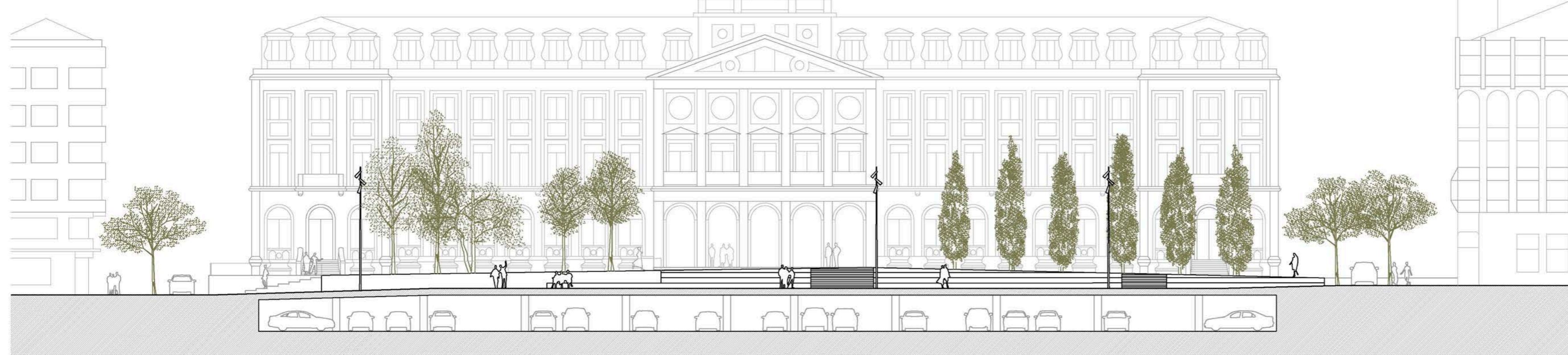
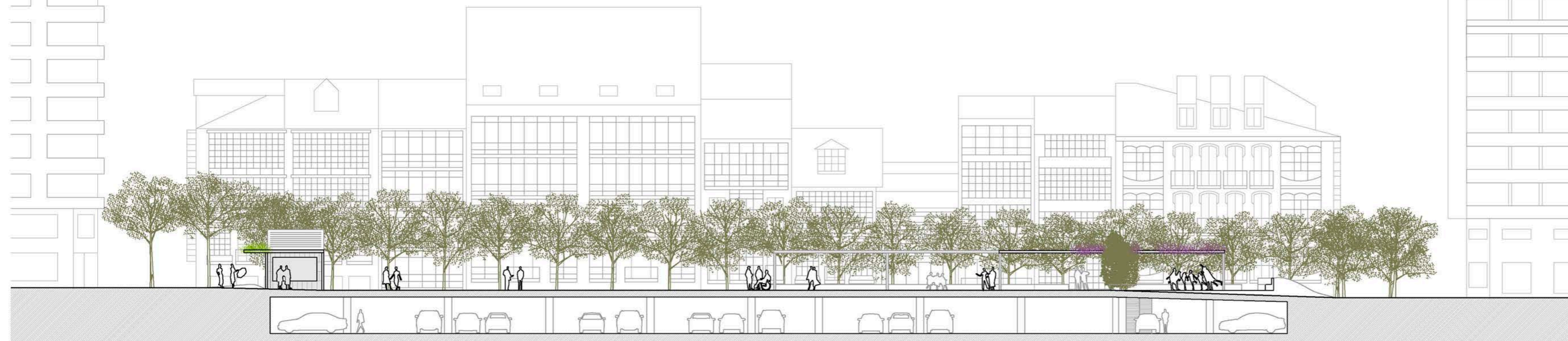


PLANTA DE LA PROPUESTA_e 1/250

1170 → COTA DE PROYECTO
1170 → COTA ACTUAL



SECCIÓN L1_e 1/250



SECCIÓN L2_e 1/250

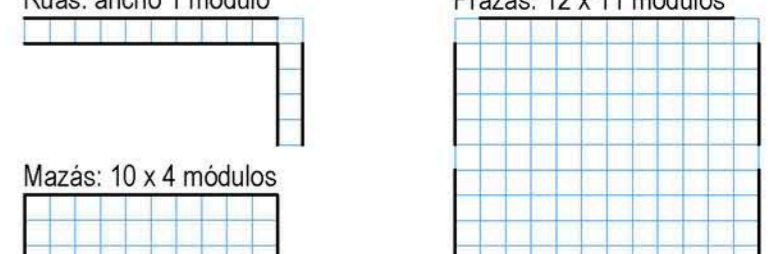
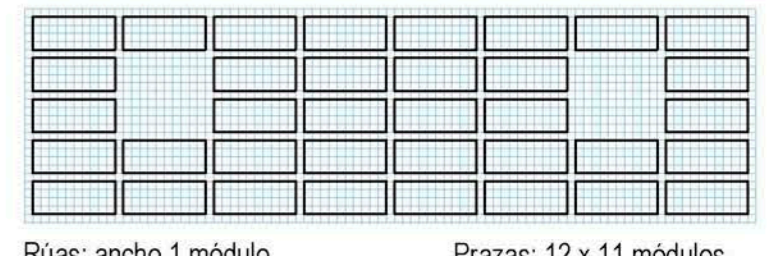


SECCIÓN L3_e 1/250

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA E DESCRIPTIVA

1.1. A MODULACIÓN DO BARRIO DA MAGDALENA: SOPORTE DA TRAMA URBANA.

Deseñado no século XVIII a partir dunha retícula regular. **MÓDULO de planta cadrada: lados de dez varas castelás**, equivalentes a 8,359 m, adoitado como ancho das rúas.



A modulación subxacente é o soporte da trama urbana e "éxlica" a configuración do barrio da Magdalena. Por elo,
▶ Debe estar na base da proposta, para seren coherentes de raíz
▶ É preciso trazar a modulación sobre a planta da praza.

1.2. PLANTEAMENTO XERAL. APARCADOIRO ACTUAL.

1. A distorsión ambiental, máis que a existencia do aparcadoiro, se debe á súa inadecuada configuración arquitectónica.
2. O principal factor perturbador do espazo urbano é o tráfico para acceso ao aparcadoiro de coches transites; porén, pode solucionarse modificando o uso sen eliminar a edificación actual.
3. O barrio da Magdalena ten un evidente déficit de garaxes para coches de residentes porque os edificios carecen deles.
4. A demolición do aparcadoiro non se xustifica pola patoloxía estrutural, pois existe un proxecto de reparación e reforzo, de 2015, con orzamento de 65.636,29 € (I/IVE). Ademais:
 - ▶ tería un custe para o erario que minguaría outras inversións
 - ▶ diminuíría innecesariamente o patrimonio municipal
 - ▶ xeraría un importante volume de escombros.
 - ▶ contrariaría ppios. ecolóxicos: Reducir, Reutilizar e Reciclar

Conclusión: propoñemos conservar a edificación que aloxa o aparcadoiro, realizando as seguintes actuacións:

- a) Modificar o deseño arquitectónico para emendar as deficiencias que deterioran o espazo urbano, e
- b) Cambiar o uso a garaxe para residentes no entorno en aluguer ou en venda da concesión administrativa do uso. Cabería reservar prazas para traballadores do concello, mesmo con vendas para alternar os que veñan a traballar no barrio da Magdalena cos que saían para traballar fora del.

Con todo isto conseguiríase:
▶ compensar aos residentes pola eliminación das prazas de aparcamento en superficie existentes nas rúas periféricas,
▶ obter recursos que diminúisen o esforzo orzamentario para remodelar a Praza, aínda que cabería establecer prezos "políticos" para fixar a poboación no barrio da Magdalena.
▶ **DECISIÓN POLÍTICA DO CONCELLO**

1.3. PROPOSTA: ACTUACIÓNS E OBXECTIVOS

Obxectivo Xeral: integrar a praza na cidade, transformando o espazo para facelo atractivo para o paseo, estancia, encontro e reunión dos cidadáns para realizar un amplo abano de actividades.

1.3.1. ZONAS 1A E 1B DA RÚA REAL.

- Eliminación, por traslado á Rúa Terra, do acceso ao garaxe, para a peatonalización deste tramo da Rúa Real.
- Demolición da liña de locais comerciais e recheo do foso actual para crear unha alameda con tres ringleiras de árbores de folla caduca. Baixo a bóveda vexetal, dous espazos: un de tránsito e paseo (zona 1A) e outro de estancia (zona 1B), elevado 50 cm.
- Creación dunhas gradas-bancos nos desniveles, para estancia e descanso dos transeúntes e para a cómoda contemplación das procesións, cabalgatas, desfiles e demais eventos.

1.3.2. LATERAIS 2A -RÚA TERRA- E 2B -RÚA RUBALCAVA-

- Plantación de dúas ringleiras de olmos seguindo a modulación, que ordenarán o espazo en tres bandas:
- Bandas centrais para coexistencia co tráfico rodado
- Bandas próximas aos edificios para exclusivo tránsito peonil.
- Bandas próximas á praza, integradas cos parterres axardinados, lombas onduladas, que salvarían os desniveles.
- Emprazamento do acceso ao garaxe semisoterrado na parte inferior da Rúa Terra, con acceso peonil lateral de ancho 1,50 m, e un parterre para plantar buganvilla que medre ata a pérgola. Regulación de entradas-saídas con semáforos exterior e interior.

1.3.1. ZONA 3S CENTRAL EN SEMISOTO.

- Cambio de uso a garaxe con reordenación xeral do solo:
104 prazas de coches, 14 de motos e 10 para bicicletas, espazos para instalacións, almacéns, aseos e cuarto de limpeza.
- Creación dun novo acceso peonil mediante escaleras adxacentes ao parterre colindante coa Rúa Rubalcava. En principio, non se proxecta dotar de ascensor ao novo acceso, aínda que se pode revisar esa proposta a criterio do Concello.

1.3.1. ZONAS CENTRAIS EN SUPERFICIE.

- Delimitada a cota das rúas Dolores e Galiano, con percorridos de pendentes ascendente do 4,51 % e descendente do 2,39 %, respectivamente. Lindarian:
- Polo sur co banco de coroaación da bancada que salva o desnivel respecto da nova alameda da Rúa Real.
- Lateralmente con parterres axardinados; o lindeiro coa Rúa Rubalcava tería dúas escalinatas para accesos intermedios, mentres que no lindeiro coa Rúa Terra non se prevén en aras da seguridade da zona de xogos infantís adxacente.

3A. ZONA DE XOGOS INFANTIS.

Pérgola para sombrear o banco ou banco para adultos supervisores dos xogos, pola que medre a buganvilla que tapice o lateral da rampla. Pórtico cuberto ou Stoa lixeira para guarecerse da chuvia, na coroaación da bancada descendente cara a Rúa Real; ámbolos dous axustanse a modulación (ancho 1/2 M, intereixos piares 1 M).

3B. PÓRTICO-PÉRGOLA SUR.

Pérgola para sombrear o banco ou banco para adultos supervisores dos xogos, pola que medre a buganvilla que tapice o lateral da rampla. Pórtico cuberto ou Stoa lixeira para guarecerse da chuvia, na coroaación da bancada descendente cara a Rúa Real; ámbolos dous axustanse a modulación (ancho 1/2 M, intereixos piares 1 M).

3C. ÁREA DIÁFANA

Para xogos e actividades variadas, e para celebrar todo tipo de eventos: verbenas, concertos, feiras, mercadinhos, exposicións, etc.

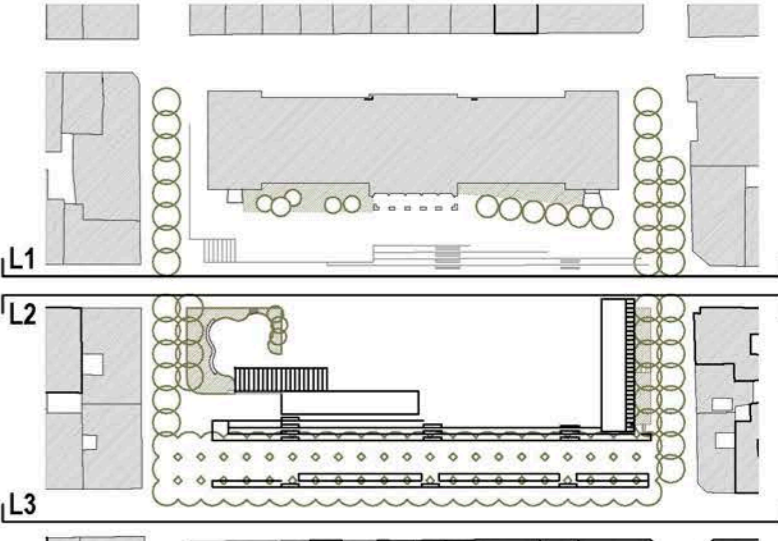
3D. PÓRTICO-PÉRGOLA LESTE

Construción lixeira modulada segundo a trama; combina cuberta compacta con celosía na que medre unha parra que forme unha cuberta vexetal. Integrada cuns aseos públicos adaptados, coas escaleras de acceso ao garaxe e aos condutos de ventilación. Baixo ela se poderían poñer bancos para estancia ou mesas e sillas de terraza de bar, se se instalase algún nos baixos próximos -como na praza de Amboage-, ou tamén si se autorizase a construción dun pequeno bar, segundo a alternativa anexa.

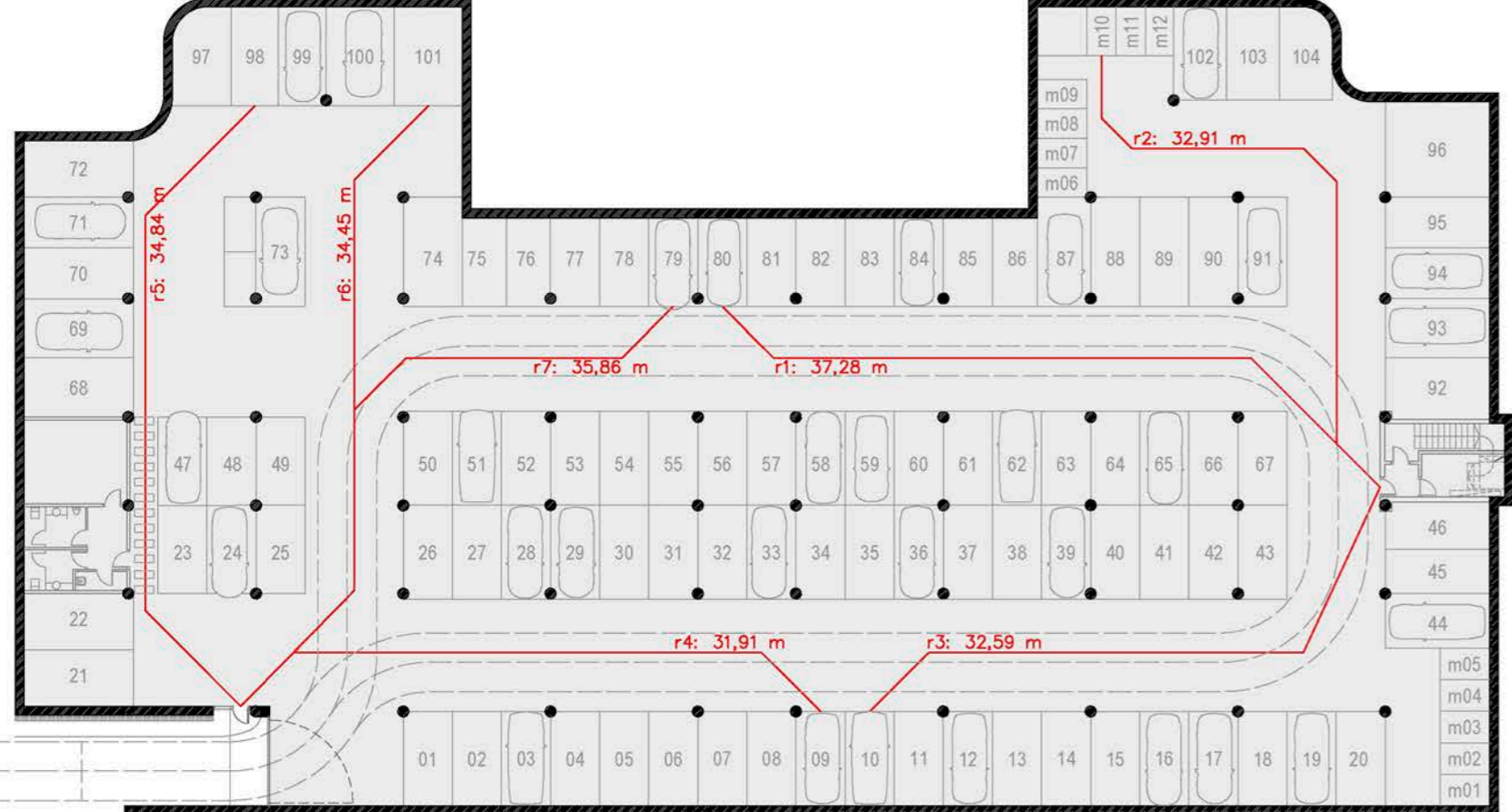
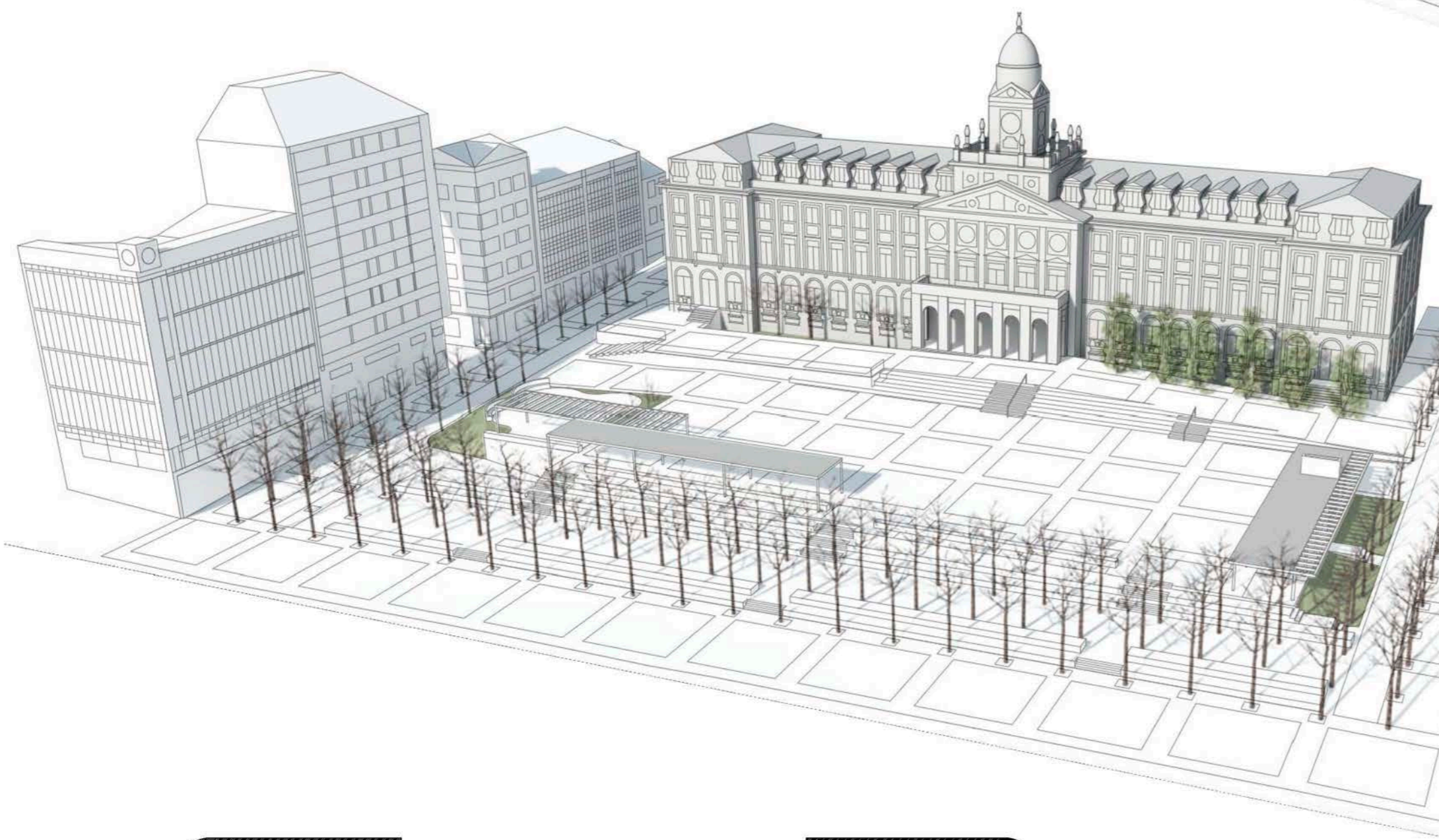
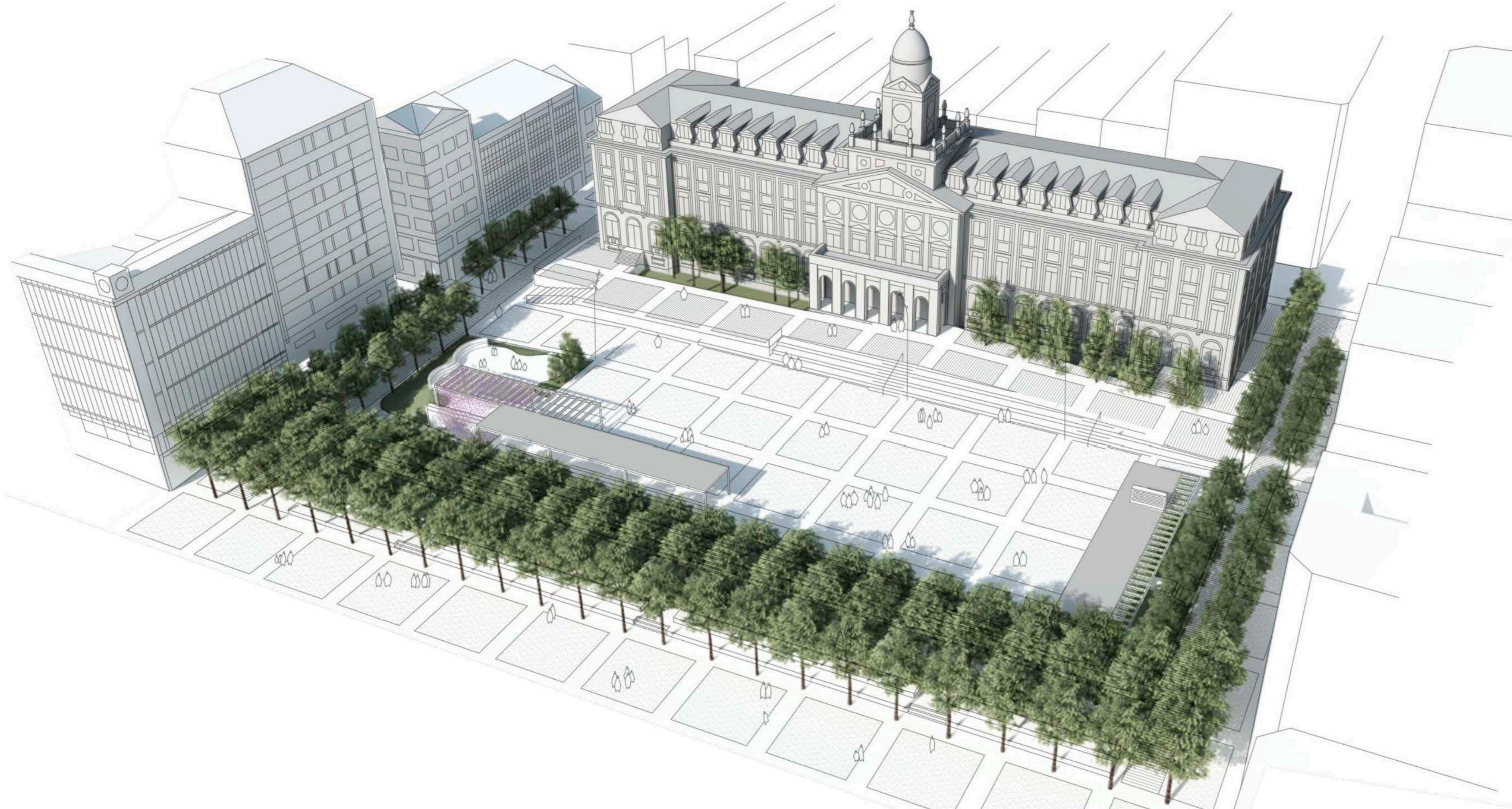
1.3.1. ZONAS 4A E 4B NO ENTORNO DO CONCELLO

Elimínase a escalinata da entrada principal ao concello para facelo accesible e "baixalo do pedestal" acercándoo a praza dispoñendo unhas plataformas que alcancen a cota do pórtico dende as rúas Terra e Rubalcava, con pendentes case imperceptibles. Para o encontro co edificio dispóñense parterres a xeito de patios ingleses

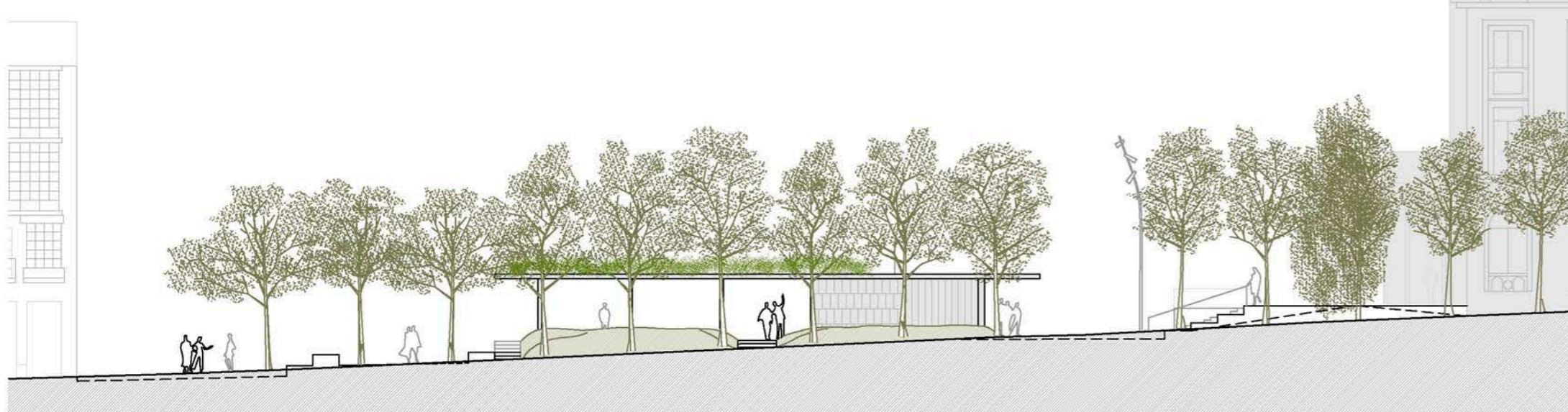
- **Zona 4A** -plataforma Oeste-, accesible por rampla de baixa pendente adosada a fachana lateral do concello, ou por escalinata situada no ángulo coa alineación da Rúa Dolores. Serviría como escenario ou tribuna visible dende o conxunto da praza -elevada entre 0,35 m y 1,40 m sobre as zonas centrais-.
- **Zona 4B** -plataforma Leste-, para acceso representativo ou ceremonial ao concello, que permitiría a chegada esporádica de vehículos. Tería unha ringleira de cipreses. Se conectaría coas zonas centrais da praza mediante unhas bancadas análogas as da zona 1B, para descanso, encontro e contemplación das actividades ou eventos que se celebren na praza.



e 1/250 5 10 20 25



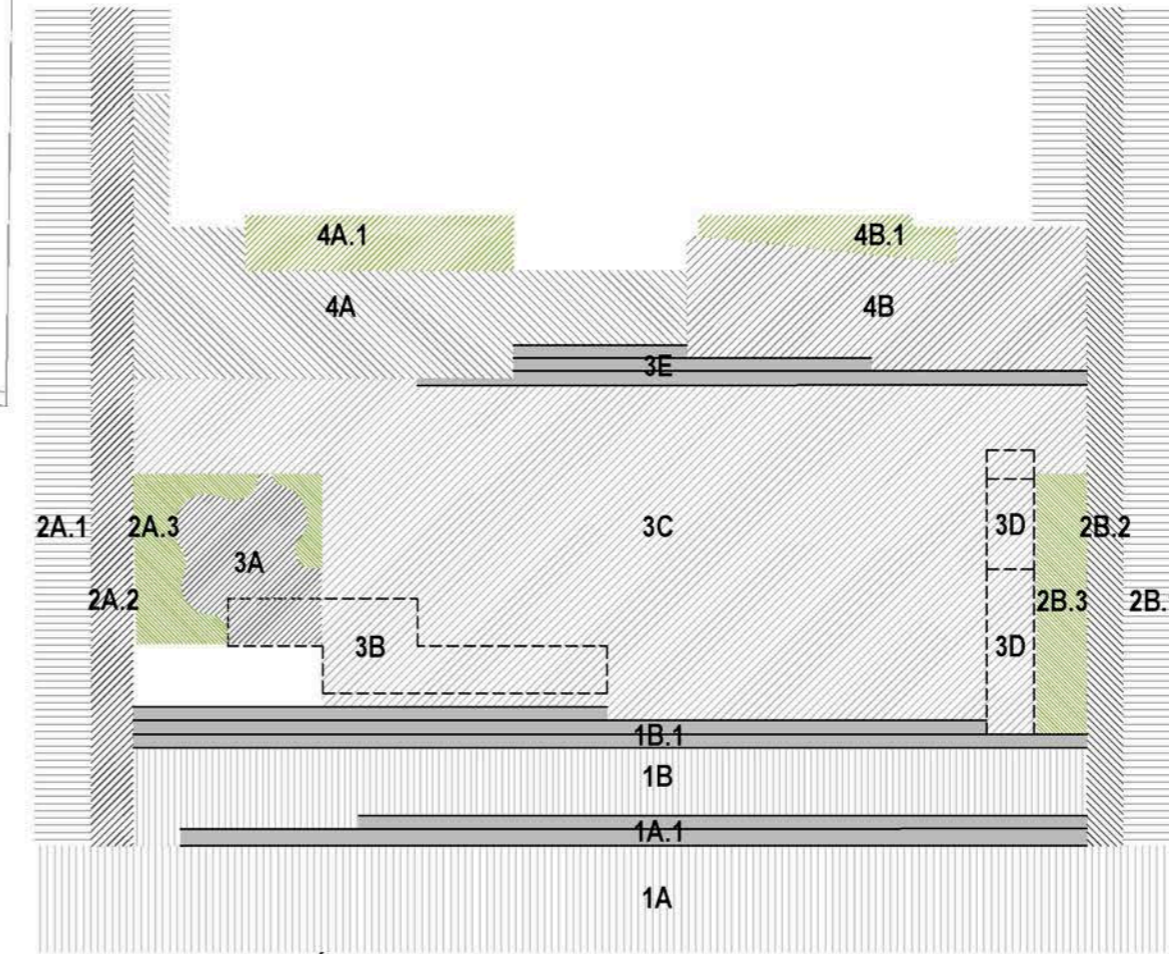
PLANTA GARAJE PROPUESTA: 104 PRAZAS COCHES, 14 MOTOS E 10 BICICLETAS. e 1/350



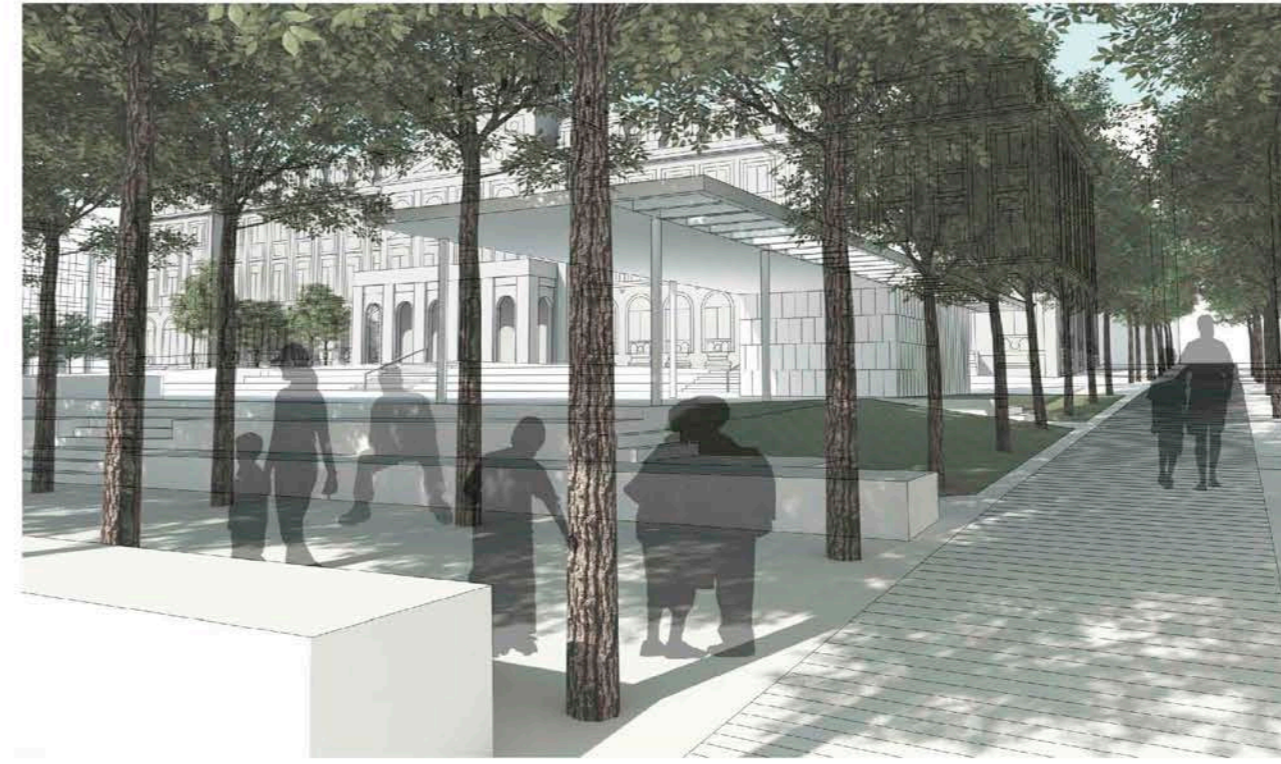
SECCIÓN T1 e 1/250



SECCIÓN T2 e 1/250



ESQUEMA ZONIFICACIÓN



- 3.0 AVANCE MEMORIA CONSTRUCTIVA: PLANTEAMENTO XERAL**
 Reutilización e posta en valor dos elementos construtivos existentes recuperables e adaptables ao novo deseño, cos obxectivos de:
- minimizar o volume de residuos
 - diminuir o custo cun planteamento construtivo austero pero de calidade, acadando a maior durabilidade co menor mantemento.
 - amosar á cidadanía un modelo de intervención baseado nos ppos ecolóxicos e na procura dunha eficiente xestión dos recursos.
- 3.1 DEMOLICIÓN E TRATAMENTO DE RESIDUOS.**
- Demolición dos locais comerciais existentes -baileiros- na fronte do aparcamento á rúa Real -primeira cruxía estrutural-
 - Levantamento do pavimento da cuberta do aparcamento.
 - Levantamento da escalinata do Concello e da barreira da zona central, con reutilización dos chanzos e das albardías de pedra
 - Levantamento dos pavimentos de adoquins das rúas e das lousas de pedra das beirarrúas, para recolocalos segundo o novo deseño.
 - Demolición das soleiras do foso existente na rúa Real.
- 3.2 MOVIMENTO DE TERRAS E RECHEOS**
- Recheo lixeiro nas zonas 4A e 4B mediante soleira de formigón armado sobre casetóns de polipropileno reciclado, de diferentes alturas de pedestales, con alcorcos axeltados para cipreses.
- 3.3 CIMENTACIÓNS, MUROS CONTENC., ESTRUTURAS**
- Zapatas lineais de formigón armado para os graderíos.
 - Ancoraxe de base dos alcorcos dos novos porches e pérgolas para arranque dende novos brochais entre as vigas existentes.
 - Muretes de formigón armado para contención dos terrapléns de recheo da rampla de garaxe e delimitación co recheo con soleira sobre casetóns e os parterres axardinados nas zonas 4A e 4B.
 - Rehabilitación e reforzo da estrutura do forxado de teito do garaxe segundo as previsións do proxecto existente, completado puntualmente para incorporar os reforzos precisos.
 - Prefabricación de bancadas modulares de formigón armado para os novos graderíos, ancorados a elementos de formigón armado.
 - Estrutura dos porches e pérgolas lixeiros de aceiro galvanizado.
- 3.4 CUBERTAS E IMPERMEABILIZACIÓNS.**
- Nova impermeabilización do teito do garaxe con láminas de EPDM.
 - Cubertas dos novos porches, con láminas de poliolefinas, con paneis de poliisocianurato para evitar o efecto de teito radiante.
- 3.5 CERRAMENTOS, FACIANAS, PART., ALICATADOS, CARP**
- Cerramento bloque ascos: fábrica termocilla enfoscada con morteiro hidrofugado, paneis de poliestireno extruído e aplacado exterior de chapa de granito; ancoraxe mecánica.
 - Cerramento das escaleiras: panos de vidro tipo U-Glass.
 - Carpintería exterior de aluminio anodizado -20 µ- color natural.
 - Particións e portas das cabinas de taboleiros tipo Trespa.
 - Falso teito de placas cartón-xeso para encaixar as luminarias.
 - Protección contra o lume dos reforzos estruturais metálicos con revestimentos de placas de cartón-xeso tipo Pladur-loc.
- 3.6 SOLEIRAS E PAVIMENTOS.**
- Soleira de formigón armado de 12 cm de espesor como base dos pavimentos nas zonas onde non exista soto e nas zonas peónis.
 - Pavimento de caucho reciclado coloreado na área de xogos.
 - Pavimento continuo ecolóxico terrizo, tipo Aripaq, compactado sobre capa de zahorra artificial no nivel alto da alameda-rúa Real.
 - Nos restantes espazos da praza: reutilización das pezas de pedra preexistentes, con despieces segundo trama modular urbana: carreiros ortogonais feitos con lousas de pedra recuperadas das beirarrúas actuais, con ancho de dúas varas, deixando no centro uns cadrados, que serán dous tipos de pavimentos:
 - adoquins recuperados nas plataformas fronte o concello, e nas bandas de rodaxe limitado das rúas Terra e Rubalcava.
 - lousas de formigón verquido in situ con acabado de garbancillo rodado no centro da praza e bandas próximas aos edificios.
 - reposición puntual das soleiras rotas no aparcamento e posterior aplicación dunha imprimación selladora.
- 3.9 XARDINERÍA**
- Castiñeiros de indias na alameda da rúa Real; olmos nas rúas Terra e Rubalcava; cipreses na plataforma leste de acceso o concello; un tilo, unha magnolia, un sauce e dous álamos no "escenario" urbán; camelos no parterre na zona de xogos; buganvilla no paramento norte da rampla do garaxe; unha parra na pérgola leste; arbustos varios nos parterres: loureiros, mioporos, pictopora, rododendros, etc. Herba nos parterres con sistema de rego automático.

CONSTRUCCIÓNS S/ RASANTE	Superficie m2	
	Parcial	Acumulada
ZONA 1 RÚA REAL	1.958,07	1.958,07
1A Rúa Real	1.012,25	
Grada A	171,72	
1B Alameda	548,40	
Grada B	225,70	
ZONA 2 RÚAS LATERAIS	1.551,39	1.551,39
2A Rúa Terra		
2A.1 Banda peatonal	408,64	
2A.2 Banda coexist	255,52	
2A.3 Parterre Oeste	118,79	
2B Rúa Rubalcava		
2B.1 Banda peatonal	442,34	
2B.2 Banda coexist	240,48	
2B.3 Parterre Leste	85,62	
ZONA 3 CENTRAL EN SÚP.	2.268,62	2.268,62
3A Xogos Infantís	143,38	
3B Porche-Pérgola Sur	174,68	
3C Área Diáfana	2.004,15	
3D Porche-Pérgola Leste	71,35	
Aseos-Escaleiras	30,15	
3E Graderío acceso conc	120,99	
ZONA 4 ENTORNO CONCELLO	1.023,85	1.023,85
4A Plataforma Oeste	476,58	
Parterre Oeste	109,84	
4B Plataforma Leste	372,92	
Parterre Leste	64,51	
TOTAIS SUPERFICIE DA PRAZA E PASEOS INCORPORADOS	6.801,83	6.801,83
CONSTRUCCIÓNS BAIXO RASANTE		
REHABILITACIÓN PLANTA SOTO: ZONA CENTRAL	2.643,55	2.643,55
Rampla de acceso	78,79	
Prazas de Garaxe	1.377,84	
Circulacións	1.115,15	
Instalacións-Almacéns-Aseos	55,62	
Escaleiras	16,15	
TOTAL SUPERFICIE URBANIZACIÓN	6.801,83	6.801,83
TOTAL SUPERFICIE EDIFICACIÓN NOVA PLANTA	276,18	276,18
TOTAL SUPERFICIE REHABILITACIÓN	2.643,55	2.643,55

RESUMO DE ORZAMENTO POR CAPÍTULOS	EUROS	% s/total
Cap. 1 DEMOLICIÓN	83.823,80	8,82
Cap. 2 MOVIMENTOS DE TERRA E RECHEOS	3.552,58	0,37
Cap. 3 CIMENTACIÓNS, MUROS DE CONT. E ESTRUTURAS	170.791,30	17,97
Cap. 4 CUBERTAS E IMPERMEABILIZACIÓNS.	99.293,66	10,45
Cap. 5 CERRAMENTOS, PARTIÇÕES, TEITOS, ALICATADOS	15.250,00	1,60
Cap. 6 CARPINTERÍAS INT. E EXTERIORES, CERRARERÍA	17.200,00	1,81
Cap. 7 SOLEIRAS E PAVIMENTOS.	245.835,20	25,87
Cap. 8 INSTALACIÓNS DE EDIFICACIÓN:		
8.1 FONTANERÍA, SANEAMENTO E AP. SANITARIOS.	3.825,00	0,40
8.2 POSTA A TERRA, ELECTRICIDADE, LUMINARIAS	46.000,00	4,84
8.3 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. VENTILACIÓN.	24.650,00	2,59
Cap. 9 INSTALACIÓNS URBANAS:		
9.1 SANEAMENTO. ABASTECIMENTO AUGA E REGO.	42.750,00	4,50
9.2 ELECTRICIDADE, ALUMENADO, TELECOMUNICACIÓN	99.750,00	10,50
9.3 GAS	21.500,00	2,26
Cap. 10 XARDINERÍA.	28.700,00	3,02
Cap. 11 MOBILIARIO URBANO E VARIOS	32.500,00	3,42
Cap. 12 ESTUDIO DE SEGURIDAD E SAÚDE	14.966,74	1,57
TOTAL ORZAMENTO DE EXECUCIÓN MATERIAL	950.388,28	100,00
GASTOS XERAS EMPRESA (I/PLAN CONTROL CALIDADE) 17%	161.566,01	
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	57.023,30	
ORZAMENTO DE CONTRATA SEN IVE	1.168.977,58	
IVE. 21%	245.485,29	
ORZAMENTO DE CONTRATA CON IVE	1.414.462,88	

