básico completo (dos fases) y de Ejecución y la dirección de las obras de la primera fase.

La ubicación elegida se encuentra en la esquina de la Ronda Norte con la Avenida de Burgos frente al centro logístico de Centrolid y colindante con los terrenos ocupados por la factoría de Michelín. Las parcelas se encuentran sin edificar y se obtuvieron con el desarrollo y la gestión del Plan Parcial Carretera de Burgos, sector 5.

El ámbito del proyecto comprende los siguientes solares:

7355020UM5175E0001EG- CR OVERUELA 2(A) (11.792 m<sup>2</sup>).

7355076UM5175E0001RG- CM MARTIRES Suelo S.G-2ADSCRITO S5 (11.054 m<sup>2</sup>)

7355077UM5175E0001DG- CM MARTIRES Suelo S.G-3Y4 ADSCRITO SECTOR5 (23.602 m<sup>2</sup>).

Las tres parcelas son adyacentes salvo la tercera que, en parte, se encuentra separada de las otras dos por la prolongación del camino de los Mártires.

Los condicionantes económicos y urbanísticos hacen necesario prever el proyecto en dos fases de ejecución.

### ANTECEDENTES

Actualmente, las instalaciones municipales existentes para este uso se distribuyen entre las ubicadas en la calle de las Eras, en el Soto de Medinilla y en la urbanización de El Peral al carecer de espacio suficiente las de las Eras. Recientemente se ha procedido a vender las parcelas de la Calle de las Eras, destinadas por la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana a un uso residencial y de espacio libre público; por lo que deberán ser desalojadas en un corto periodo de tiempo.

Por otra parte, la ubicación actual en el Soto de Medinilla se ha revelado inapropiada por el excesivo coste de tiempo para el transporte del personal y el material a utilizar en el día a día por el centro de Conservación (la ubicación de las instalaciones de las Eras en ese aspecto era óptima). Además, la maniobra a realizar varias veces al día por los camiones en la Avenida de Santander perjudica tanto al tráfico de paso como al de los propios camiones municipales.

## NORMATIVA URBANÍSTICA

El régimen urbanístico aplicable es el que establece el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

Las parcelas objeto del proyecto están señaladas como sistemas generales de suelo urbanizable obtenido con la siguiente ordenación general y usos globales:

- SG VI 03 en suelo urbanizable asumido.
- SG EL 09 en suelo urbanizable (denominado EL09/32 PARQUE DE PROTECCIÓN RONDA NORTE en el artículo 67 de la normativa del PGOU). Se incluye una pauta de ordenación para prolongar el camino de los Mártires hasta la acera de la Ronda Norte y una línea límite de edificación como zona de afección de la Ronda Norte. Este sistema general está ya obtenido por cesión obligatoria al resultar adscrito al sector 5 Carretera de Burgos en el proyecto de actuación correspondiente.

El ámbito carece de ordenación detallada y por tanto de calificación urbanística en el Plan General. No obstante, desde la Dirección del Área se ha decidido ejecutar directamente atendiendo a la siguiente justificación:

- Conforme al artículo 33.2 del vigente Plan General (Ejecución de los Sistemas Generales) y dado que existen unas categorías de suelo (EL, VI) y unas pautas de ordenación para la parcela (prolongación del camino y límite de edificación) podría entenderse ordenado en el Plan y completar la ordenación directamente a través de un proyecto de edificación y urbanización.
- Conforme al artículo 68.1 del PGOU, las condiciones de edificación y edificabilidad de los Sistemas Generales ya existentes son las que les corresponden de acuerdo con los usos que les afectan:
  - Artículo 130.h) Espacios Libres: Mínimo porcentaje de los usos básicos parque y jardín, recreo, ocio y expansión, o deportivo abierto, sobre la superficie total: 80%.
  - Artículo 130.i) Viario: Mínimo porcentaje del uso básico viario y comunicación sobre la superficie total: 90%.
- Con esto podemos definir las condiciones de edificación para estos usos:
  - Artículo 448. –Zona de “Espacios Libres” (--). Son sus condiciones:
    - a) Carecen de edificabilidad propiamente dicha, aunque se reconoce para usos auxiliares permitidos y compatibles una edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - b) Altura máxima: 2 plantas (B+I).
  - Artículo 450. –Zona de "Viario y Comunicación" ( ). Carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.
- Por otra parte, el artículo 128 respecto a la compatibilidad de usos dice que se declaran compatibles en un mismo Sector todos los usos básicos, sin perjuicio de respetar en cada manzana las incompatibilidades establecidas en estas Normas para los usos básicos y pormenorizados:
  - Por lo tanto, podría entenderse como condiciones de uso pormenorizado las mismas que define el uso global, en este caso:

- Artículo 386.- Condiciones del uso pormenorizado "Espacios Libres".
  1. Usos determinantes: Parque y Jardín, Deportivo no privativo, u Ocio, Recreo y Expansión. Superficie ocupada mínima: 80%.
  2. **Admite, además:** hostelería, espectáculo y reunión, **colectivos**, deportivo. El uso comercial es admisible cuando se trate de quioscos en régimen de concesión.
  3. No se permite el **viario** destinado al tránsito de vehículos y transporte de mercancías; sin perjuicio del acceso para residentes, y el paso de vehículos de emergencias y **servicios públicos**.
  4. Sólo se admite aparcamiento, bajo rasante, en los casos recogidos de forma expresa en el Plano de Ordenación o en los Planos de la Serie 4.
  5. Prohibidos: el resto.
- Artículo 388.- Condiciones del uso pormenorizado "Viario y Comunicación".
  1. Uso determinante: Viario y Comunicación de uso público. Superficie ocupada mínima 50%
  2. Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados.
  3. Admite, además, parques y jardines, recreo, ocio y expansión, deportivo, garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante y la presencia, en determinados supuestos, de aparatos elevadores adosados a edificios existentes.
  4. Prohibidos: el resto.

En este espacio el proyecto prevé una banda de espacios libres que cabe en el uso viario conforme a lo definido en el artículo 367.5 del PGOU.

## CUADRO CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

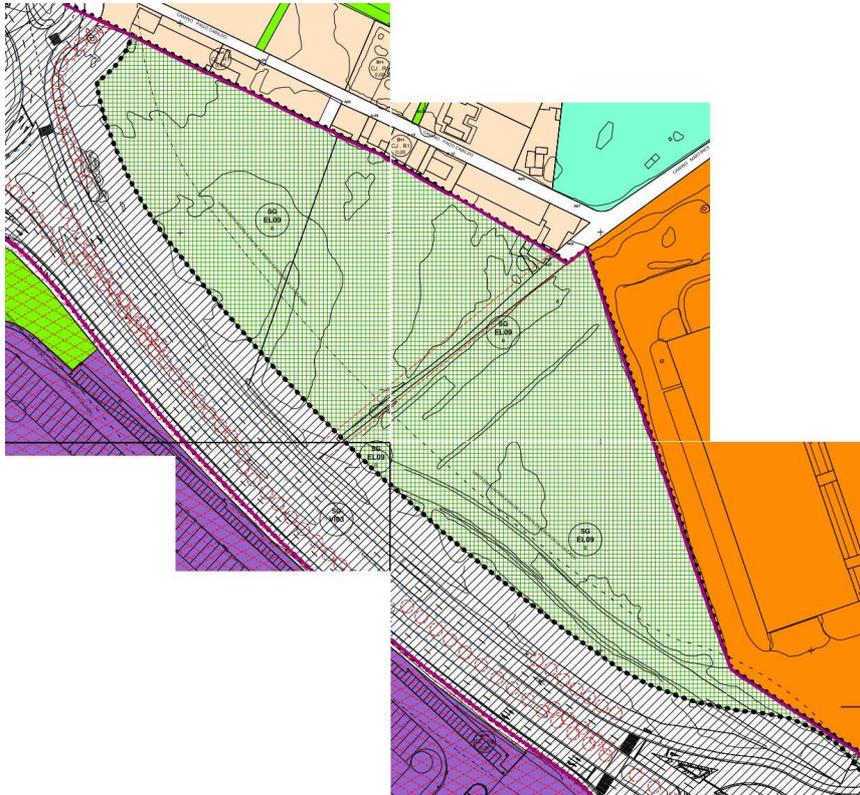
### ZONA 1 (EL 09 B)

Clasificación	Suelo Urbanizable, obtenido
Calificación. Condiciones de edificación	(--) Espacios libres
Calificación. Uso determinante	(-a) Parques, jardines, recreo y expansión públicos. Mínimo el 80%
Admitidos	Colectivo máximo el 20%
Superficie total de suelo	39.113 m <sup>2</sup>
% máx de superficie ocupada en permitidos: 20%	7.822,60 m <sup>2</sup>
Índice m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	(art. 448) 0'05 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> en usos auxiliares y compatibles
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> )	1.955'65 m <sup>2</sup>
Superficie construida computable Primera fase	1.348,00 m <sup>2</sup>

### ZONA 2 (SG VI 03 I)

Clasificación	Suelo Urbanizable, asumido
Calificación. Condiciones de edificación	( )
Calificación. Condiciones de uso determinante	Viario y Comunicación
Superficie de suelo	7.798 m <sup>2</sup>
Índice m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Carece de edificabilidad

Planos SERIE 1 del PGOUVa de la zona:



En la actual revisión del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad, se prevé el cambio de uso de las parcelas objeto del anteproyecto de Espacio Libre a Equipamiento con uso básico Dotacional Colectivo General o Contingencia (Ctg) que comprende las actividades destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios públicos urbanos no infraestructurales o de suministros básicos para el conjunto de la población. Por lo que las condiciones de uso y de edificación correspondientes permitirán la ampliación del conjunto municipal a desarrollar en una segunda fase. En el presente anteproyecto se reflejan las previsiones de la intervención completa, para desarrollar en dos fases.

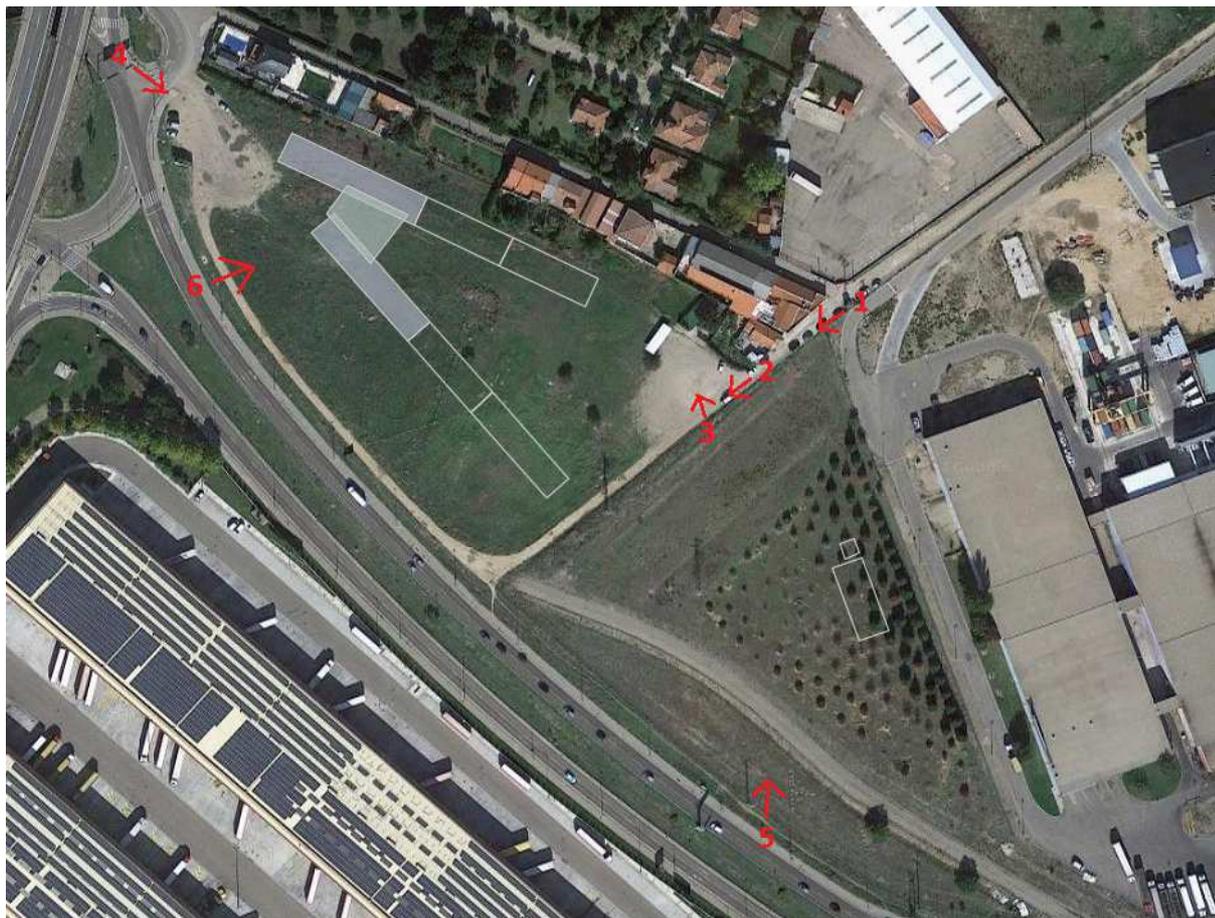
## 1.2.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

### CRITERIOS FUNCIONALES Y RELACIÓN CON EL ENTORNO

Se proyectan dos edificios exentos de una única planta en el extremo noroeste de las parcelas unidos por una zona cubierta para los trabajos de taller que requieran realizarse en el exterior.

En una primera fase se ocupará para este uso el 20% de la superficie del Sistema General adecuando el resto como espacio libre dedicado al recreo y esparcimiento.

En una segunda fase, y una vez aprobado definitivamente La Revisión del Plan General, se ocupará un total de unos 34.000 m<sup>2</sup> para el uso municipal ampliando los dos edificios y proyectando unos silos nuevos para la producción de asfalto para uso de la máquina asfáltadora. Se ha buscado una ubicación lo más alejada de la zona residencial más próxima y cercano a las instalaciones de Michelín. El resto de superficie, además de la prolongación del camino de los Mártires que figura en el PGOU como pauta de ordenación, permanecerá como espacio libre para favorecer la permeabilidad peatonal y ciclista de la zona.





1



2



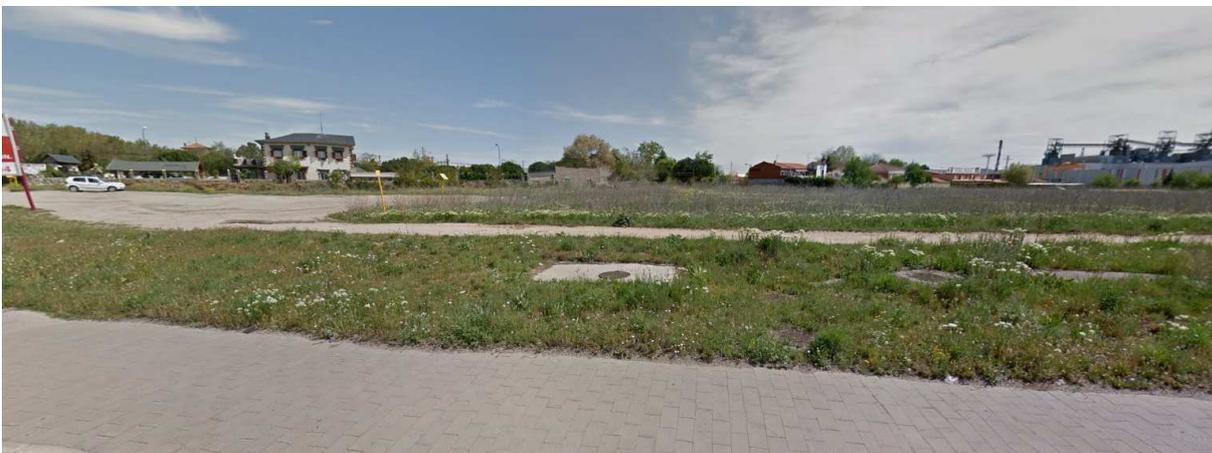
3



4



5



6

## PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa de usos propuesto por el Servicio de Espacio Público e Infraestructuras es el siguiente:

### FASE I

---

#### Edificio 1:

- Vestíbulo general.
- Cinco despachos de oficina.
- Sala de reuniones.
- Aseos comunes para el personal.
- Cuarto de instalaciones y botiquín.
- Almacén de balizamiento y protección. 150 m<sup>2</sup>
- Almacén de vestuario y pequeña herramienta. 50 m<sup>2</sup>
- Vestuarios, aseos y duchas (cinco módulos para 12 plazas, 4 de hombres y 1 de mujeres).

#### Zona exterior cubierta.

Entre los dos edificios para los trabajos de forja en el exterior. Mínimo 100 m<sup>2</sup>

#### Edificio 2:

- Taller de forja. 250 m<sup>2</sup>
- Almacén de materiales de forja. 250 m<sup>2</sup>
- Almacén de pinturas. 20 m<sup>2</sup>

- Garaje para maquinaria. 100 m<sup>2</sup>
- Unidad de suministro de combustible.

Además de las instalaciones propias de saneamiento, fontanería, electricidad, gas natural, telefonía, protección contra incendios, ventilación, climatización, etc., deberá dotarse al taller de forja de un pequeño puente grúa con polipasto, de una instalación de aire comprimido y de un sistema de extracción que también deberá llevar al menos el garaje para los vehículos pesados, sin perjuicio de que por normativa se requiera su instalación en otras zonas. También deberán climatizarse las zonas de trabajo en taller.

Se considera también dentro de la ejecución material la dotación de mobiliario para vestuarios, oficinas y estanterías, bancos de trabajo, etc...

También deberán ordenarse las siguientes zonas exteriores:

- Campa de almacenamiento de distintos materiales de la fase I.
- Zona delimitada por tres de sus lados de unos 100 m<sup>2</sup> para escombros.
- Zona de aparcamiento de trabajadores.
- Acceso a las instalaciones.
- Zonas verdes, esparcimiento y recreo en el resto de parcela destinada a espacio libre de la mitad este y de la totalidad de la banda paralela a la ronda norte, conforme a lo definido en el anteproyecto.

Estas zonas exteriores deberán dotarse también de iluminación y riego donde se estime procedente.

## FASE II (ampliación)

---

Edificio 1:

- Vestuarios, aseos y duchas (un módulo para 12 plazas).
- Almacén de alumbrado. (con estanterías perimetrales) 250 m<sup>2</sup>
- Taller de alumbrado. 150 m<sup>2</sup>
- Garaje para vehículos ligeros. Con un foso. (15 plazas).

Edificio 2:

- Almacén de forja del producto terminado. 250 m<sup>2</sup>
- Garaje para vehículos pesados. Con un foso. (15 plazas).

Edificio 3:

- Silos e instalaciones de asfalto. 350 m<sup>2</sup>
- También deberán ordenarse las siguientes zonas exteriores:
- Campa de almacenamiento de distintos materiales de la fase II.
- Zona de aparcamiento de trabajadores.
- Resto de zonas verdes, esparcimiento y recreo.

## SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y ÚTILES

### SUPERFICIE CONSTRUIDA

<b>FASE I</b>			
	EDIFICIO I		690,00
	EDIFICIO II		658,00
	<b>TOTAL</b>		<b>1.348,00</b>
<b>FASE II</b>			
	EDIFICIO I		858,00
	EDIFICIO II		954,00
	SILOS		360,00
	<b>TOTAL</b>		<b>2.172,00</b>

SUPERFICIES ÚTILES FASE I (m<sup>2</sup>)

<b>EDIFICIO I</b>		
vestíbulo	24,55	
oficina 1	16,80	
oficina 2	15,35	
oficina 3	22,40	
oficina 4	15,15	
oficina 5	15,15	
aseos	7,50	
c. instalaciones	6,30	
total oficinas		123,20
sala multifuncional		50,55
vestuario 1	25,50	
vestuario 2	25,50	
vestuario 3	25,30	
vestuario 4	26,60	
vestuario 5	26,55	
distribuidor	23,50	
botiquín	6,25	
c. instalaciones	9,90	
total vestuarios		169,10
almacén de peq. Vest. Y herramienta peq		67,65
reserva		50,25
almacén balizamiento y protección		148,00
		<b>608,75</b>
<b>EDIFICIO II</b>		
taller de forja		240,00
aseo		5,75
almacén pinturas		16,45
almacén de materiales forja		240,00
garaje maquinaria		122,40
		<b>624,60</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.233,35</b>

SUPERFICIES ÚTILES FASE II (m<sup>2</sup>)

<b>EDIFICIO I</b>		
almacén de alumbrado	230,00	
taller de alumbrado	157,00	
c. instalaciones	16,45	
aseo	5,75	
total alumbrado		409,20
garaje ligeros		407,20
		<b>816,40</b>
<b>EDIFICIO II</b>		
aseo		5,75
c. instalaciones		16,45
almacén forja producto terminado		240,00
garaje pesados		665,00
		<b>927,20</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.743,60</b>

### 1.3.- RESUMEN DE PRESUPUESTO FASE I Y PLAZOS

#### PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL FASE I

01	EXCAVACIONES Y TRABAJOS PREVIOS CIMENTACIÓN Y RED HORIZ. DE	12.414,00
02	SANEAMIENTO	63.621,75
03	ESTRUCTURA Y CUBIERTAS	107.070,75
04	ALBAÑILERÍA Y FACHADAS	65.483,85
05	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	12.034,70
06	REVESTIMIENTOS	42.449,00
07	FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS	12.158,84
08	CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	60.704,46
09	ELECTRICIDAD Y TELEFONÍA	21.103,80
10	GAS Y AIRE COMPRIMIDO	10.862,25
11	CARPINTERÍAS	32.276,40
12	PINTURA Y VIDRIOS	24.517,65
13	MOBILIARIO	35.000,00
13	PCI Y VARIOS	28.379,75
14	URBANIZACIÓN	114.829,50
15	SEGURIDAD Y SALUD	12.793,30

**TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 655.700,00**

#### PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	655.700,00
13% GASTOS GENERALES	85.241,00
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	39.342,00

**PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA 780.283,00**

21% I.V.A. 163.859,43

**PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN CON IVA 944.142,43**

Asciende el presente **PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA** a la cantidad de **SETECIENTOS OCHENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS**.

Asciende el **IVA** a la cantidad de **CIENTO SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS**.

Asciende el presente **PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN CON IVA** a la cantidad de **NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS**.

**PRESUPUESTO PARA CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA FASE I**

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN CON IVA	944.142,43
HONORARIOS REDACCIÓN P.B.E, D.O Y D.E (FASE I) Y HONORARIOS REDACCIÓN P.B (FASE II)	51.205,36
IVA	10.753,13
CONTROL DE CALIDAD (2,5 P.E.M)	16.392,50
IVA	3.442,43
COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD (0,42 P.E.M)	2.753,94
IVA	578,33
<b>TOTAL PCA</b>	<b>1.023.934,37</b>

Asciende el presente **PRESUPUESTO PARA CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN CON IVA INCLUIDO** a la cantidad de **UN MILLÓN VEINTITRESMIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS.**

El plazo estimado para la realización de la actuación sería:

Redacción del P. Básico (fases I y II) y Ejecución de la fase I:	2 meses.
Aprobación municipal:	1 mes.
Contratación obra:	5 meses.
Ejecución:	6 meses.
Total plazo estimado:	14 meses.

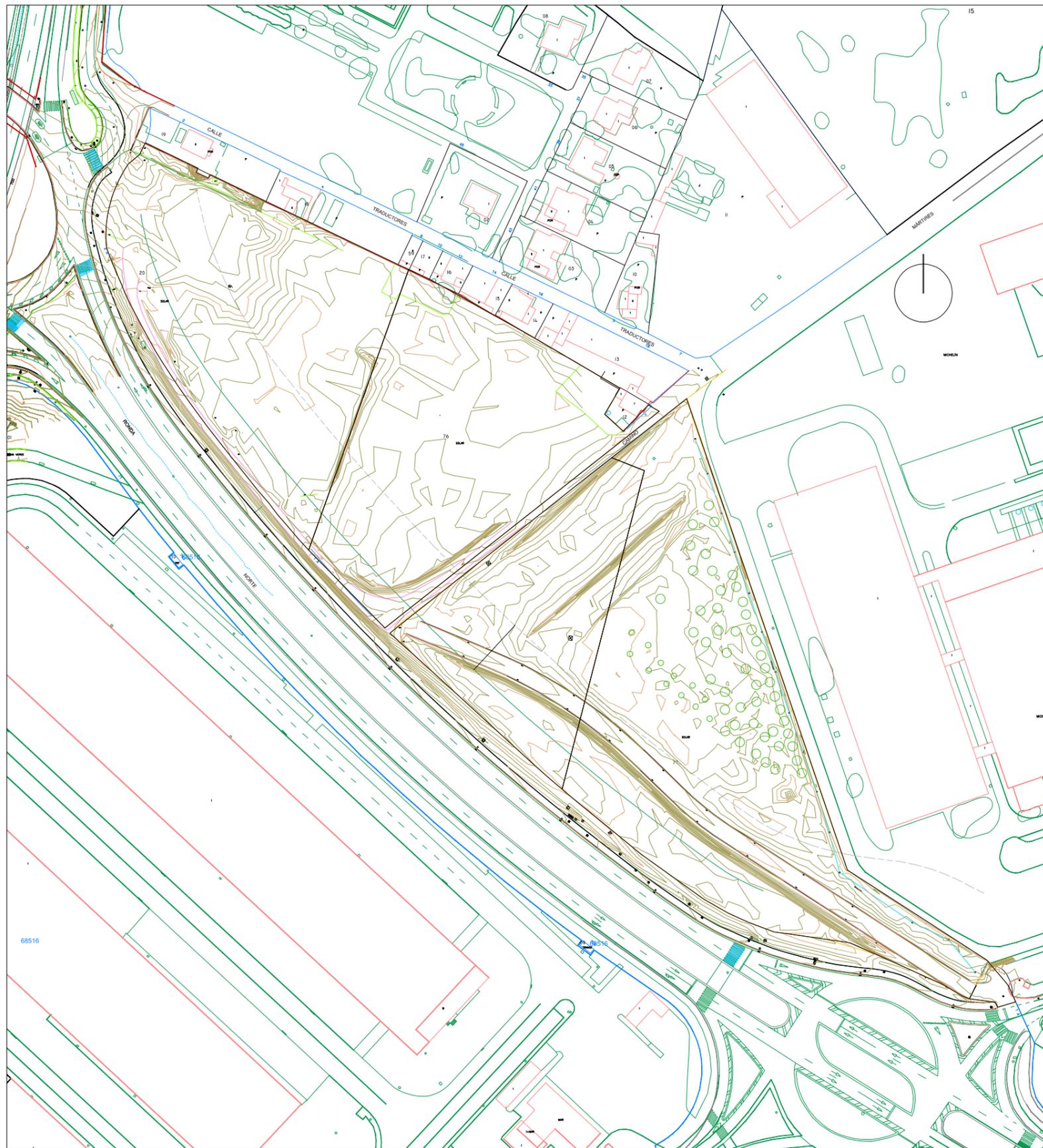
Valladolid abril de 2017

La arquitecta

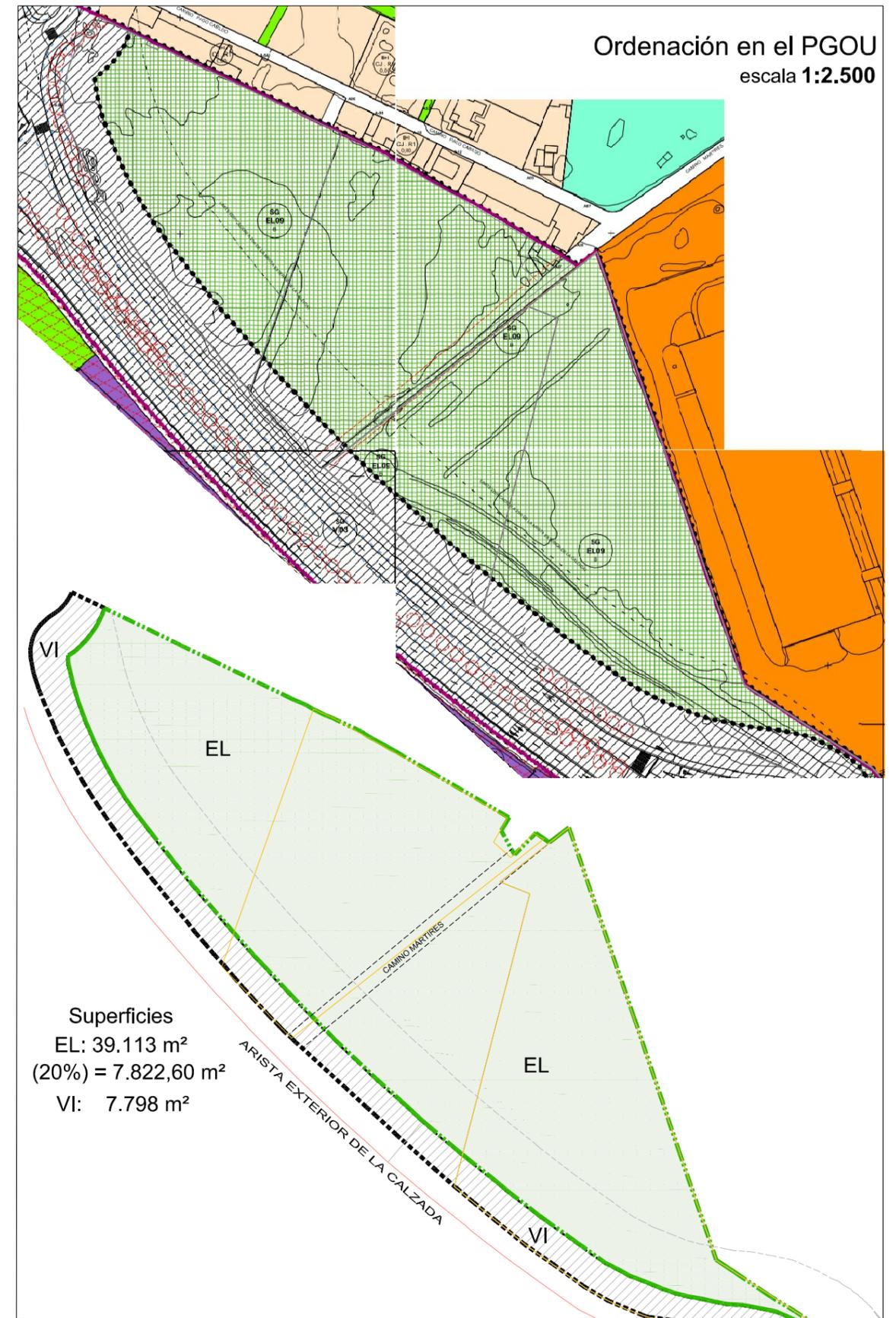
Fdo.: Susana Poyatos Minguela

## **2.- PLANOS**

---



**topográfico** escala 1:2.000



Ordenación en el PGOU  
escala 1:2.500

Superficies  
 EL: 39.113 m<sup>2</sup>  
 (20%) = 7.822,60 m<sup>2</sup>  
 VI: 7.798 m<sup>2</sup>

**plano de situación**

**Instalaciones municipales para el SEPI  
 Ronda Norte**

SUSANA POYATOS MINGUELA

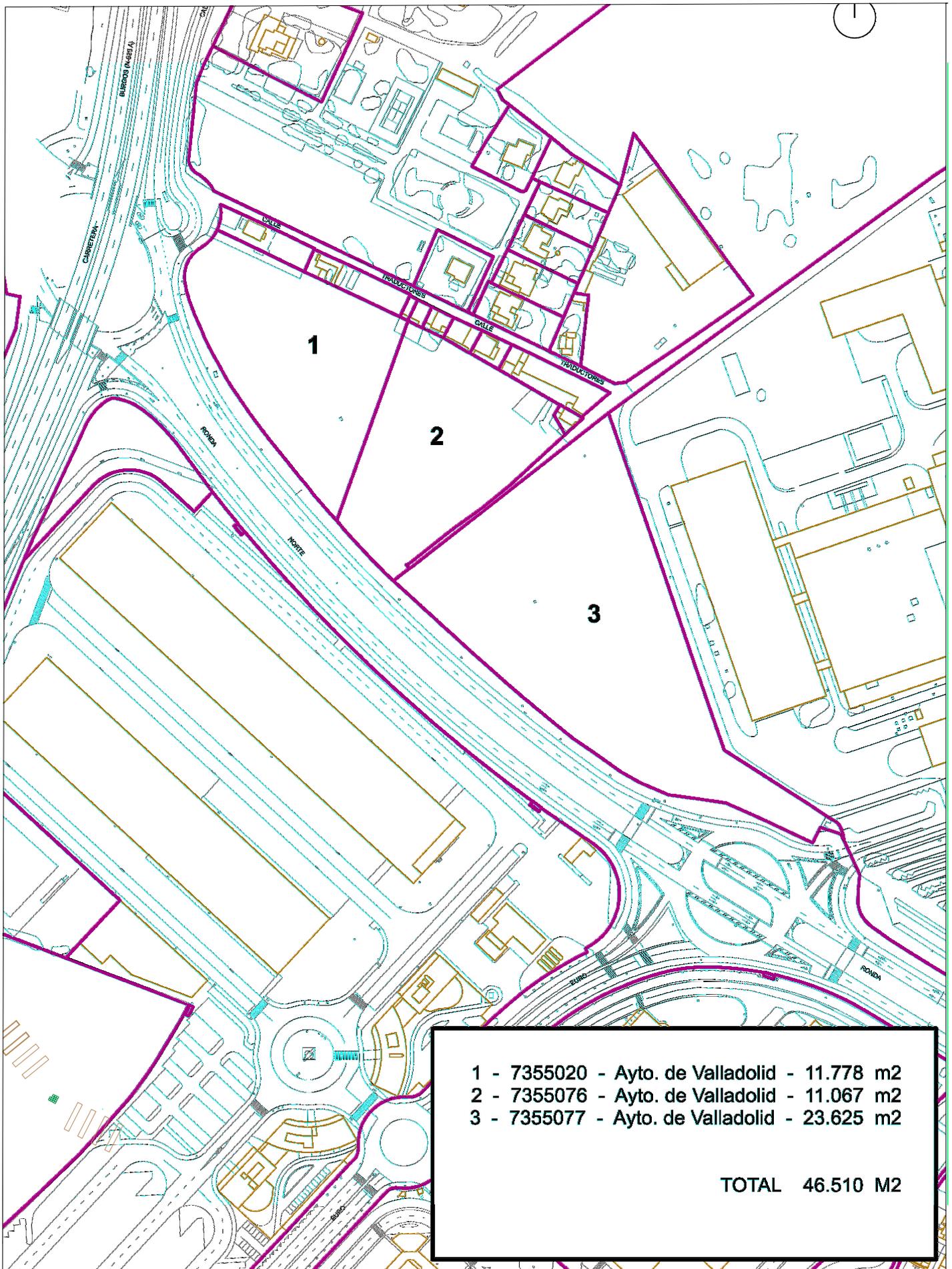
anteproyecto

Ayuntamiento de **Valladolid**  
 Servicio de Espacio Público e Infraestructuras

escala **varias**

plano nº **1**

VALLADOLID, abril 2017



**parcelas catastrales**

anteproyecto

# Instalaciones municipales para el SEPI

## Ronda Norte

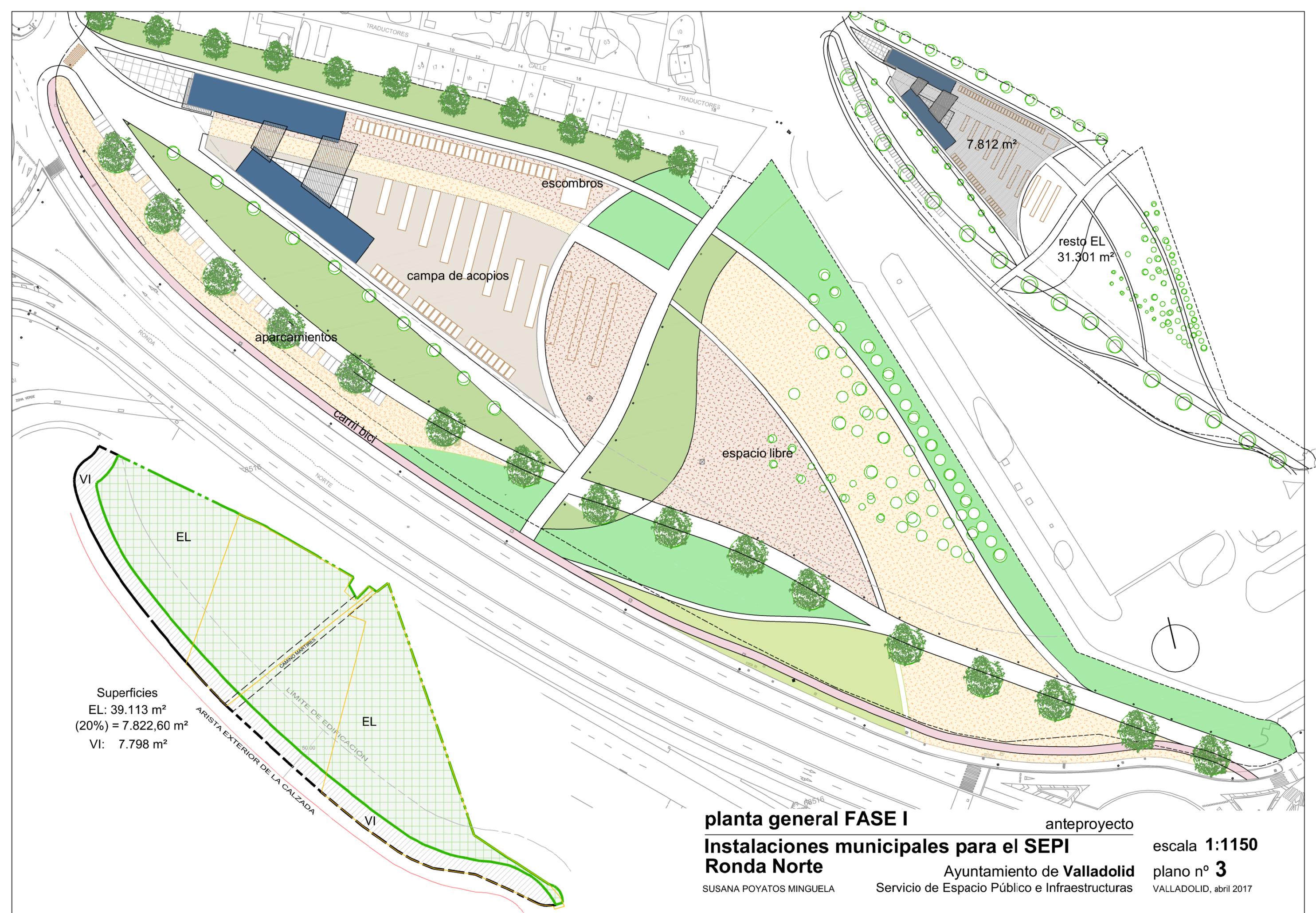
escala **1:3000**

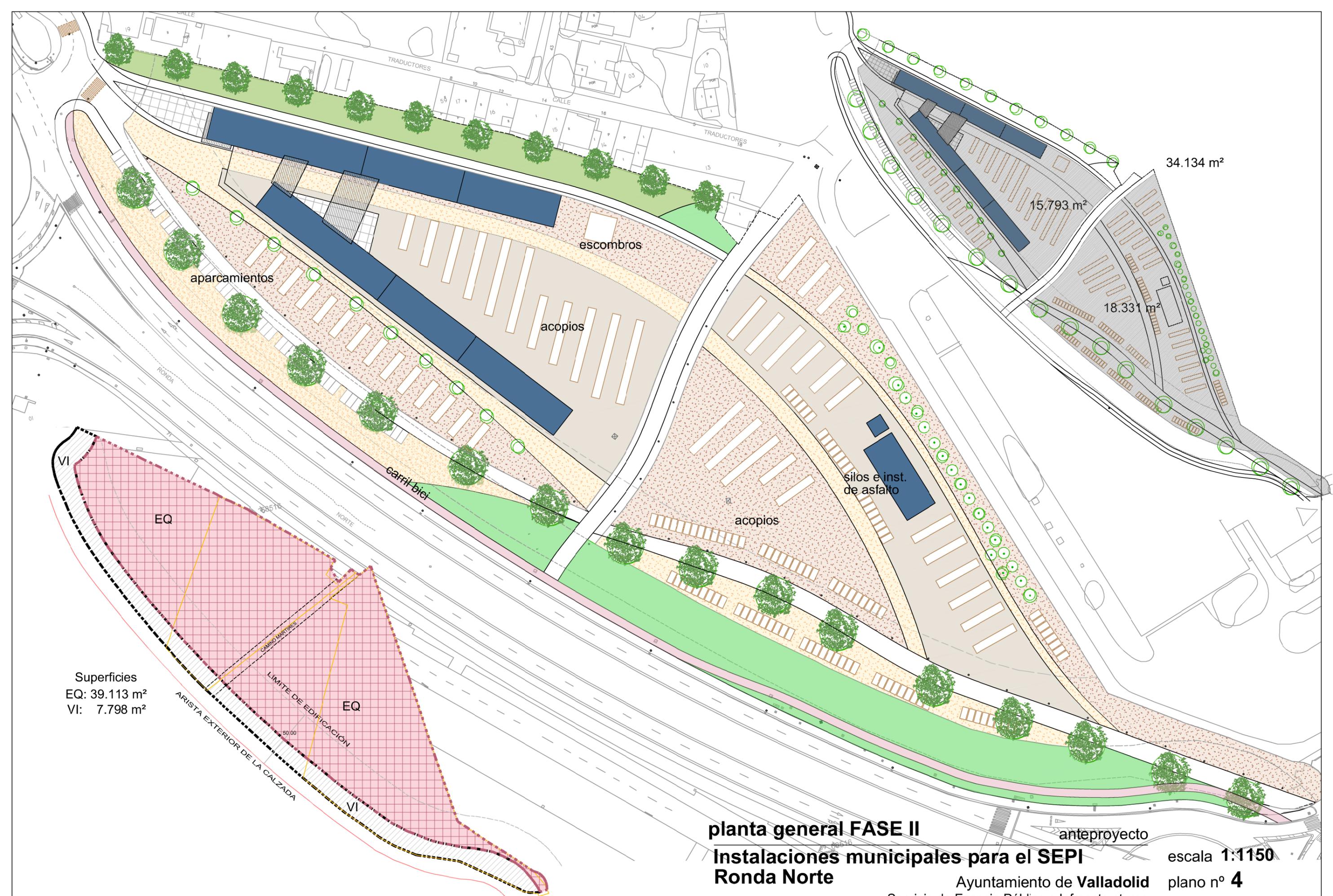
SUSANA POYATOS MINGUELA

Ayuntamiento de **Valladolid**  
Servicio de Espacio Público e Infraestructuras

plano nº **2**

VALLADOLID, abril 2017





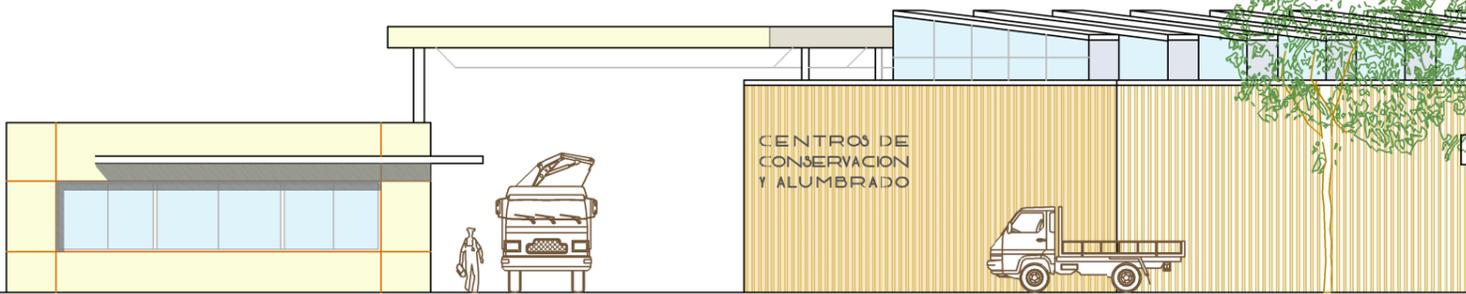
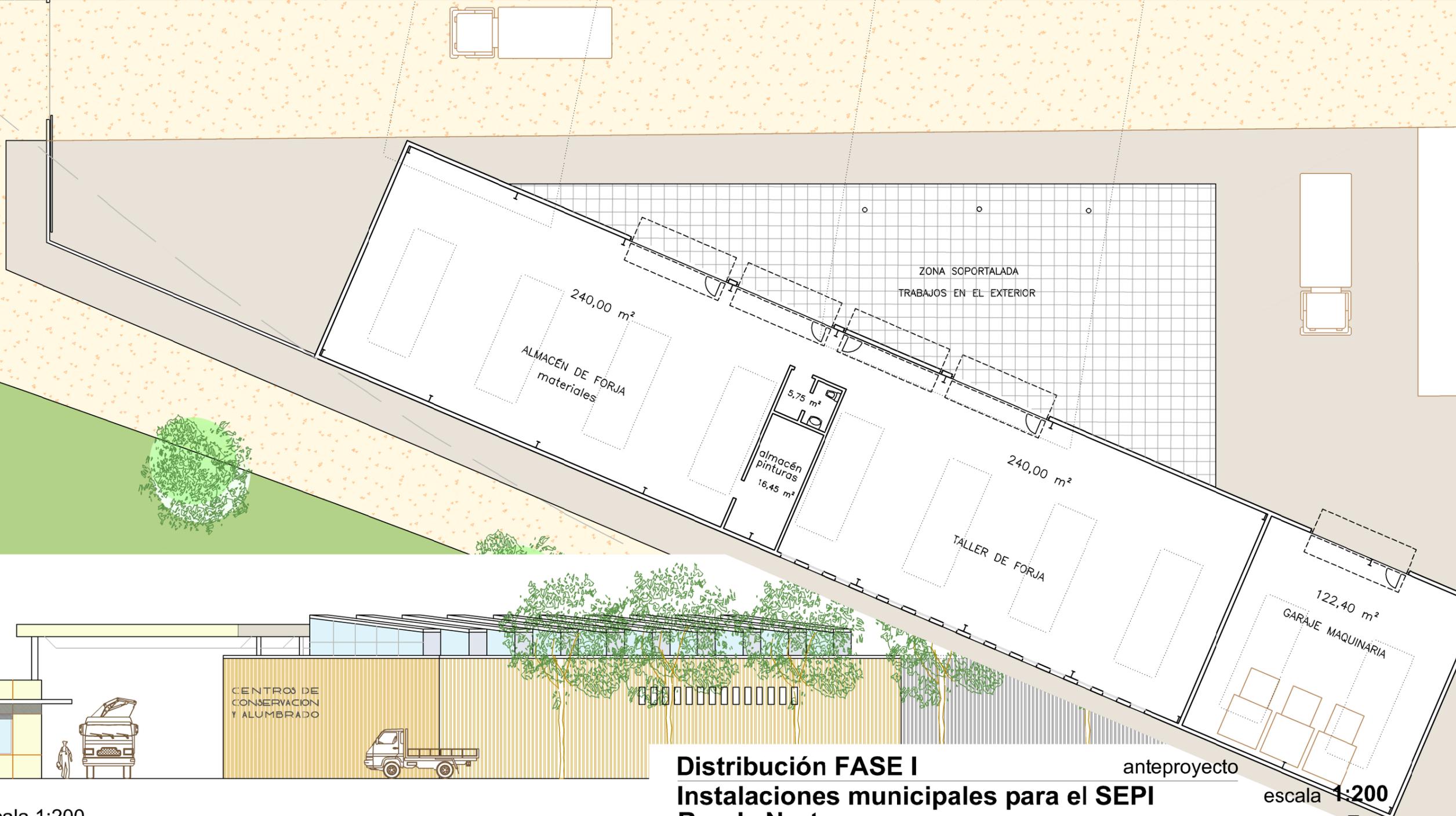
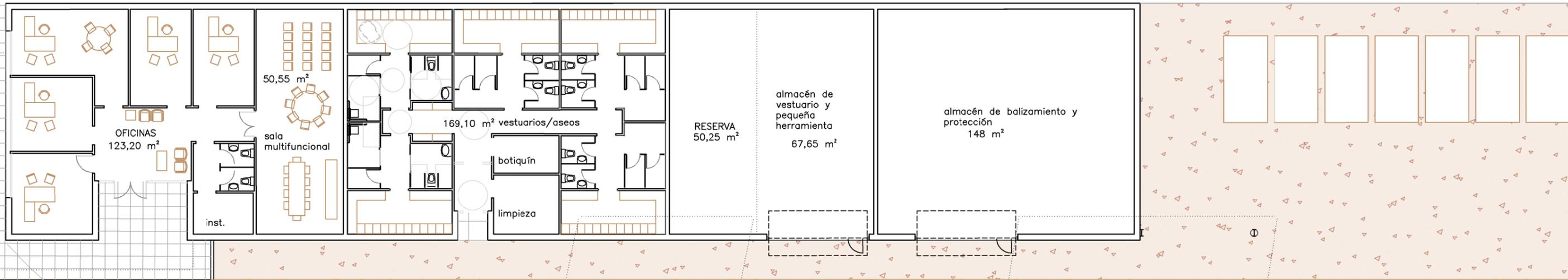
Superficies  
 EQ: 39.113 m<sup>2</sup>  
 VI: 7.798 m<sup>2</sup>

**planta general FASE II**  
**Instalaciones municipales para el SEPI**  
**Ronda Norte**  
 Ayuntamiento de **Valladolid**  
 Servicio de Espacio Público e Infraestructuras  
 escala **1:1150**  
 plano nº **4**  
 VALLADOLID, abril 2017

SUSANA POYATOS MINGUELA

Servicio de Espacio Público e Infraestructuras

VALLADOLID, abril 2017



alzado oeste escala 1:200

**Distribución FASE I**  
**Instalaciones municipales para el SEPI**  
**Ronda Norte**

SUSANA POYATOS MINGUELA

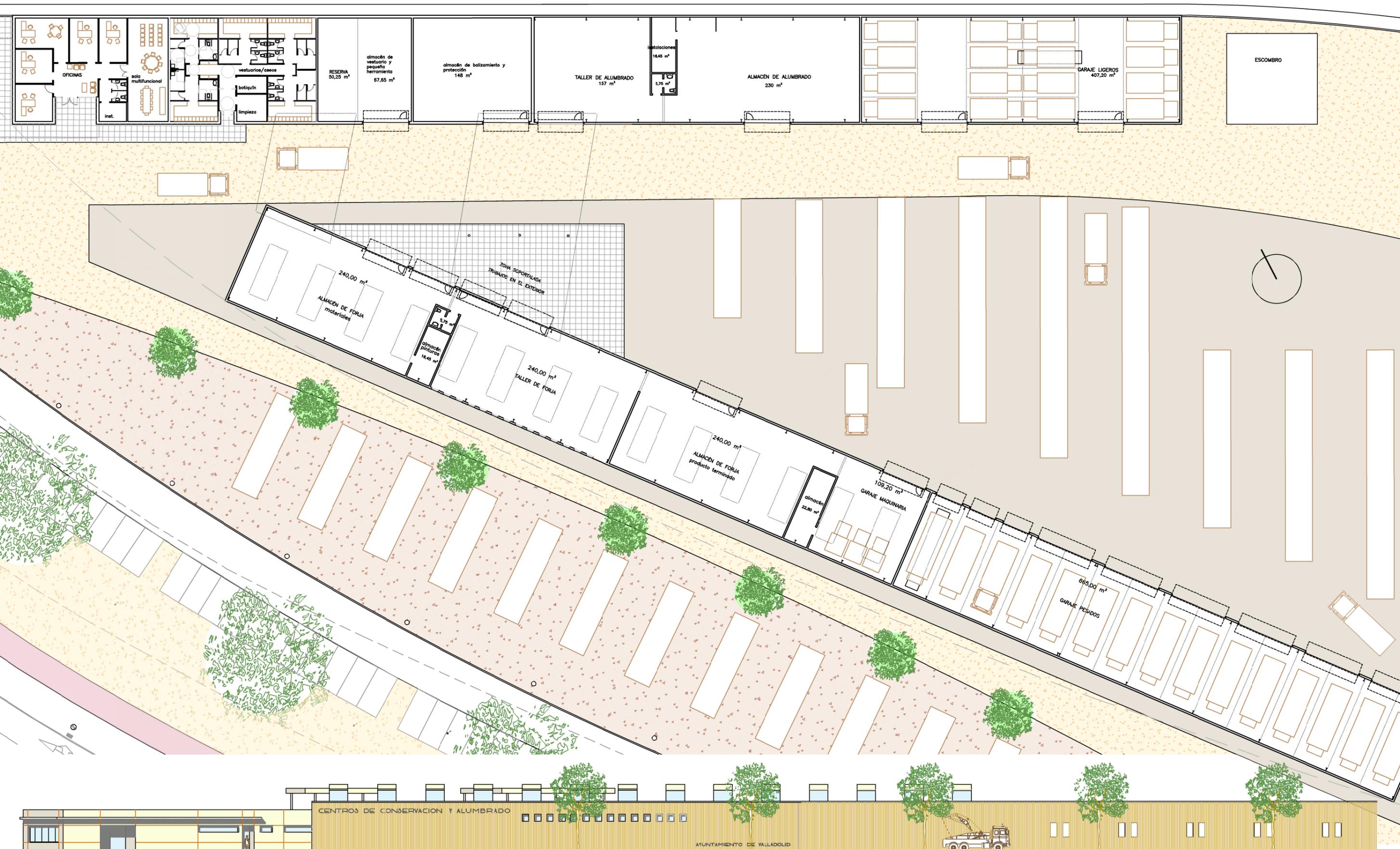
anteproyecto

Ayuntamiento de **Valladolid**  
 Servicio de Espacio Público e Infraestructuras

escala 1:200

plano nº 5

VALLADOLID, abril 2017



alzado sur escala 1:400

## Distribución FASE II

anteproyecto

# Instalaciones municipales para el SEPI Ronda Norte

escala 1:375

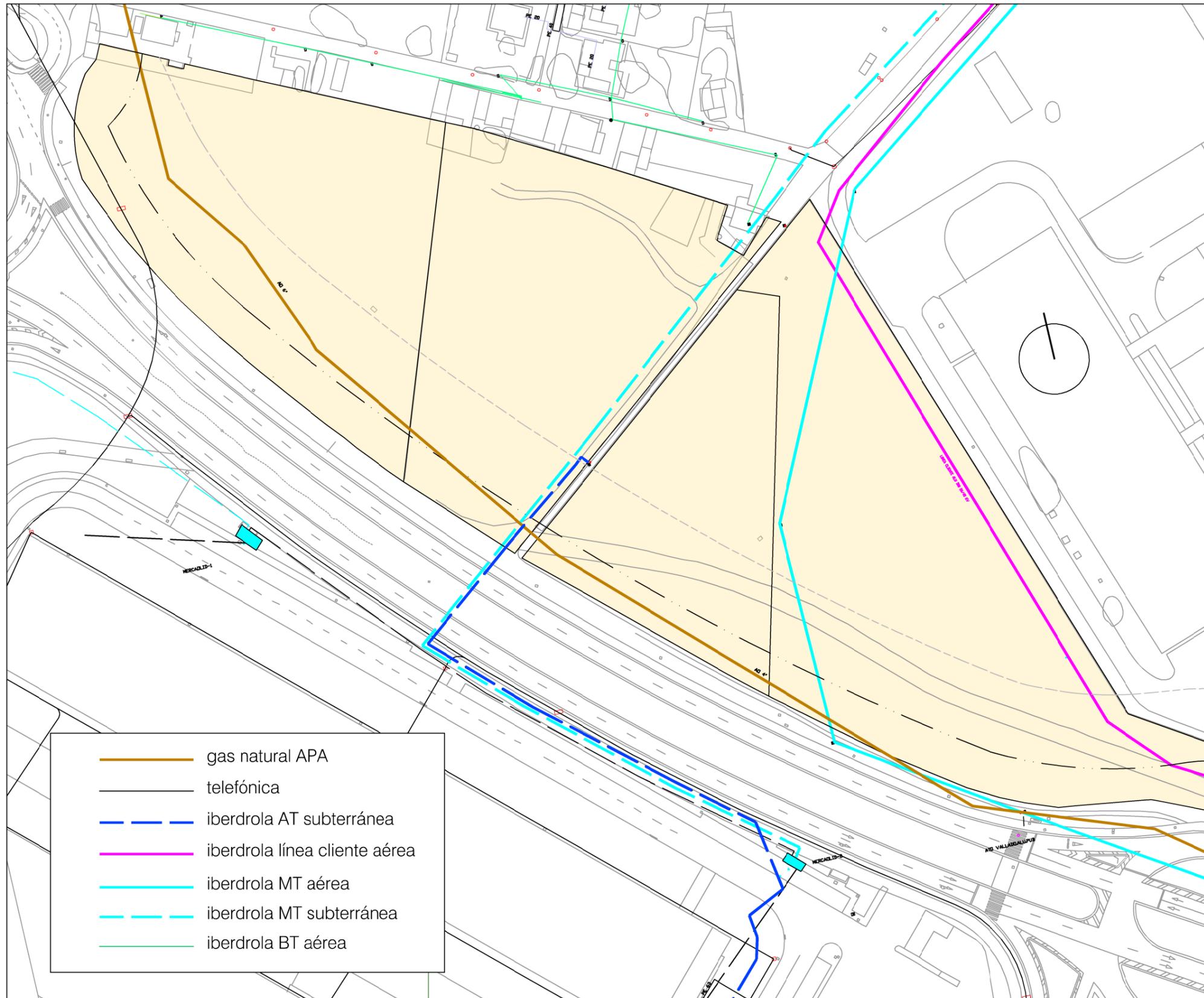
Ayuntamiento de Valladolid

plano nº 6

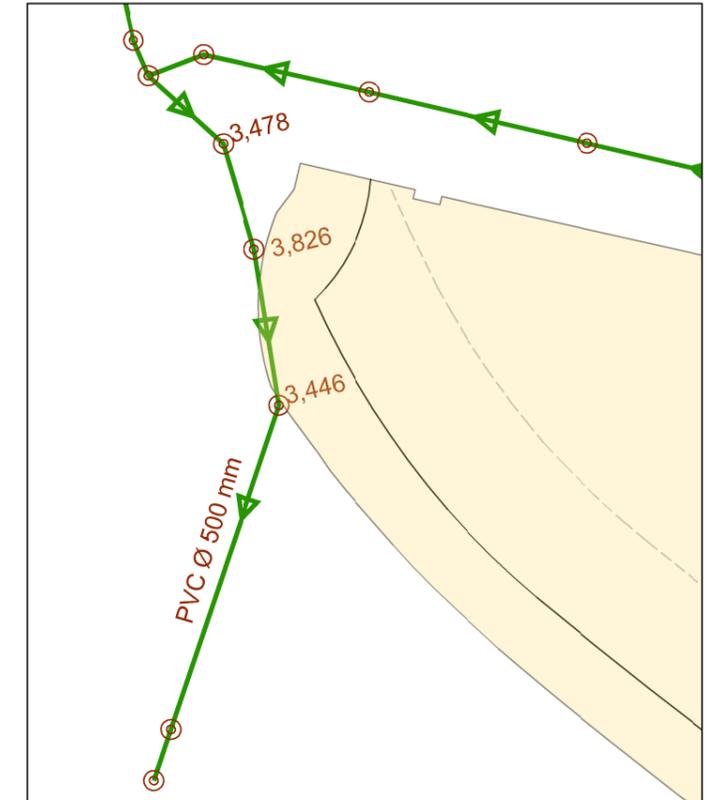
SUSANA POYATOS MINGUELA

Servicio de Espacio Público e Infraestructuras

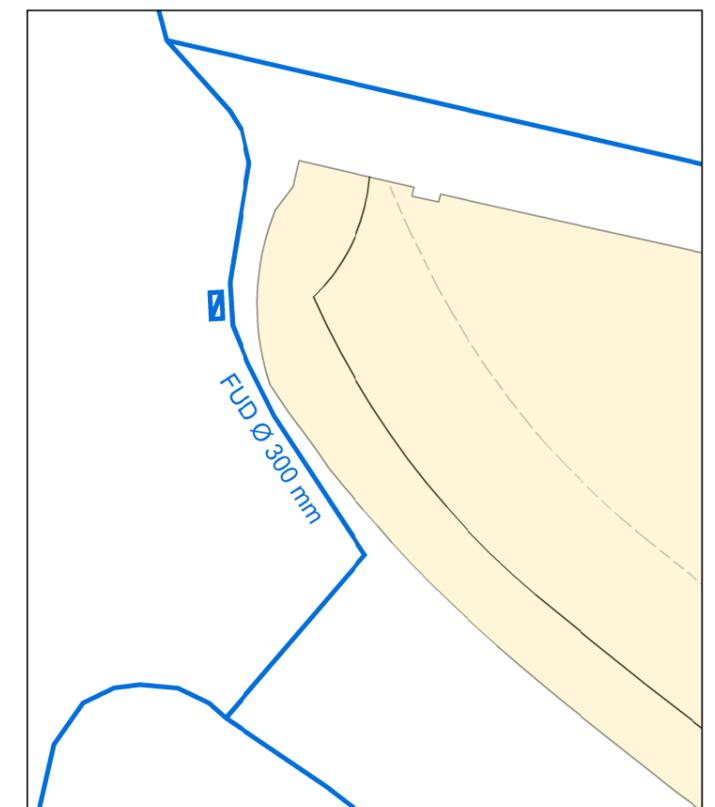
VALLADOLID, abril 2017



gas, electricidad y telefónica



saneamiento



abastecimiento

**plano de redes existentes**

anteproyecto

**Instalaciones municipales para el SEPI  
Ronda Norte**

escala **1:1500**

Ayuntamiento de **Valladolid**

plano nº **6**

SUSANA POYATOS MINGUELA

Servicio de Espacio Público e Infraestructuras

VALLADOLID, abril 2017



Ayuntamiento de  
**Valladolid**

## **Resumen de Firmas**

Pág.1/1

Título:Anteproyecto para construcción de instalaciones para el  
SEPI