



## **INICIATIVA PARA EL DESARROLLO.**

**Polígono UE-1 – NN.SS. Torrejón de la Calzada**

L.Lasso Consultores SL

LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL  
Noviembre 2024.v2

## **CONTENIDO DEL DOCUMENTO**

- 1. ACREDITACION DE LA PROPIEDAD.**
- 2. PLAN PARCIAL DE MODIFICACION DE LAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LAS NN.SS. – POLIGONO UE-1**
- 3. PROYECTO DE URBANIZACION**
- 4. PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO.**
- 5. PUBLICACIONES.**
  - 5.1 Anuncio de la publicación de la Iniciativa en el BOCM.**
  - 5.2 Anuncio de la publicación de la Iniciativa en el periódico**
- 6. TASACION DEL SUELO.**

## **1. ACREDITACION DE LA PROPIEDAD.**

La iniciativa para el desarrollo del polígono UE-1 de las NN.SS: de Torrejón de la Calzada es llevada a cabo por la mercantil:

- LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO, S.L.
- CIF B84241231
- c/Segunda Avenida Nº 40 – 28991 Torrejón de la Calzada

que representa el 100% de la propiedad privada del polígono; en el presente apartado se aportan las Notas Simples de las parcela privadas aportadas, del Registro de la Propiedad numero 1 de Parla, así como la fichas catastrales de dichas parcelas.





la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.





## **2. PLAN PARCIAL DE MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LAS NN.SS –POLIGONO UE-1.**

En las páginas siguientes se aporta el documento de planeamiento – **Plan Parcial de Modificación de las Determinaciones Pormenorizadas de las NN.SS. Polígono UE-1**– de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón de la Calzada y documentación complementaria, prevista en el art. 106 de la Ley del 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.



**PLAN PARCIAL DE MODIFICACION DE LAS DETERMINACIONES  
PORMENORIZADAS DE LAS NN.SS.- Polígono UE-1**

**Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada**

L.Lasso Consultores SL

LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL  
Noviembre 2024.v2

## INDICE DEL PLAN PARCIAL.

MEMORIA	
---------	--

### TITULO I. MEMORIA DE INFORMACION.

1.1	Objeto, entidad promotora y legitimación.	PE.1
a)	Objeto.	
b)	Entidad promotora.	
c)	Equipo redactor.	
d)	Legitimación.	
1.2	Delimitación del ámbito.	PE.2
1.3	Estructura de propiedad.	PE.3
a)	Estructura catastral	
b)	Estructura registral.	
c)	Estructura real de la propiedad.	
1.4	Determinaciones del planeamiento vigente.	PE.4
a)	El planeamiento vigente: Normas Subsidiarias.	
b)	Las propuestas del nuevo Plan General en redacción.	
1.5	Ánálisis socio-económico del municipio.	PE.9
a)	La población de Torrejón de la Calzada y su entorno.	
b)	La economía de Torrejón de la Calzada.	
c)	La renta media personal.	
d)	El comercio de alimentación en Torrejón de la Calzada.	
1.6	Legislación aplicable.	PE.22
1.7	Topografía. Características físicas del territorio y su entorno.	PE.24
a)	Usos, edificaciones/construcciones y vegetación.	
b)	Infraestructuras existentes.	
c)	Reportaje fotográfico.	
d)	Afecciones.	

### TITULO II. MEMORIA DE ORDENACION.

#### Capítulo 1 La Ordenación propuesta

1.1	Conveniencia, necesidad y oportunidad del Plan Parcial.	PE.30
1.2	Objetivos y justificación del Plan Parcial.	PE.30
1.3	El marco normativo y su aplicación en el P.Parcial. Urbana del polígono UE-1.	PE.31
a)	Consideraciones generales.	
b)	Conclusión.	
1.4	Criterios aplicados.	PE.37
1.5	El modelo de ordenación propuesto. a) En relación con la estructura viaria y accesos. b) En relación con las afecciones. c) En relación con las calificaciones de suelo propuestas. d) En relación con las características materiales de la ordenación. e) En relación con la tipología de la edificación. f) En relación con la gestión del Plan Parcial.	PE.39

1.6	Garantías de sostenibilidad e la propuesta.	PE.50
1.7	Las infraestructuras y los servicios urbanos.	PE.51
a)	Estructura viaria.	
b)	Infraestructuras básicas y de servicios urbanos.	
1.8	Justificación de la accesibilidad universal.	PE.52
<b>Capítulo 2. Memoria de impacto normativo.</b>		
2.1	Impacto en la infancia y adolescencia.	PE.53

### **TITULO III. NORMATIVA URBANISTICA.**

#### **Capítulo 1 Disposiciones de carácter general**

1.1	Condiciones generales.	PE.54
1.2.	Régimen jurídico aplicable.	PE.54
1.3	Condiciones de gestión y desarrollo del Plan Parcial.	PE.54
1.4.	Condiciones particulares de las ordenanzas.	PE.54
	Clave 01. Areas de Servicio.	
	Clave 02. Espacio libre y Zonas verdes.	

### **TITULO IV. ANEXOS.**

<b>Anexo 1.</b>	Informe Viabilidad Económica.	PE.60
<b>Anexo 2.</b>	Resumen Ejecutivo	PE.65

### **PLANOS PLAN PARCIAL.**

#### **PLANOS DE INFORMACIÓN:**

I-01	Situación y emplazamiento.	E-1:4.000
I-02	Topografía y Foto aérea	E-1:2.000
I-03	Estructura de la propiedad.	E-1:1.000
I-04	Edificación, usos y vegetación.	E-1:1.000
I-05	Planeamiento vigente (NN.SS.).	E-1:2.000
I-06a	Infraestructuras Existentes. Abastecimiento/Saneamiento.	E-1:1.000
I-06b	Infraestructuras Existentes. Energía/Alumbrado público/Gas/Telecomunicación.	E-1:1.000
I-07a	Afecciones 1.	E-1:1.000
I-07b	Afecciones 2.	E-1:1.000

#### **PLANOS DE PROYECTO:**

OD-01	Delimitación del ámbito.	E-1:2.000
OD-02	Calificación del suelo.	E-1:1.000

## TITULO I. MEMORIA DE INFORMACION.

### 1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación

#### a) Objeto.

El objeto del presente **Plan Parcial de Modificación de las Determinaciones Pormenorizadas de las NN.SS –Polígono 1-** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón de la Calzada, es la regularización geométrica del suelo edificable de la Unidad de Ejecución UE-1 de las Normas Subsidiarias, al tiempo que la redefinición de la ordenanza de aplicación en el polígono, para posibilitar la implantación de un pequeño centro comercial al servicio del área Sur del núcleo urbano.

El Plan Parcial mantiene la superficie de los suelos públicos de Sistema General previstos para el polígono en las NN.SS., al tiempo que mantiene la calificación de los suelos edificables y no incrementa la edificabilidad total del mismo, si bien amplia en su ámbito la diversidad de categorías del uso comercial permitido por las actuales ordenanzas de las NN.SS.-ordenanza Zona 07.Areas de Servicio-.

Complementariamente el Plan Parcial, en el ámbito de la Unidad de Ejecución, aborda la redefinición de los usos del Sistema General de zona verde propuesto en las Normas Subsidiarias, estableciendo una gran área arbolada lineal sobre el frente urbano de la autovía A-42 Madrid-Toledo, de defensa del caserío, al tiempo que posibilita, en una buena parte del resto de S.General de zona verde, la implantación de usos públicos complementarios sin construcciones y destinados a servicios públicos generales municipales de todo tipo.

#### b) Entidad promotora.

La entidad promotora de la redacción del Plan Parcial es:

- LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO, S.L.
- CIF B84241231
- c/Segunda Avenida Nº 40 – 28991 Torrejón de la Calzada

#### c) Equipo redactor.

La elaboración material del presente **Plan Parcial** ha sido realizada L.Lasso Consultores SL y la dirección de los trabajos por Luis Lasso Liceras, arquitecto.

#### d) Legitimación.

La legitimación para la redacción del Plan Parcial Modificación de las Determinaciones Pormenorizadas de las NN.SS –Polígono 1 de las Normas Subsidiarias Municipales viene dada por la circunstancia de que Gabriel Nevado Gómez, representante de La Calzada Desarrollo Inmobiliario SL, mercantil propietaria de la totalidad de las parcelas de titularidad privada incluidas en la Unidad de Ejecución (catastrales 1796802VK3419N0001IX y

1796801VK3419N0001XX, registrales fincas 7 y 984 del Registro de la Propiedad nº 1 de Parla), interesado en abordar el desarrollo urbanístico del polígono.

## 1.2 Delimitación del ámbito.

El ámbito del Plan Parcial de Modificación de las Determinaciones Pormenorizadas de las NN.SS –Polígono 1 está formado por tres parcelas de suave topografía localizadas al Sur del núcleo urbano de Torrejón de la Calzada, de **14.060 m<sup>2</sup>s** de superficie, en la confluencia de autovía A-42 Madrid-Toledo y la calle Real.



Ortofoto entorno ámbito Plan Parcial.

Geométricamente de forma irregular y alargada, de una longitud media de 246 metros de largo y 70 metros de ancho, con frente tanto a la calle Real, su mayor lindero que dota al polígono de acceso rodado, como a la glorieta que resuelve la intersección de esta calle con la autovía A-42. El polígono colinda al Oeste con suelos urbanos residenciales consolidados de vivienda unifamiliar, al Norte con el arroyo de Peñuela/Arroyadas, que lo separa del suelo urbanizable pendiente de desarrollo, y al Este y Sur con suelos tanto vacantes destinados según las NN.SS. a sistema general de zona verde de protección de la autovía, como al ramal de incorporación al núcleo urbano del tráfico rodado desde la autovía A-42. Según el reciente levantamiento topográfico –junio 2024- sus linderos son, son:

- Norte:** Con la margen Sur del arroyo de Peñuela según una polilínea de traza irregular de tramos rectos y curvos de 74,8 metros de cuerda y 81,8 metros de desarrollo.
- Este:** Con el Camino Viejo de Toledo, según una polilínea sensiblemente recta de 160 metros de longitud.

- **Sur:** Con el ramal de acceso/incorporación del tráfico rodado al núcleo urbano de Torrejón, según un polilínea de dos tramos el primero recto de 77,6 metros y el segundo curvo de 43,9 metros de radio y 26,2 metros de arco.
- **Oeste:** Con la calle Real según un línge recta de 239,6 metros de longitud, por el que tiene acceso rodado el polígono.

### 1.3 Estructura de propiedad.

#### a) Estructura catastral.

El ámbito del Plan Parcial está constituido por tres parcelas catastrales perteneciente a la manzana 17.968 del Catastro de Urbana de Torrejón de la Calzada. Su identificación catastral queda reflejada en el siguiente esquema:



Estructura catastral. Identificación de parcelas

DATOS CATASTRALES			
IDENTIFICACION		LOCALIZACION	Superficie Catastral
Ident.Parc.	Nº Catastral		
01	1796801VK3419N0001XX	Parc. 29 - Polígono 004	1.294 m <sup>2</sup> s
02	1796802VK3419N0001IX	Parc. 28 - Polígono 004	9.133 m <sup>2</sup> s
03	s/d	Parcela no catastrada	s/d <sup>(1)</sup>

<sup>1</sup>El catastro no establece la superficie de la parcela; topográficamente es de 2.899 m<sup>2</sup>s dentro del polígono

Gráficamente la estructura catastral del ámbito del Plan Parcial queda recogida en el plano I-03. Estructura de la propiedad.

### b) Estructura registral.

Las notas simples de los títulos de propiedad recogen los siguientes datos registrales básicos de las parcelas-Registro de la Propiedad nº 1 de Parla-:

IDENTIFICACION			DATOS REGISTRALES				
Ident.	Parcela Registral	Propietario Registral y Cuota de Propiedad	Tomo	Libro	Folio	Alta	Superficie
01	984	La Calzada Desarrollo Inmobiliario SLU	733	69	214	5	1.740
02	7	La Calzada Desarrollo Inmobiliario SLU	704	63	223	19	4.467
03	s/n	No inscrita	---	---	---	---	---

### c) Estructura real de la propiedad.

La restitución topográfica realizada para la elaboración del Plan Parcial define los derechos de propiedad en el polígono a partir de la medición real topográfica de los terrenos, quedando está definida en la siguiente tabla:

PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE TOPOGRAFICA REAL		% PROPIEDAD
01	La Calzada Desarrollo Inmobiliario SLU	10.125 m <sup>2</sup> s	11.161 m <sup>2</sup> s	79,4 %
02	La Calzada Desarrollo Inmobiliario SLU	1.036 m <sup>2</sup> s		
03	Ministerio de Fomento	2.899 m <sup>2</sup> s	2.899 m <sup>2</sup> s	20,6 %
<b>Total Polígono UE-1</b>		<b>14.060 m<sup>2</sup>s</b>	---	100,0 %

La medición topográfica real del polígono -**14.060 m<sup>2</sup>s**- es ligeramente inferior a la superficie prevista para el polígono UE-1 en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales -**15.705 m<sup>2</sup>s**- lo que obliga, teniendo en cuenta la prevalencia de la realidad material de los terrenos sobre los datos consignados en la documentación de las NN.SS., a readjustar las superficies de las calificaciones del suelo del mismo (zona verde y suelo de área de servicio/comercial) de acuerdo con los porcentajes de calificación del suelo establecido en el polígono de las Normas Subsidiarias.

## 1.4 Determinaciones del Planeamiento vigente.

### a) El planeamiento vigente (NN.SS.).

El municipio de Torrejón de la Calzada se rige urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en julio del 2001 (acuerdo del Consejo de Gobierno de la CAM de 02/08/2001); gráficamente las calificaciones del suelo del polígono UE-1 en las Normas Subsidiarias Municipales se recogen en el siguiente esquema:



Ordenación, Calificación y Gestión del Suelo. NN.SS. vigentes

Por otra parte las condiciones particulares de desarrollo del polígono son:

<b>1. CARACTERÍSTICAS</b>		<b>APROBADO EN SESIÓN</b>
Superficie Bruta:	15.705 m <sup>2</sup>	de 29 de Junio de 2001
Uso principal:	TERCIARIO	<i>[Handwritten signature]</i>
Zonas de ordenanza:	- Áreas de Servicio. - Espacios Libres y Zonas Verdes.	<i>[Circular stamp of the Ayuntamiento de Madrid]</i>
<b>2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (Localización vinculante según plano adjunto)</b>		
Superficie de Vial:	0 m <sup>2</sup>	<i>[Circular stamp of the Ayuntamiento de Madrid]</i>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>	<i>[Circular stamp of the Ayuntamiento de Madrid]</i>
Superficie de Espacios Libres y Zonas Verdes:	12.320 m <sup>2</sup>	<i>[Circular stamp of the Ayuntamiento de Madrid]</i>
<b>3. APROVECHAMIENTOS</b>		
Superficie neta edificable:	3.385 m <sup>2</sup>	<i>[Circular stamp of the Ayuntamiento de Madrid]</i>
Edificabilidad:	3.385 m <sup>2</sup>	<i>[Circular stamp of the Ayuntamiento de Madrid]</i>
Aprovechamiento apropiable (90%):	3.046,5 m <sup>2</sup>	<i>[Circular stamp of the Ayuntamiento de Madrid]</i>
Número máximo de viviendas:	0	<i>[Circular stamp of the Ayuntamiento de Madrid]</i>
<b>4. APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE (10%): 338,5 m<sup>2</sup></b>		
<b>5. SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación.		
<b>6. CONDICIONES DE DESARROLLO</b>		
Pasos previos a licencia de edificación:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto de Compensación</li> <li>- Proyecto de Urbanización</li> <li>- Proyecto de Parcelación</li> <li>- Formalización de cesiones</li> </ul>		
Plazos (desde la aprobación definitiva de las NNSS):		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presentación del P. de Compensación: 2 años.</li> <li>- Presentación del P. de Urbanización y Parcelación: 3 años.</li> <li>- Ejecución de la Urbanización: 4 años.</li> </ul>		
<b>7. CONDICIONES PARTICULARES</b>		
<p>1) El ajardinamiento del sistema general de zona verde será por cuenta de los particulares, y se realizará con las condiciones técnicas que indique el Ayuntamiento. 2) Las licencias de 1<sup>a</sup> ocupación y de actividad están condicionadas a la puesta en servicio de la EDAR de Torrejón de Velasco. 3) El proyecto de urbanización deberá incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II.</p>		

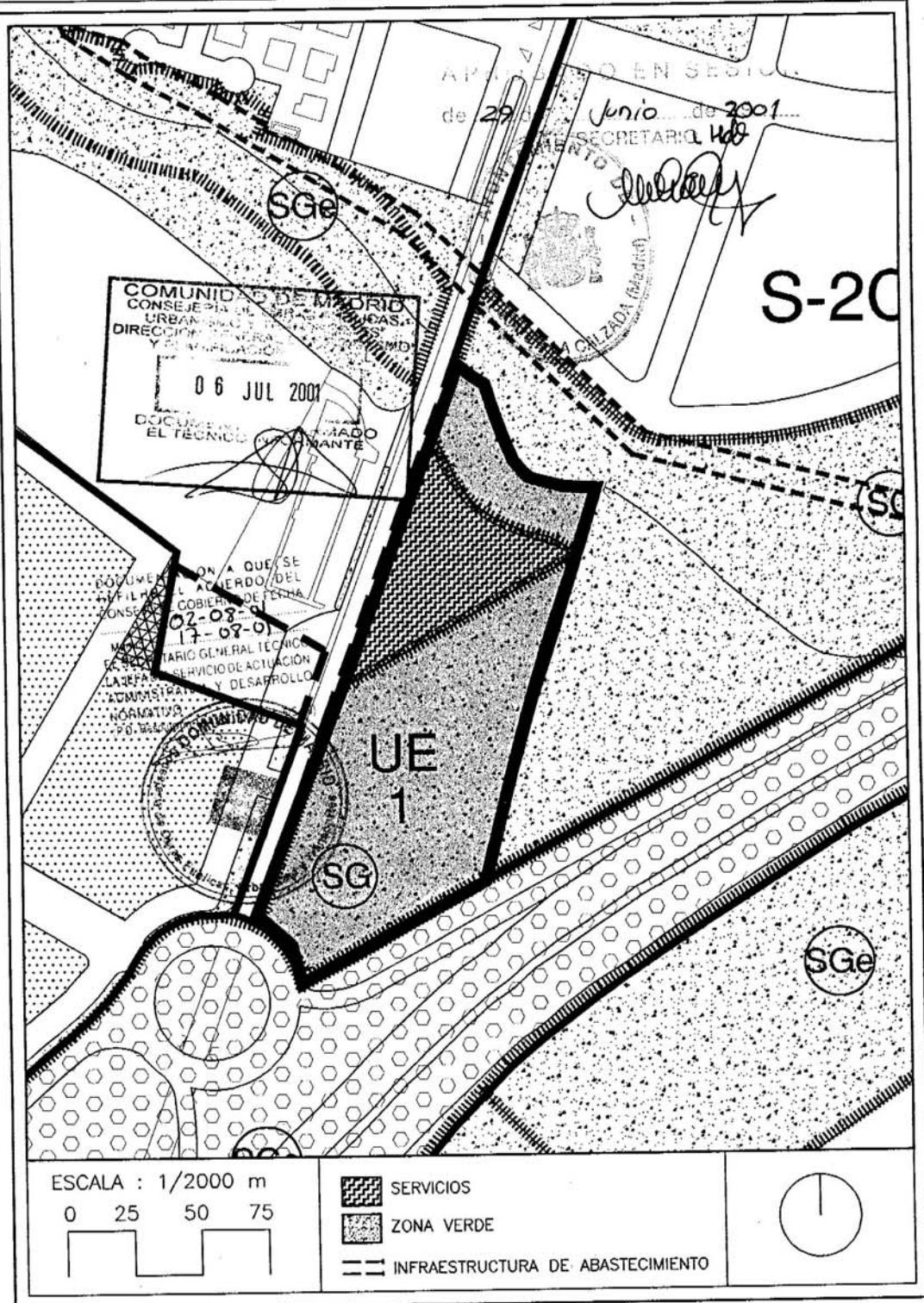
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE LA CALZADA**  
*Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal*

## SUELO URBANO

**DENOMINACION :UE-1**

## Localización

P-2.3



Junto a lo anterior las condiciones de ordenanza de las NN.SS. respecto a las dos calificaciones previstas para el polígono –Zona 07.Areas de Servicio y Zona 11.Espacios libres y Zona verde-, que deben servir de referencia para las ordenanzas del Plan Parcial, pueden resumirse en:

Zona 07.Areas de Servicio.

Parcela mínima	2.500 m <sup>2</sup> s.
Frente mínimo de parcela	20 metros.
Frente máximo	Libre
Alineaciones oficiales	Las definidas gráficamente.
Retranqueos	3 metros a todos los linderos.
Fondo edificable máximo Libre.	No se fija.
Ocupación Máxima	50% de parcela neta.
Edificabilidad máxima	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Sótanos y semisótanos	Permitidos para usos no vivideros
Altura máxima	2 plantas (baja+1). 8 metros a alero y 12 metros a cumbre
Aprovechamiento bajo cubierta	Permitido con altura superior a 2 metros y media inferior a 2,60 metros.
Uso principal	Terciario (comercio hasta 500 m <sup>2</sup> ), oficinas (sin atención al público) y hostelería (hostelero) y Centros de reunión sin espectadores.
Uso complementarios	Industrial (Instalaciones compatibles y tolerables c/vivienda, y actividades especiales). Almacenamiento especial (depósitos agua/combustible/etc.) Aparcamiento sin limitaciones Residencial para guardia y custodia de las instalaciones.
Usos prohibidos	El resto de los usos.

Zona 11.Espacio Libres y Zonas Verdes.

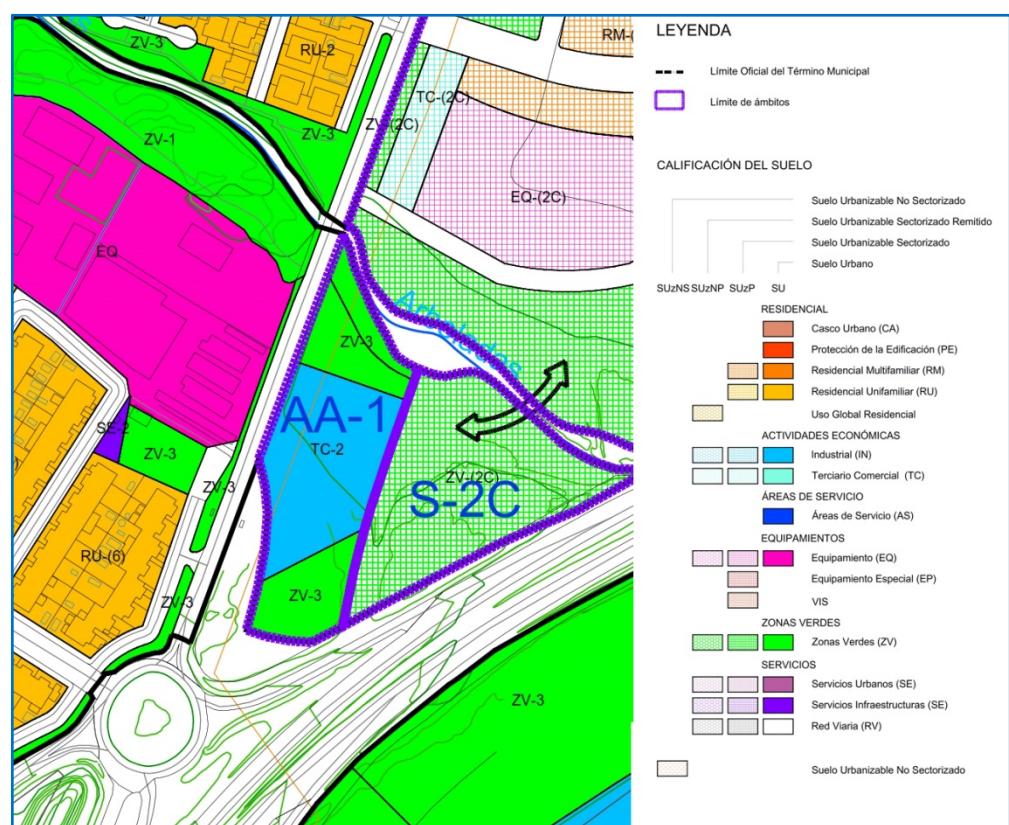
Parcela mínima	Libre. No se fija.
Retranqueos	5 metros a todos los linderos
Edificabilidad máxima	1,5 m <sup>2</sup> c/100 m <sup>2</sup> s
Altura máxima	4 metros en construcciones cerradas y 7 metros en construcciones abiertas por tres de sus lados.
Uso principal	Espacios libres y zonas verdes.
Uso complementarios	Terciario (kiosco)
Usos prohibidos	Dotacional (instalaciones deportivas) Resto de los usos.

### b) Las propuestas del nuevo Plan General en redacción.

Torrejón de la Calzada se encuentra en proceso de redacción del Plan General **fase de Avance** -que sustituirá en su momento a las actuales NN.SS.; sus previsiones de calificación del suelo, por el nivel del documento -Avance-, no tienen todavía carácter vinculante para el desarrollo del polígono; no obstante lo anterior sus previsiones han tenido parcialmente en cuenta en la elaboración del Plan Parcial.

Esta circunstancia permite que el Plan Parcial pueda proponer una ordenación ajustada a las NN.SS. y que tenga en cuenta con carácter indicativo las previsiones del Avance del P.General, tanto en cuanto a la defensa mediante zonas verdes públicas a las márgenes del arroyo Peñuela/Arroyadas, como en el área no edificable por la afección de la Ley de Carreteras.

Las calificaciones previstas por el futuro Plan General, actualmente en fase de Avance, quedan recogidas en el presente esquema:



la calificación/uso característico previsto de las NN.SS. –Área de Servicio/Terciario Comercial- y, por otra parte, la zona verde localizada al Sur del polígono queda reducida hasta alcanzar la línea de edificación establecida por la Ley de Carreteras, resultando de ello una ampliación de la superficie destinada a localizar los usos lucrativos no residenciales.

Las previsiones del Avance del Plan General no difieren sensiblemente de las previstas en las NN.SS. con lo cual en este área del núcleo urbano el modelo urbano de ambos planeamientos es concordante; ello garantiza que el desarrollo del Plan Parcial no entrará en conflicto con el nuevo planeamiento general y por tanto la ordenación del Plan Parcial, basada en las NN.SS., no producirá situaciones de *“fuera de ordenación”* para las nuevas construcciones.

## 1.5 Análisis socio-económico del municipio.

### a) La población de Torrejón de la Calzada y su entorno.

Torrejón de la Calzada se sitúa en la Zona Sudoeste de la Comunidad de Madrid, zona formada por 18 municipios, de los cuales dos (Arroyomolinos y Navalcarnero) superan los 30.000 habitantes, y otros dos (Torrejón de la Calzada y Griñón) superan por poco los 10.000, estando el resto por debajo de ese umbral.

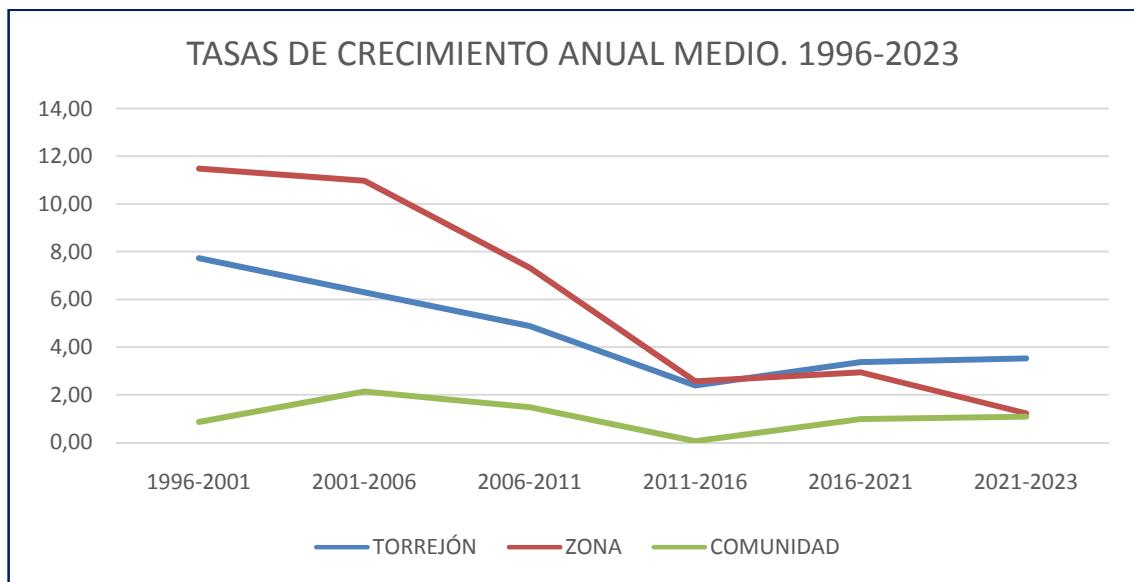


## Zona Sudoeste de la Comunidad de Madrid.

La evolución de la población de Torrejón de la Calzada, la Zona Sudoeste y la Comunidad de Madrid, en los últimos años, ha sido la siguiente:

**Evolución de la Población de Torrejón de la Calzada, la Zona Sudoeste y la Comunidad de Madrid 1996-2023 (Tcam)**

AÑO	TORREJON de la CALZADA		ZONA SUDOESTE		COMUNIDAD de MADRID	
	Población	TCAM	Población	TCAM	Población	TCAM
1996	3.219	---	35.379	---	5.157.603	---
2001	4.462	7,72	55.691	11,48	5.379.087	0,86
2006	5.866	6,29	86.241	10,97	5.953.604	2,14
2011	7.298	4,88	117.829	7,33	6.394.239	1,48
2016	8.171	2,39	132.956	2,57	6.411.466	0,05
2021	9.549	3,37	152.540	2,95	6.726.640	0,98
2023	10.222	3,52	156.278	1,23	6.871.903	1,08



TCAM: Tasas de Crecimiento Anual Medio

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

La Comunidad de Madrid, y especialmente su Área Metropolitana, experimenta un fuerte crecimiento demográfico en las últimas décadas del siglo pasado, recogiendo la emigración de la capital y buena parte de los inmigrantes que llegan a la región de otras partes del país; la capital tiende a la saturación y la oferta de vivienda en los municipios de su entorno próximo es más numerosa y a mas económica. Después de ello, el Área Metropolitana también se satura y la población se desborda a los municipios que lo rodean; lo que se ve facilitado por la sensible mejora de las infraestructuras y el aumento del parque automovilístico que permite disociar lugar de residencia y de trabajo.

Entre 1996 y 2006 la población de Torrejón de la Calzada y la Zona Sudoeste han tenido unos crecimientos poblacionales muy altos que nada tienen que ver con los de la Comunidad de Madrid, reciben la población del Área Metropolitana y también la llegada de una inmigración extranjera importante.

En los años siguientes ese crecimiento se modera ya que la crisis económica del 2008 y los años siguientes supone un freno para la economía del país y de la región.

Sin embargo, entre 2016 y 2023 el crecimiento demográfico de Torrejón de Calzada es sensiblemente mayor, en valor porcentual, al que experimenta la Zona Sudoeste y, por supuesto, la región madrileña, lo que da a entender que el municipio ha superado con mejor nota los efectos negativos de aquella crisis.

Si hacemos un *zoom* y nos centramos en los municipios del entorno de Torrejón de la Calzada con los que esté más interactúa -Torrejón de Velasco, Cubas de la Sagra y Casarrubuelos- observamos que todos se encuentran junto a la A 42, o que por la carretera M-404 acceden a ella, siendo aquella la vía que les une con el sur del Área Metropolitana y, de manera inmediata, con Parla que, con sus 133.004 habitantes, es el municipio próximo más importante a ellos; todos se encuentran a corta distancia de Torrejón de la Calzada, entre 3,9 km (Torrejón de Velasco) y 5,6 km (Casarrubuelos), estando a veces unidos por los polígonos industriales que se desarrollan entre unos y otros.

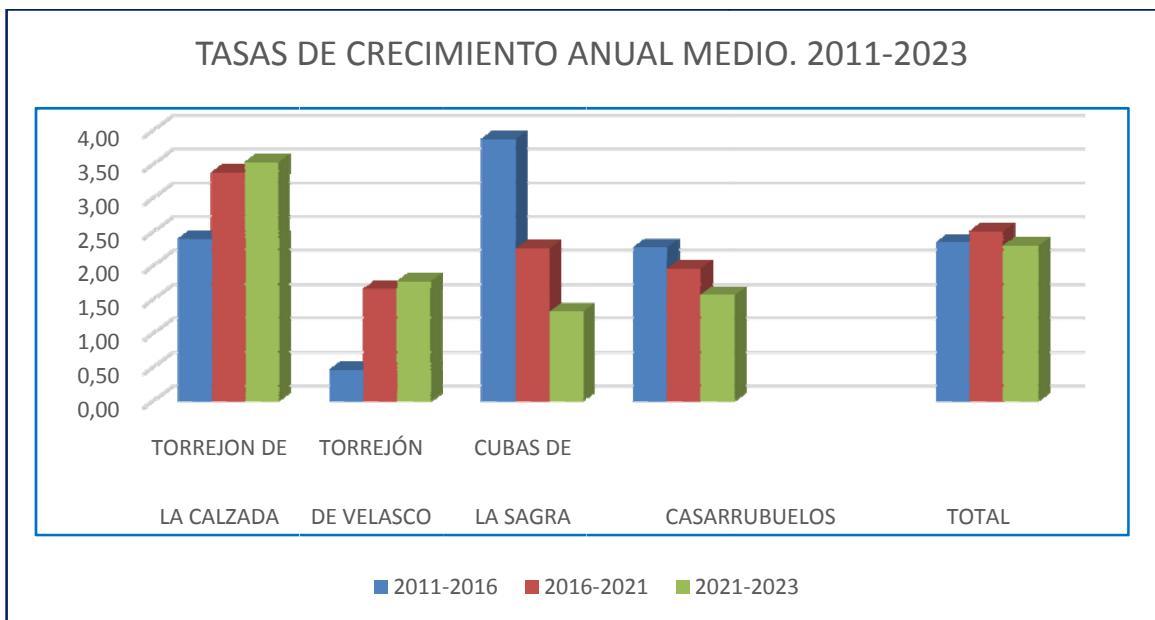


Sistema urbano Torrejón de la Calzada y municipios colindantes.

La atención que merecen estos municipios se deriva de que su población, dada la cercanía a Torrejón de la Calzada, es potencial cliente del centro comercial que se quiere implantar en el Polígono UE1.

**EVOLUCIÓN DE LA POBLACION DE TORREJÓN DE LA CALZADA, TORREJÓN DE VELASCO, CUBAS DE LA SAGRA Y CASARRUBUELOS 2011-2023 (TCAM)**

AÑO	TORREJÓN DE LA CALZADA		TORREJÓN DE VELASCO		CUBAS DE LA SAGRA		CASARRUBUELOS		TOTAL	
	Población	TCAM	Población	TCAM	Población	TCAM	Población	TCM	Población	TCAM
2011	7.298		4.148		5.004		3.224		19.674	
2016	8.171	2,39	4.243	0,46	5.971	3,86	3.589	2,26	21.974	2,34
2021	9.549	3,37	4.594	1,65	6.642	2,25	3.939	1,95	24.724	2,50
2023	10.222	3,52	4.756	1,76	6.817	1,32	4.062	1,56	25.857	2,29



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

Entre los cuatro municipios suman cerca de 26.000 habitantes siendo la población de Torrejón de la Calzada el 39,5% del total. Todos incrementan sus habitantes en los últimos años pero solo Torrejón de la Calzada y Torrejón de Velasco tienen tasas cada vez más altas mientras que Cubas y Casarrubuelos ven descender sus incrementos. En cualquier caso experimentan un aumento, entre 2011 y 2023, del 31,2%, similar al de la Zona Suroeste (32,6%) y muy superior al de la región madrileña (7,5%).

Todos ellos cuentan con una población relativamente joven, en el 2023 la edad media de Torrejón de la Calzada es de 38,22 años, de 38,41 en Cubas de la Sagra, de 39,16 en Casarrubuelos y de 40,52 Torrejón de Velasco; siempre por debajo de los 43,10 años de media de la población de la región y los 44,19 años en España.

Por otra parte los grandes aportes de inmigrantes que hicieron crecer tanto a estos municipios del Sur de la Comunidad ya han cesado, aunque siguen experimentando un aumento constante por la llegada de nueva población en primeras edades laborales, lo que mantiene joven su estructura de edades.

Junto a ello el nivel medio de estudio de la población española, según el Censo de Población y Viviendas de 2021 del INE, el municipio con un mejor nivel sería Cubas de la Sagra (3,02), seguido de Torrejón de la Calzada (2,95), Casarrubuelos (2,93), y Torrejón de Velasco (2,91). Tengamos como referencia el valor medio de la región madrileña (3,08) y el de España (2,90).

El hecho de que la población de Torrejón de la Calzada tenga un nivel medio más bajo que la población madrileña se debe por una parte una alta proporción de su población que terminarán los estudios en la secundaria obligatoria (32,4% frente a 23,2% de la Comunidad), abandonando después las aulas para ponerse a trabajar en la mayoría de los casos; como consecuencia de ello –de no haber seguido los estudios y haber terminado la secundaria no obligatoria-, la proporción de personas con una titulación universitaria en el municipio (30,1%) es sensiblemente menor que en la región (40,4%).

En Torrejón de la Calzada, como en el resto del país, la natalidad viene reduciéndose desde hace tiempo mientras que la mortalidad aumenta, como lo hace, también, la esperanza de vida. En el 2018 el crecimiento vegetativo (nacimientos menos defunciones) fue de 79 personas cifra que en el 2022 se ha reducido a 61. En este año el aumento de población (275 personas) se debe en un 77,8% al saldo migratorio y en un 22,2% al crecimiento vegetativo.

En resumen la población del municipio aumenta, sobre todo, por la llegada de inmigrantes y para que eso ocurra deben darse dos premisas: por una parte que haya un parque de vivienda suficiente y a un precio asequible y, por otra parte, que haya oferta de trabajo creciente, y con esta última premisa tiene que ver el Plan Parcial de Modificación de las Determinaciones Pormenorizadas de las NN.SS –Polígono 1.

### b) La Economía de Torrejón de la Calzada.

En el 2023 las empresas por sector de actividad de Torrejón de la Calzada y los municipios de su entorno presentaban el siguiente equilibrio:

#### EMPRESAS POR SECTOR DE ACTIVIDAD. TORREJÓN DE LA CALZADA, TORREJÓN DE VELASCO, CASARRUBUELOS Y CUBAS DE LA SAGRA. 2023

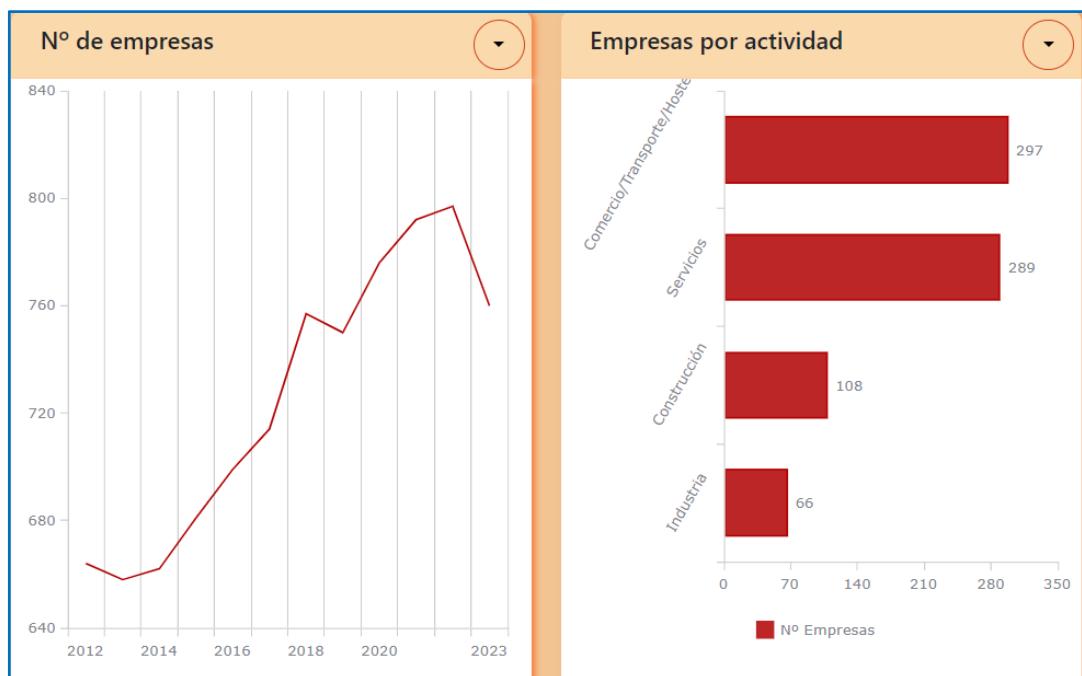
SECTOR	TORREJON DE LA CALZADA		TORREJON DE VELASCO	CASARRUBUELOS	CUBAS
	Empresas	%			
Comercio	297	39,1	39,4	36,1	28,7
Otros servicios	289	38,0	34,6	32,6	44,9
Construcción	108	14,2	17,9	22,8	20,5
Industria	66	8,7	8,0	8,4	5,9
<b>TOTAL</b>	<b>760</b>	<b>100,0</b>	<b>312</b>	<b>285</b>	<b>443</b>

Fuente: INE, Fichas Municipales Caja España 2023 y elaboración propia

El sector de los servicios es predominante en los cuatro municipios oscilando del 68,7% de las empresas de Casarrubuelos al 77,1% de Torrejón de la Calzada (como referencia tomemos el municipio de Madrid, con el 89,1% de sus empresas en el terciario).

Los cuatro municipios están especializados en el sector de los servicios como, por lo demás, el conjunto de la región madrileña. Con la excepción de Cubas el resto cuenta con más empresas de comercio, transporte y hostelería que las que entran en la rúbrica “otros servicios” (servicios a empresas y financieros, inmobiliarias, sanidad, enseñanza y otros servicios personales).

#### TORREJÓN DE LA CALZADA. EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE EMPRESAS Y EMPRESAS POR ACTIVIDAD. 2023



Fuente: INE, Fichas Municipales Caja España 2023 y elaboración propia

Superada la crisis económica del 2008 el aumento de empresas en Torrejón de la Calzada ha sido exponencial, aunque en el 2022 se observa una cierta reducción (de 797 a 760). Por eso, cualquier establecimiento que se instale en el municipio ha de ser bien acogido al ayudar a la reactivación de la económica local. Veamos ahora el reparto de afiliados a la S.Social por sectores:

**EVOLUCIÓN DE AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL POR LUGAR DE TRABAJO Y SECTOR DE ACTIVIDAD 2009 Y 2023. AFILIADOS DE TORREJÓN DE LA CALZADA POR LUGAR DE RESIDENCIA**

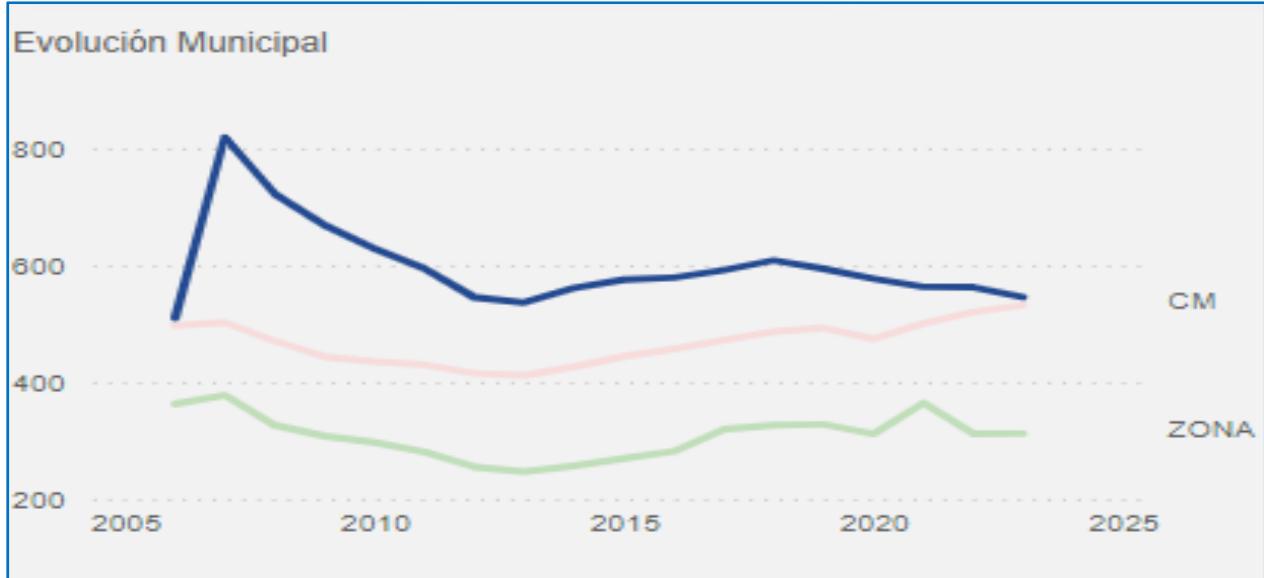
SECTOR ACTIVIDAD	TORREJÓN DE LA CALZADA (1)			C. MADRID	TORREJÓN
	2009	2023	2023 (%)	2023	2023 (2)
<b>Sector Primario</b>	17	10	0,2	0,2	5
<b>Industria</b>	475	460	8,3	6,3	374
<b>Construcción</b>	339	735	13,3	5,8	279
<b>Servicios a empresas</b>	190	290	5,2	31,5	778
<b>Servicios de distribución y hostelería</b>	3.035	3.360	60,8	26,8	1.286
<b>Inmobiliarias</b>	16	35	0,6	1,1	-
<b>Otros servicios</b>	421	640	11,6	28,4	953
<b>TOTAL</b>	<b>4.493</b>	<b>5.530</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>3.675</b>

(1) Afiliados a la Seguridad Social por lugar de trabajo (Torrejón de la Calzada); (2) Afiliados a la Seguridad Social por lugar de residencia (Torrejón de la Calzada)

Fuente: Comunidad de Madrid, Tesorería de la Seguridad Social 2023, y elaboración propia

**AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL POR 1.000 HABITANTES  
(Por ubicación de centro de trabajo). 2023**

Torrejón de la Calzada	Zona Sudoeste	Comunidad de Madrid
544,90	311,75	531,59



Fuente: Comunidad de Madrid, Tesorería de la Seguridad Social 2023

Con la excepción del sector primario y la industria –en esta habría que hablar más bien de estancamiento-, el número de afiliados a la Seguridad Social por lugar de trabajo ha crecido de manera importante en Torrejón de la Calzada, con un incremento del 23,1% (27,8% en la Comunidad de Madrid). Y sigue aumentando: en abril del 2024 eran ya 5.600 afiliados.

La mayoría de la ocupación se produce en el terciario, aunque su peso de reduce del 81,5% al 78,2% por el fuerte crecimiento que ha tenido la construcción entre los años 2009 y 2023, que duplica el número de afiliados; y dentro de los servicios el comercio y la hostelería ocupan a la mayoría de los trabajadores que tienen su empleo en Torrejón de la Calzada.

En el 2023 las diferencias entre el municipio y la Comunidad de Madrid radican en el mayor peso que tiene la ocupación en el comercio, la hostelería y la construcción en Torrejón de la Calzada; mientras que en la región priman los servicios a las empresas y financieros y los “otros servicios” (sanidad, enseñanza y servicios personales).

Una parte importante de los trabajadores que se ocupan en Torrejón de la Calzada vienen de fuera; en el 2023 los trabajadores residentes en el municipio, en el supuesto de que todos trabajaran en él, ocuparían el 66,5% del empleo que se oferta, pero como muchos tienen su puesto de trabajo en otros municipios esa proporción debe de ser considerablemente menor. Todo ello se traduce en una movilidad laboral importante.

Sea en el municipio o fuera de él, los trabajadores que viven en Torrejón de la Calzada se ocupan mayoritariamente en los servicios (82,1%), con un reparto más equilibrado que el empleo que se oferta en el municipio (menor trabajo en comercio y hostelería y más en servicios a empresas y “otros servicios”).

En el 2023 los afiliados del municipio por lugar de trabajo era 544,90 por cada mil habitantes, cifra superior a la Zona Sudoeste en la que se ubica Torrejón de la Calzada (311,75) y la Comunidad (531,59), lo que implica un potencial laboral importante de Torrejón. El número máximo de afiliados se produce en 2007 y el más bajo en el 2013 como resultado de la crisis económica del 2008; a partir de ese momento se puede hablar de estabilidad.

Junto a lo anterior es necesario señalar dos características de los contratos realizados en el municipio y la Comunidad de Madrid en 2023, reflejado en la siguiente tabla:

#### CONTRATOS 2023. TORREJON DE LA CALZADA Y COMUNIDAD DE MADRID (%)

CONTRATOS	TORREJÓN DE LA CALZADA	COMUNIDAD DE MADRID
Hombres	63,67 %	51,48 %
Mujeres	36,33 %	48,52 %
Indefinidos	65,83 %	48,40 %
Temporales	34,17 %	51,60 %

Fuente: Comunidad de Madrid y Tesorería de la Seguridad Social 2023,

Casi dos tercios de los contratos de la población trabajadora de Torrejón de la Calzada corresponden a hombres, mientras que en la Comunidad son prácticamente el 50% en cada sexo. Por el contrario, es muy positivo que los contratos indefinidos casi dupliquen a los temporales, y en eso el municipio está en una situación mejor que el resto de la región.

La Encuesta de Población Activa (El comercio de Madrid en cifras, Comunidad de Madrid, Octubre 2023), señala que en la Comunidad de Madrid el sector del comercio se encuentra en mejor situación que el resto de sectores con respecto a las dos variables anteriores. En la región, y en este sector, el empleo es de más calidad: el 81,72% de los contratos son indefinidos y hasta el 78,82% a tiempo completo. Por otra parte, el 59% de los empleados en el comercio son mujeres y, de ellas, el 79,98% cuenta con contratos indefinidos y el 71,16% con contratos a jornada completa.

La apertura de un centro comercial en el Polígono UE1 puede mejorar el desequilibrio existente en Torrejón de la Calzada en el empleo por sexos, por ser esta actividad, como hemos visto, la que cuenta con un empleo femenino mayoritario.

Por últimos vamos a señalar el reparto del Producto Interior Bruto por sector de actividad en el municipio y la Comunidad de Madrid en el 2020:

**PRODUCTO INTERIOR BRUTO POR SECTOR DE ACTIVIDAD EN EL 2020 (En porcentaje)**

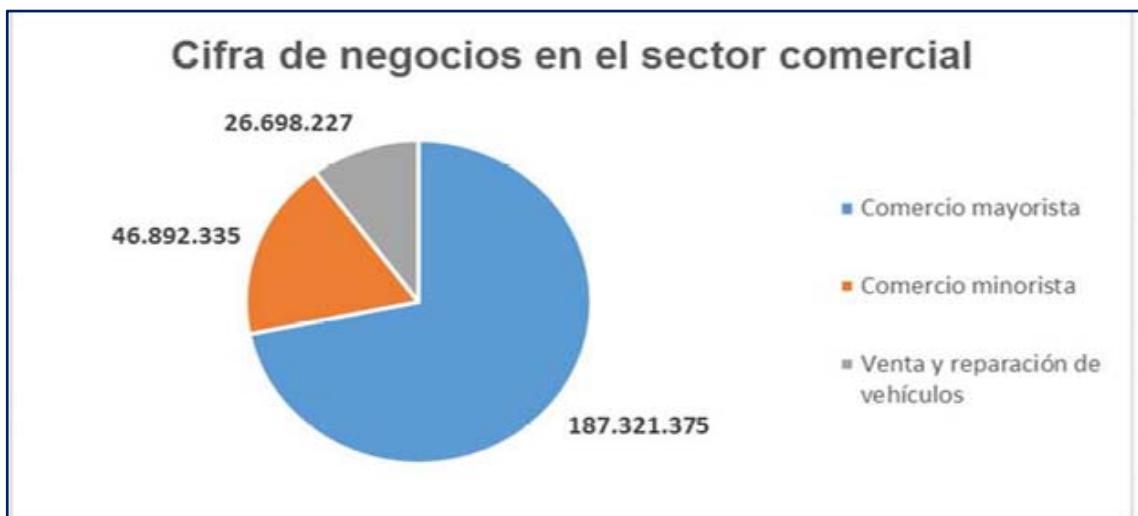
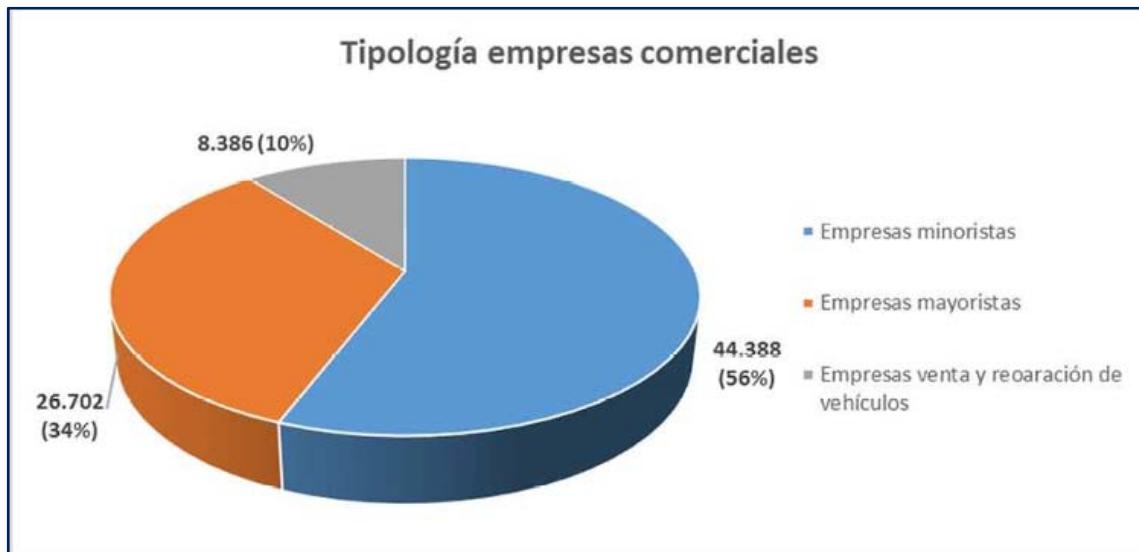
SECTOR	TORREJÓN DE LA CALZADA	COMUNIDAD DE MADRID
Agricultura y ganadería	0,23 %	0,17 %
Minería, industria y energía	15,92 %	9,62 %
Construcción	13,25 %	5,43 %
Ser. empresariales y financieros	14,59 %	41,75 %
Serv. distribución y hostelería	38,62 %	20,30 %
Otros servicios	17,29 %	22,72 %
<b>TOTAL</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Fuente: Banco de datos municipal Almudena, Comunidad de Madrid, base 2015 actualizada a 2020

En Torrejón de la Calzada el sector con un mayor producto interior bruto es el comercio y la hostelería mientras que en la región madrileña lo son los servicios empresariales y financieros. En el municipio tiene también más peso la industria y la construcción.

A nivel municipal las estadísticas no nos permiten distinguir entre comercio minorista y mayorista. En el global de la Comunidad de Madrid el comercio minorista alcanzó en 2022 un importe de cifra de negocio superior a los 46.892 millones de euros, lo que supone más del 16,3% del total de volumen de negocio del comercio minorista a nivel nacional; por su parte el comercio mayorista alcanzó la cifra de 187.321 millones, es decir, el 29,6% del total nacional.

**EMPRESAS COMERCIALES Y CIFRA DE NEGOCIOS EN EL SECTOR COMERCIAL.  
COMUNIDAD DE MADRID. 2022**



Fuente: El comercio en Madrid en cifras, Dirección General de Comercio, Consumo y Servicios, Comunidad de Madrid, Mayo 2024

Si dividimos las cifras de negocios global en el sector comercial entre el número de empresas obtenemos 7.015,3 millones de € en el comercio mayorista, 3.183,4 en venta y reparación de vehículos y 1.056,4 en el comercio minorista.

**c) La renta media personal.**

La *renta neta media por persona* corresponde a los ingresos netos percibidos durante el año anterior al de la entrevista (Encuesta de Condiciones de Vida del INE), y se obtiene dividiendo los ingresos netos del hogar entre el número de miembros del mismo. Su evolución entre 2015 y 2021, en Torrejón de la Calzada y los municipios de su entorno, ha sido la siguiente:

**EVOLUCIÓN DE LA RENTA NETA MEDIA POR PERSONA EN TORREJÓN DE LA CALZADA, TORREJÓN DE VELASCO, CASARRUBUELOS, CUBAS DE LA SAGRA Y LA COMUNIDAD DE MADRID. 2015-2021**

AMBITO	2015	2021
Casarrubuelos	9.903	11.947
Cubas de la Sagra	10.509	12.998
Torrejón de la Calzada	11.054	13.235
Torrejón de Velasco	9.988	12.792
COMUNIDAD DE MADRID	13.779	16.146

Fuente: Atlas de la distribución de la renta de los hogares 2015-2021, INE

La evolución de la renta ha sido positiva en los cuatro municipios pero en el periodo analizado se encuentra por debajo del valor de la Comunidad de Madrid; sin embargo, Torrejón de la Calzada gana posiciones: en 2015 su renta representaba el 80,2% de la renta de la región mientras que en 2021 asciende al 82%. En la actualidad ocupa la posición 51 entre los 179 municipios que tiene la Comunidad.

**d) El comercio de alimentación en Torrejón de la Calzada. La propuesta del Plan Parcial.**

**d.1 Características del comercio de alimentación en la Comunidad de Madrid**

Vamos a ver algunas características del comercio de alimentación, bebidas y tabaco en la Comunidad de Madrid (datos globales):

**EVOLUCIÓN DE INDICADORES DEL COMERCIO DE ALIMENTACIÓN, BEBIDAS Y TABACO, MAYORISTA Y MINORISTA, EN LA COMUNIDAD DE MADRID. 2018-2022**

INDICADOR	COMERCIO AL POR MAYOR		COMERCIO AL POR MENOR	
	2018	2022	2018	2022
Nº Locales	4.794	4.779	11.982	12.126
Cifra de negocios(*)	20.554.846	24.094.069	2.909.171	3.181.144
Sueldos y salarios(*)	802.029	1.018.700	263.879	317.394
Personal ocupado	30.851	31.413	27.972	29.321

(\*) En miles de euros

Fuente: Estadística estructural de empresas: sector comercio, INE 2024

- Con la excepción del número de locales del comercio mayorista de alimentación, que experimenta un ligero retroceso, el resto de indicadores han tenido una evolución positiva.
- En 2022 los locales del comercio minoristas son 2,5 veces más numerosos que los del comercio mayorista, sin embargo, las cifras de negocio de este último superan a las del comercio minorista en 7,6 veces.
- En ese mismo año los sueldos y salarios del comercio al por mayor superan en algo más de 3 veces a los salarios y sueldos del comercio minorista. No hay mucha diferencia entre el número de ocupados en cada tipo de comercio siendo algo más alto en el comercio al por mayor.

El informe “El comercio de Madrid en cifras” (Dirección General de Comercio y Consumo, Comunidad de Madrid, Septiembre 2019) señala lo siguiente con carácter global: “Dentro del comercio especializado, el sector de la alimentación es esencial, destacando el papel que juega el comercio de productos cotidianos agrupado en Mercados y Galerías Comerciales de Alimentación. Así, en la Comunidad de Madrid existen 55 Mercados, mayoritariamente de titularidad municipal, cerca de 300 Galerías Comerciales y más de 2.000 establecimientos en régimen de autoservicio (entre 40 y 2.500 m<sup>2</sup>), con una superficie media de 750 metros cuadrados”.

#### **d.2 El comercio mayorista en Torrejón de la Calzada y su entorno**

Los grandes centros comerciales y las galerías de alimentación se encuentran en los municipios cercanos: Parla, Pinto y Valdemoro (Carrefour, Hipercor, Alcampo, etc.), pero también los encontramos en Torrejón de la Calzada (Mercadona e Hiper Usera) y Cubas de la Sagra. El comercio más importante de Torrejón de la Calzada y los municipios de su entorno es el siguiente:

- **TORREJÓN DE LA CALZADA.**

- Mercadona (c. Real 74).
- Hiper Usera Cash (Av. Principal, Polígono Industrial Las Avenidas.). Cuenta con una superficie de 2,94 ha y un empleo entre 10 y 50 puestos de trabajo.
- Supermercado Froiz (c. Real 9).
- DIA (c. Griñon 3).
- Carrefour Expres (en la gasolinera de c. Real 2).

- **TORREJÓN DE VELASCO**

- Coviran (Av. de la Constitución 2).
- DIA (c. Alcalde Luis Torrejón 9)

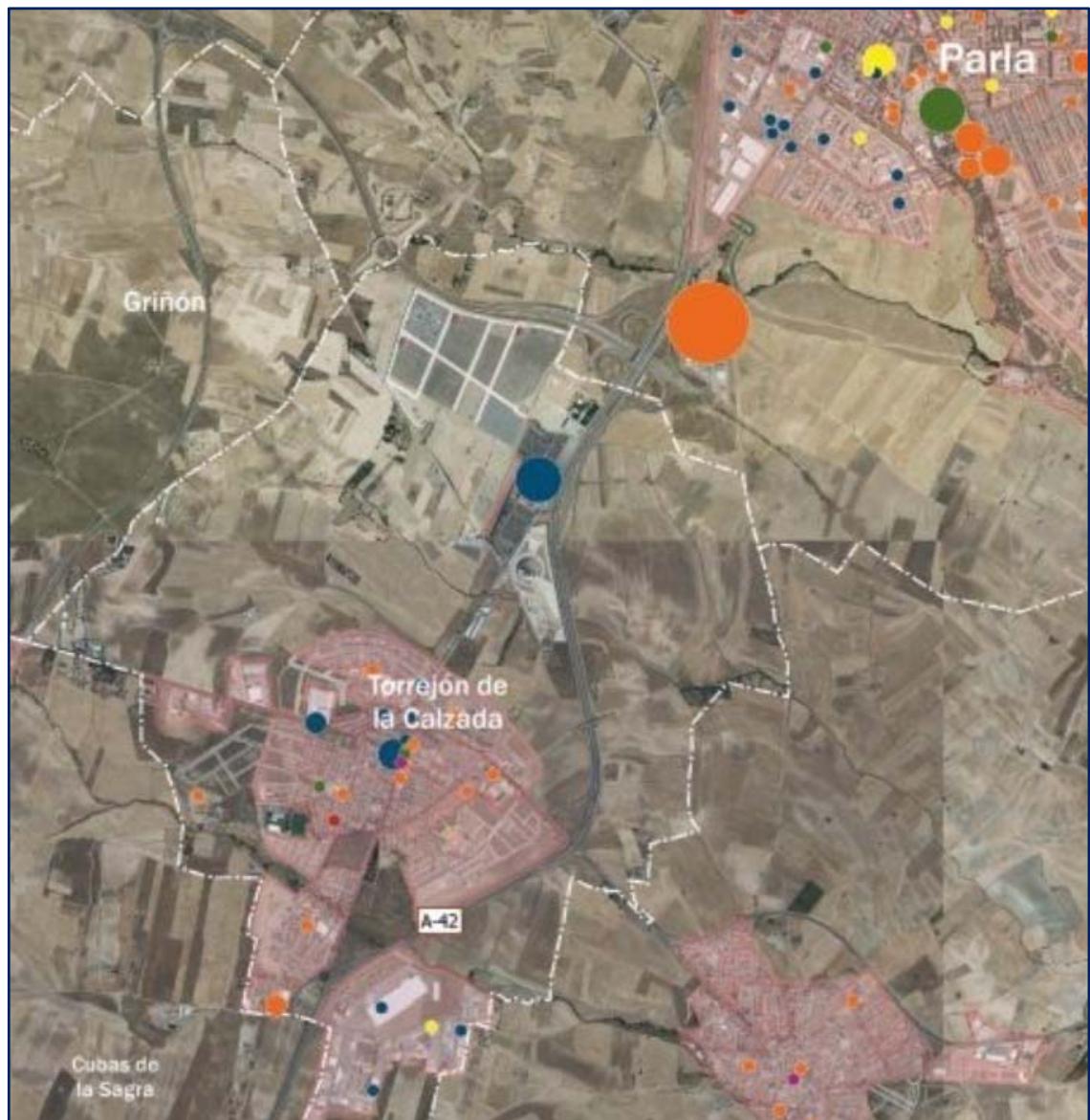
- **CUBAS DE LA SAGRA**

- Hiper Usera (A. Acacias 1)
- Mercadona (Av. Acacias 2).

- **CASARRUBUELOS**

- Supermercadona Mini (c. José Venancio García Díaz 20).
- Tienda Supercor (c. Titulcia 10).
- Supermercado COVIRAN (c. Miguel Hernández 36).
- UBACO (Pº de León 7).
- UNIDE Supermercado (Pº. de León 1).

Se trata, en la mayoría de los casos, de un comercio de tipo medio cuando no de proximidad, al que se unen tiendas y bazar de carácter familiar; la excepción es HiperUsera y Mercadona en Torrejón de la Calzada y esos dos mismos centros en Cubas de la Sagra.



Fuente: Colectivo empresarial. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Al ser este grafico de 2016 no figura el Mercadona de Torrejón de la Calzada, que es más reciente.

### d.3 El Polígono UE-1 de Torrejón de la Calzada

El Polígono UE1 de Torrejón de la Calzada cuenta con una superficie de **3.030 m<sup>2</sup>s** de parcela y **3.030 m<sup>2</sup>c** edificables, ya que la edificabilidad permitida es de 1m<sup>2</sup>c/1m<sup>2</sup>s. Su uso es el de comercio mayorista y cuenta con una superficie que es 4,5 veces mayor que el tamaño medio de estos establecimientos (750 m<sup>2</sup>)

Para la transformación de estas superficies en puestos de trabajo se va a utilizar los siguientes estándares, de uso frecuente en este tipo de estudio:

Para comercio: 1 empleo/140 m<sup>2</sup> c de nave

Para almacenamiento-distribución: 1 empleo/200 m<sup>2</sup> c de nave

Para oficinas: 1 empleo/25 m<sup>2</sup> c de oficina

De media se utiliza habitualmente 1 empleo/180 m<sup>2</sup>c construidos.

Con esta ratio el empleo directo previsible a localizar en las instalaciones del Polígono UE-1 sería de 17 puestos de trabajo directos., aproximadamente.

### d.4 Ventajas de la instalación de un centro comercial en el Polígono UE-1

- La generación de empleo, junto con la existencia de un parque residencial con oferta de calidad y precio asequible, son los elementos necesarios para fijar población en los municipios.
- El 2022 se produce un cierto retroceso del número de empresas afincadas en Torrejón de la Calzada, por eso cualquier nueva actividad que se radique en el municipio ayudara a la reactivación de su economía.
- El empleo que se crea en una gran superficie de comercio de alimentación es mayoritariamente femenino lo que puede ayudar a reducir el desequilibrio que existe en la actualidad en el municipio con respecto al empleo masculino.
- Se trata de un empleo de calidad porque la mayoría de los contratos son indefinidos y de estos la mayoría a jornada completa.
- El comercio y la hostelería generan cerca del 40% del Producto Interior Bruto de Torrejón de la Calzada. En la Comunidad de Madrid, y es de suponer que también en el municipio, la cifra de negocios del comercio mayorista es mucho más alto que la del comercio minorista.
- Los salarios del comercio al por mayor superan en algo más de 3 veces los salarios del comercio minorista.

## 1.6 Legislación aplicable.

El marco normativo que establecen las condiciones en base a las cuales debe elaborarse el Plan Parcial son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón de la Calzada, complementado por el conjunto de la legislación urbanística vigente y en especial por la Ley del Suelo 9/2001 de la

Comunidad de Madrid, con las modificaciones introducidas por la Ley 11/2022 [ómnibus], de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid

Dada la condición de suelo urbano no consolidado con la que está clasificada el área objeto del Plan Parcial, las condiciones singulares de planeamiento y edificación serán las de las citadas Normas Subsidiarias complementadas por las determinaciones del presente Plan Parcial, de modo que las previsiones de este último serán de aplicación directa y establecerán los límites de derechos y obligaciones para el desarrollo del polígono; lo anterior implica que el Plan Parcial se constituye en el instrumento a través del cual se concretan y formalizan los aprovechamientos del polígono/unidad de ejecución, teniendo en cuenta el uso de servicios previsto por las vigentes Normas Subsidiarias.

Por otra parte el marco urbanístico normativo general básico aplicable es:

#### **Estatal**

- Texto Refundido de 30 de Octubre de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre
- Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. RD. 2159/1978
- Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. D. 3288/1978
- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. RD. 1495/2011
- Ley de Ordenación de la Edificación Ley 38/1999 de 5 de noviembre.
- Código Técnico de la Edificación. RD.314/2006 de 17 de marzo.
- Ley 37/2015 de Carreteras del estado, de 29 de septiembre.
- Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, de 9 de diciembre.
- Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. RD 1/2013, de 29 de noviembre

#### **Autonómica**

- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de julio.
- Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CAM, de 28 de marzo.
- Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CAM, de 28 de marzo.
- Decreto 124/1997 de 9 de octubre, del Reglamento de Sanidad Mortuoria, y por el Decreto 9/2020 de 28 enero del Consejo de Gobierno de la CAM.
- Ley 7/2000 de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles objeto de preservación de la CAM, de 19 de junio.
- Decreto 9/2020 de modificación del Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 69/1983 distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la CAM, de 30 de junio.
- Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid ley 8/2023, de 30 de marzo.

- Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid de 7 de Marzo, y su reglamento de desarrollo.
- Decreto 29/1993, de aprobación del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid de 11 de Marzo.
- Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid de 15 de junio.
- Ley Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Ley 8/1993, de 22 de junio.
- Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Decreto 13/2007, de 15 de marzo
- Normas de las compañías suministradoras de servicios urbanos.

## 1.7 Topografía. Características físicas del territorio y su entorno.

El polígono tiene una suave topografía natural descendente en el sentido Suroeste-Noreste, y unas pendientes medias tanto longitudinal como transversales del 1,7% en el sentido Sur-Norte, paralelo a la calle Real, y del 4,02% en el sentido Oeste-Este, ortogonal a la citada vía. Por otra parte sobre la margen más próxima a la c/Real y en paralelo a la misma el polígono cuenta con una gran mota de 18 metros de anchura en su base y de 106 metros de longitud, que ocupa prácticamente el 50% de la linda de mayor longitud.



Restitución topográficas – junio 2024.

Topográficamente los puntos más bajos del polígono se localizan en su límite Norte -613,20 m- colindante con el cauce del arroyo Peñuela/Arroyada, que constituye la cuenca natural de vertidos del área; por el contrario, con excepción del elemento artificial de la citada mota, los puntos más elevados -618,20m- se localizan en su borde Sur junto la glorieta de la que parte la c/Real.

#### **a) Usos, edificaciones/construcciones y vegetación.**

El ámbito se encuentra libre de edificaciones careciendo de cualquier tipo de construcción o edificación que pudiera condicionar la futura ordenación de volúmenes a implantar en el mismo; por otra parte carece de vegetación arbórea relevante, si bien la misma se encuentra cubierta por vegetación herbácea sin valor surgida de modo natural tras su abandono como tierra de cultivo.

#### **b) Infraestructuras existentes.**

La posición del polígono periférico pero contiguo a los suelos urbanos del caserío de Torrejón de la Calzada hace que el mismo disponga en su proximidad de redes de infraestructuras urbanas capaces de dar servicio a la edificación del polígono. Resumidamente, puesto que su descripción detallada se define en el Proyecto de Urbanización, sus condiciones materiales son:

- Red de Vialidad.

- Oeste, c/Real a todo lo largo del frente del polígono que da acceso rodado al mismo, con dos sentidos de circulación y acera de un ancho de dos metros en la margen Oeste. Sobre el tercio Sur del frente del polígono, y a ambas márgenes del mismo, se localizan dos paradas de autobús.
- Sur, ramal de incorporación desde la autovía A-42 a la glorieta que da acceso al núcleo urbano, de un único sentido de circulación; dispone de una bionda a todo lo largo del límite Sur.

- Red de saneamiento.

A todo lo largo del límite Norte del polígono, en paralelo al curso del arroyo Peñuela/Arroyadas, discurren dos colectores, el primero de Ø 60cm de hormigón armado y el segundo de Ø 50cm, que podrán dar servicio a los vertidos tanto de la red de fecales como de pluviales de las instalaciones del polígono. Al igual que en el caso de la red de abastecimiento por el tercio Sur del polígono y por la margen opuesta de la c/Real discurre un colector unitario de Ø 40 mm de hormigón armado.

- Red de abastecimiento

Por toda la mitad Norte del frente del polígono de la calle Real discurre una canalización de función dúctil de Ø150mm, en tanto que por el tercio Sur de la vía deservicio de dicha calle discurre una canalización de Ø110mm, capaces ambas de dar servicio al área edificable del polígono.

- Red de energía eléctrica

Por la margen Oeste de la c/Real discurre una línea de M.Tensión propiedad de iBERDROLA que, de acuerdo a las indicaciones de dicha Ca, permite dar servicio I polígono; complementariamente de acuerdo con la información de INKOLAN, por el interior del polígono discurre una línea soterrada de media tensión que no afecta al área edificable. En el límite Sur del polígono existe una torre de energía eléctrica que constituye el punto de soterramiento de una línea aérea que cruza la autovía.

- Red de alumbrado público

El ramal de incorporación al núcleo urbano desde la autovía A-42 dispone, así como en la glorieta, de alumbrado público con báculos propios alumbrado de vías interurbanas de 9 metros de altura.

La margen Oeste de la c/Real dispone de alumbrado de público con faroles tipo villa; la margen Este carece de alumbrado urbano si bien, contigua a la parada de autobús existe un farol tipo villa (semejante a los de la otra margen de la c/Real),

- Red de gas.

El polígono carece de red de gas, estando los ramales más próximos al mismo en la vía de servicio de la margen opuesta de la c/Real, en su límite Sur.

**c) Reportaje fotográfico.**



1. Arroyo La Peñuela. Este de la c/Real



2. Cauce arroyo Peñuela. Cruce c/Real



3. Vista Sur-Norte c/Real



4. Vista Norte-Sur c/Real



5. Mota límite Suroeste del polígono.



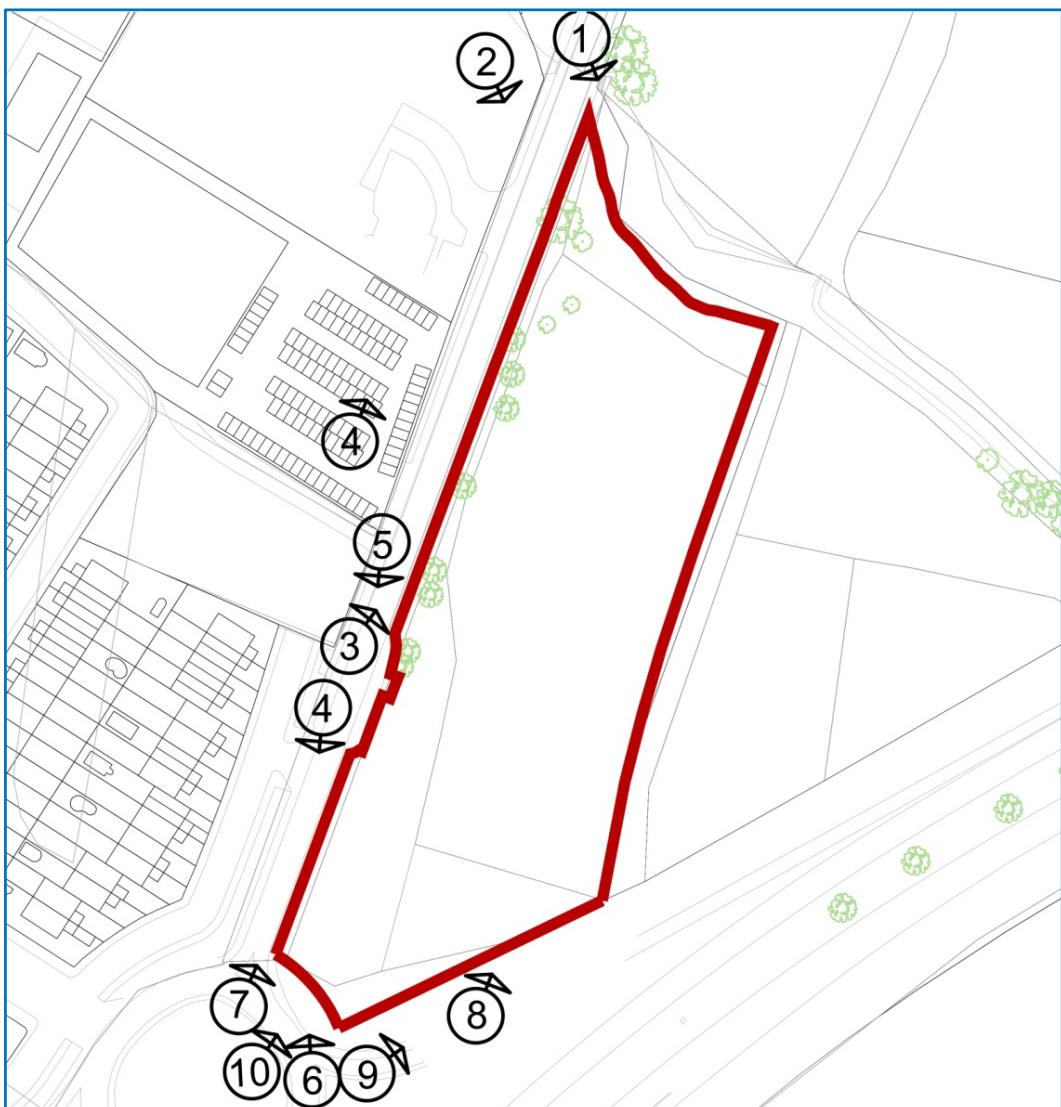
6. Límite Sur del polígono y torre soterramiento línea eléctrica.



7.c/Real/Rotonda. Límite Norte polígono



8. Ramal de acceso desde la ctra.M-404



Reportaje fotográfico ámbito del P.Parcial.



9. Vía de acceso desde la ctra. M-404



10. Límite Sur del polígono.

**d) Afecciones.**

Dos son las afecciones que afectan a la ordenación del polígono:

- La derivada de la Ley de aguas -RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio- en las márgenes del arroyo de las Arboleda/Peñuela, que discurre a todo lo largo de la margen Norte del polígono, en cuanto a sus líneas de dominio público hidráulico, de servidumbre y de policía del cauce.
- La derivada de la Ley de Carreteras del Estado –Ley 37/2015, de 29 de septiembre- en todo el ámbito del polígono, en cuanto a las líneas de dominio público, servidumbre, afección y edificación.

## TITULO II. MEMORIA DE ORDENACION.

### CAPITULO 1. LA ORDENACION PROPUESTA.

#### 1.1 Conveniencia, necesidad y oportunidad del Plan Parcial,

La **conveniencia** de redactar el Plan Parcial de Modificación de las Determinaciones Pormenorizadas de las NN.SS –Polígono 1- viene dada por la posibilidad de materializar el modelo urbano definido en las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada una vez que iniciado el proceso de revisión del planeamiento general del municipio, actualmente en fase de Avance, las previsiones de ambos planeamientos son en buena parte concordantes y permiten la ampliación de los servicios urbanos –comerciales- a la población de la periferia Sureste del núcleo urbano, poniendo en valor la alta accesibilidad del polígono por su posición en uno de los accesos al caserío desde la autovía A-42.

La **oportunidad** de la redacción del Plan Parcial es resultado tanto del interés de la propiedad del suelo en el desarrollo urbanístico del polígono, como del propio Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada en la materialización de las previsiones de las vigentes Normas Subsidiarias, manteniendo los usos previstos en estas e incorporando/posibilitando un uso comercial más amplio – el de la categoría 4ª- correspondiente a pequeños centros comerciales-, actualmente no contemplados para el polígono, en una solución que, por otra parte, permitirá mantener la actividad inmobiliaria local.

La **necesidad** de acometer la elaboración del Plan Parcial es resultado de adecuar la oferta de suelo de uso no residencial a la actual demanda del mercado, especialmente para la actividad comercial, una vez una vez que, transcurridos más de dos décadas desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias -julio del 2001-, las mismas lógicamente acusan el paso del tiempo y los cambios sociales y nuevos hábitos comerciales de la población madrileña.

#### 1.2 Objetivos y justificación del Plan Parcial.

El **objetivo básico** de la redacción del Plan Parcial es posibilitar la implantación en el municipio, dentro del polígono UE-1 de las Normas Subsidiarias, de una nueva pequeña zona comercial capaz de diversificar la oferta y el nivel de servicios a la población local, aprovechando la excelente posición y accesibilidad del polígono desde la autovía A-42.

Lo anterior se realiza atendiendo al régimen de usos previstos para el polígono en las vigentes NN.SS: de Torrejón de la Calzada y adoptando la figura de Plan Parcial destinado a la mejora del medio urbano.

Esta solución se aborda, manteniendo los usos actualmente previstos en las Normas e introduciendo la categoría 4ª, correspondiente a galerías y centros comerciales de una o varias razones comerciales y hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie comercial; adecuando la oferta de suelo a la demanda actual del

mercado, y sin que ello suponga la modificación del aprovechamiento del polígono, reajustando los parámetros del mismo a la realidad material/topográfica de los terrenos derivada de la restitución realizada para la elaboración del Plan Parcial.

La **justificación** de la redacción del presente Plan Parcial viene determinada por la capacidad de incidir en el mercado local del suelo para alojar usos comerciales en Torrejón de la Calzada, lo que conllevará, además de un incremento de la actividad económica, un mayor nivel de servicios a la población tanto local como de los municipios próximos.

La propuesta del Plan Parcial no altera las condiciones básicas del modelo urbano propuesto por las Normas Subsidiarias vigentes del 2001, ya que todo el polígono se destina a usos terciario-comerciales, sujeto a la ordenanza Zona 7.Areas de Servicio (art.11.7 de las NN.SS.), para el que se introduce la citada categoría 4<sup>a</sup>, y Zona 11.Espacio Libres y Zonas Verdes (art.11.11), en una solución que mantiene las determinaciones estructurantes de las NN.SS.

La moderada dimensión del polígono (no alcanza a hectárea y media), junto a su escaso alcance y entidad dentro del conjunto urbano, permite entender que la propuesta del Plan Parcial no constituye una Modificación Puntual de las NN.SS. y que por tanto se encuentra comprendido dentro de la casuística de la Disposición Transitoria 1<sup>a</sup> de la Ley 4/2014, en cuanto a la innecesidad de elaborar el preceptivo estudio ambiental de los planes de ordenación

### **1.3 El Marco Normativo y su aplicación en el P.Parcial del polígono UE-1 de las NN.SS.**

#### **a) Consideraciones generales.**

La actual regulación del planeamiento en el ámbito de la Comunidad de Madrid, viene representada por una serie de instrumentos de ordenación que se corresponden básicamente desde la entrada en vigor de la ley 11/2022, de 21 de diciembre, con planeamientos de carácter territorial, como son los Planes Estratégicos Territoriales, y a nivel municipal, mediante el Plan General de Ordenación/Normas Subsidiarias y los Planes de Sectorización y, en lo que se refiere a los planes de desarrollo aplicables a cada ámbito sector, zona o parcela, los Planes Parciales, los Planes Especiales, los Estudios de detalle y también a nivel municipal, los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

Hasta fechas recientes –dic.2022- las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística y la realización de actos concretos de ejecución y desarrollo material venían definidos por el planeamiento general y parcial, y la alteración de sus determinaciones exigían la modificación de tales planeamientos; desde la aprobación de la citada Ley 11/2022 [ómnibus] las determinaciones de ordenación/aprovechamiento se puedan establecer y también modificar a través de la figura de los Planes Parciales y también de los planes especiales.

De este modo la ordenación del planeamiento general, según los casos, puede ser alterada bien a través de la modificación del planeamiento general, o incluso mediante el empleo de la figura del Plan Parcial o del planeamiento especial, siempre y cuando se justifique la adecuación de este instrumento de desarrollo a los fines que establece la Ley para esta figura de planeamiento (art 50 de la ley 9/2001), y siempre que además exista plena congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

Por ello los Planes Parciales, después de la entrada en vigor de la denominada "Ley Omnibus", pueden ser empleados para modificar un planeamiento general y de la misma forma los planes especiales pueden ser utilizados para conseguir el mismo objetivo.

Atendiendo a las circunstancias del caso, la posibilidad de utilizar el planeamiento parcial, para producir modificaciones de las determinaciones pormenorizadas es una posibilidad que se recoge en el Art 35 de la ley del suelo cuando las modificaciones y alteraciones se producen básicamente en suelos urbanos no consolidados dado que sus determinaciones vienen establecidas desde el propio planeamiento general.

Señala a este respecto la Disposición Transitoria Primera de la ley del suelo, al establecer el régimen urbanístico en su punto a), que a los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación prevista en el Art 14.2.a de la ley 9/2001, de 17 de Julio se les aplicará el régimen establecido en la presente ley para el suelo urbano consolidado. Y a los restantes terrenos clasificados como suelo urbano, y en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente ley para el suelo urbano no consolidado. Situación esta en la que se encuentra la presente unidad de ejecución.

Atendiendo por lo tanto a esta definición, la figura del plan especial se reconduciría al suelo urbano consolidado, mientras que el empleo de la figura del plan parcial al suelo no consolidado, tomando además en consideración que las modificaciones propuestas bajo ningún concepto pueden ser consideradas nunca como modificaciones estructurantes.

Tomando en consideración que de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la ley 9/2001, de 17 de julio, debe de señalarse que la regulación establecida en la presente ley sobre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a los planes y normas vigentes en dicho momento. En tanto no se produzca la primera formulación o revisión del plan general, o la adaptación en los términos de la disposición transitoria tercera apartado 5, y salvo que se exprese como determinación vinculante en el planeamiento vigente, que deberá entenderse como estructurante, el número de viviendas se entenderá como orientativo, y por tanto, como determinación pormenorizada.

Atendiendo a las modificaciones planteadas a través del presente planeamiento parcial, se puede apreciar que estamos en presencia de modificaciones que por una parte afecta a las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben de cumplir para su ejecución material, condiciones que deben de cumplir las edificaciones y construcciones en general, régimen normativo de usos pormenorizados y en general cuestiones que entran dentro de la definición de lo que son usos pormenorizados en los términos que se desarrollan a continuación y que son básicamente las establecidas en el Art 35.4 de la ley 9/2001, de 17 de julio, y que se relacionan a continuación.

Con ello los aspectos de ordenación pormenorizada que pueden ser modificados a través de la figura del Planeamiento Parcial, pueden resumirse en:

- La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector, y especialmente en lo que respecta a suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben de cumplir éstas para su ejecución material.
- La regulación del tipo de obras admisibles y de las condiciones que deben de cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- El régimen normativo de los usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación con el uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.
- La delimitación, cuando proceda, de Unidades de Ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.
- Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de ordenación urbanística.

Por otra parte la ley del Suelo 9/2001 en su art.35.3, define como determinaciones pormenorizadas de la ordenación, aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material; siendo obligado el que las determinaciones pormenorizadas desarrollen sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes que correspondan.

En suelo urbano consolidado y en suelo no urbanizable, las determinaciones de ordenación pormenorizadas se establecen y alteran por el planeamiento general, pero también pueden alterarse justificadamente y en las condiciones establecidas en esa ley por los planes parciales y especiales, todo ello se alimenta aún más, cuando lo que se modifica son única y exclusivamente determinaciones pormenorizadas.

Para los supuestos de que el planeamiento general establezca directamente la ordenación pormenorizada, esta ordenación, puede ser alterada mediante la modificación del Plan General/NN.SS. y, además, en caso de que se den las condiciones establecidas en esta ley, por planes parciales o planes especiales, justificando su adecuación a los fines establecidos en estos planes y la congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

De este modo la utilización de esta figura de planeamiento –Plan Parcial-, al margen de ofrecer una mayor seguridad jurídica, posibilita definir las medidas de detalle y el ajuste para la mejor ordenación de su ámbito. Al margen de hacer operativa la dinámica de los informes sectoriales, tomando en consideración el importante papel que juega en el presente instrumento el régimen patrimonial y sectorial en materia de carreteras del Estado, y la influencia de la Confederación.

Ello posibilita ampliar el régimen legal de los grados autorizables del uso terciario comercial en la ordenanza de aplicación establecida por las NN.SS., sirviendo en definitiva la presente propuesta para tomar en consideración tanto las especiales circunstancias de posición de la parcela, en el conjunto urbano y respecto de las vías de comunicación locales –c/Real-o estatales –autovía A-42-, como la adecuación del uso comercial a la actual demanda real del mercado, una vez transcurrido casi un cuarto de siglo desde de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Materialmente el presente Plan Parcial no modifica la previsión/tolerancia de usos prevista en las vigentes NN.SS., y únicamente introduce los ajustes necesarios derivados de la ampliación de la diversidad de los grados comerciales previstos por las NN.SS. Esta solución no afecta al modelo urbano y a la ordenación estructurante prevista en las vigentes NN.SS.

Por otra parte la documentación técnica del Plan Parcial para la tramitación se encuentra completa, tomando en consideración que en un primer orden y esencial, que esta figura de planeamiento, al no alterar ni el uso característico ni los aprovechamientos de las NN.SS., ya no exige la elaboración ambiental de todo proyecto o programa de acuerdo con las determinaciones establecidas en la ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

A partir de ello, el documento cuenta con una memoria descriptiva y justificativa que describe claramente las características de la ordenación pormenorizada del polígono UE-1, así como la definición de las determinaciones normativas –ordenanzas- aplicables en el polígono; ello se acompaña de los planos de información y de ordenación, de situación y de emplazamiento, los usos pormenorizados existentes, el estudio económico financiero etc., de modo que el presente documento se ha ajustado tanto al contenido documental exigido la Comunidad de Madrid, como documentación mínima establecida en el Art 7.b del Decreto 84/2018 del Consejo de Gobierno, por el que se establecen la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como por las

*“Recomendaciones de Documentación Técnica Mínima de los Instrumentos de Planeamiento y Autorizaciones en Suelo Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable de Protección en la Comunidad De Madrid”.*

Atendiendo a lo establecido en el art.38 de la Ley del Suelo 9/2001, el presente Plan Parcial, en todo momento está actuando sobre el mismo uso global atribuido al polígono UE-1 por las vigentes NN.SS. de Torrejón de la Calzada, admitiéndose actualmente incluso que el porcentaje del uso global pueda ser modificado como determinación pormenorizada; si bien si se aplica el Art 38.5 de dicha Ley, en el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre los usos, se debe de justificar el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí, y en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.
- Que la asignación de los valores relativos a coeficientes de ponderación u homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio de uso global del ámbito de actuación o del sector.

Aun tratándose de las NN.SS: de Torrejón de la calzada de un planeamiento no adaptado a la Ley del Suelo, lo cierto es que el Plan Parcial cumple incluso con las anteriores determinaciones sin necesidad de tener que aplicar coeficientes de homogeneización y, en ningún caso, altera/aumenta la edificabilidad sobre suelo previsto en las NN.SS., ni tampoco le asigna un nuevo uso característico.

De igual forma debe de tomarse en consideración que al tratarse de un suelo marcadamente terciario y comercial, debe de aplicarse igualmente la disposición adicional segunda de la ley 9/2001, de 17 de julio al señalar lo siguiente, en lo que se refiere especialmente al régimen de autorización.

1. El régimen jurídico de las actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios será el previsto en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la aplicación del resto de legislación sectorial aplicable en función de la naturaleza de las actuaciones a realizar y de los inmuebles en los que las mismas se ejecuten.
2. El régimen jurídico de las actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios será el previsto en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, en relación a la colaboración de entidades privadas en el ejercicio de las funciones administrativas de verificación, inspección y control en el ámbito urbanístico

De todo lo anterior, podemos sacar las siguientes conclusiones:

**b) Conclusión.**

Considerando a estos efectos como área homogénea el ámbito del propio polígono UE-1 delimitado en las Normas Subsidiaria de Torrejón del Calzada, puede afirmarse que:

- 1º. La figura del Plan Parcial sobre el ámbito del polígono UE-1 del suelo urbano delimitado por las vigentes Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada, es la adecuada para ampliar la diversidad de los usos comerciales del polígono.
- 2º. La modificación propuesta por el presente Plan Parcial, no afecta a ninguna determinación estructurante de planeamiento –uso característico y aprovechamiento-, sino exclusivamente a determinaciones pormenorizadas.
- 3º. El presente Plan Parcial viene a adecuar los usos previstos por las NS.SS. en el polígono a las actuales demandas del mercado, un vez transcurridos más de 20 años desde su aprobación.
- 4º. En la medida que no se produce un incremento de aprovechamiento en el polígono, no es necesario la previsión de nuevas redes públicas, si bien si será de obligado cumplimiento la cesión al municipio del 10% del aprovechamiento lucrativo, por más que esta cesión deberá llevarse a cabo mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
- 5º. Por su contenido y finalidad la actuación propuesta no requiere de modificación de las redes del conjunto de los servicios existentes.
- 6º. A través del empleo de la figura del Plan Parcial, se cumple con las previsiones que vienen establecidas en el Art 8.3.2 de las normas urbanísticas, en donde se admite la redacción de este tipo de planeamiento de desarrollo, definiendo operaciones de mejora del medio urbano, así como igualmente para el desarrollo de sistemas generales y locales. Lo que permite por lo tanto la utilización de esta figura no ya sólo para establecer un distinto régimen jurídico de las zonas verdes de la actuación, sino además optimizar su empleo de acuerdo con la normativa urbanística o sectorial que le vaya a servir de aplicación; en consonancia con la aplicación de la ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado. A su vez se cumple con las determinaciones que vienen establecidas en el Art 50.1 de la ley 9/2001, de 17 de julio, en lo que respecta a la protección y mejora de las redes públicas, haciendo compatible las limitaciones a la propiedad establecidas por la legislación de carreteras con las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- 7º. El presente documento cumple con todos los elementos que actualmente exige la ley del suelo de la Comunidad de Madrid en lo que respecta a los objetivos básicos de un planeamiento de desarrollo ya sea especial o parcial. Sin embargo y tomando en consideración que las determinaciones de la ordenación urbanística, que definen básicamente las determinaciones estructurales y pormenorizadas después de la entrada en vigor, de la ley ómnibus, y sobre todo tomando en consideración que el Art 35 de la ley 9/2001, de 17 de julio en su punto 3 viene a considerar que son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística

aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Y que estas determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar sin contradecir las determinaciones estructurantes que corresponda.

8º. De esta manera en aplicación de este mismo precepto para el suelo urbano consolidado, y el suelo no urbanizable, las determinaciones de la ordenación pormenorizada se establecen, pero también se modifican o alteran a través del planeamiento general. Pero pueden lógicamente modificarse también de manera justificada, y en las condiciones establecidas en los Artículos 50 y siguientes de este mismo texto normativo a través de las figuras de los planes parciales y especiales.

Siendo esta digamos la regla general, se debe de señalar que para los suelos urbanizables y los suelos urbanos no consolidados, las determinaciones de la ordenación pormenorizada se establecen y se alteran por **el plan parcial** sin perjuicio de que potestativamente puedan ser establecidas por el planeamiento general, en cuyo caso deberá cumplir los requisitos de contenido y tramitación exigidos para dicho planeamiento.

9º. De acuerdo con las indicaciones que marca el Art 35.3 de la ley 9/2001, de 17 de julio, parece lógico que la tramitación del presente expediente vaya a realizarse a través del plan parcial, tomando en consideración que las modificaciones propuestas se producen en el interior del perímetro de una unidad de ejecución, y no por lo tanto en una parcela concreta que hubiera impuesto una tramitación a través de plan especial.

10º. Del mismo modo, sigue señalando el citado Art 35.3 de la ley del suelo, que en el caso en el que el planeamiento general haya establecido directamente la ordenación pormenorizada, sin necesidad de tramitación de instrumentos de desarrollo posterior, esta ordenación podrá ser alterada por modificación del plan general y además, en el caso de que se den las condiciones establecidas en esta ley, por planes parciales o especiales, justificando su adecuación a los fines establecidos para esos planes y la congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

Producíendose por lo tanto modificaciones pormenorizadas en un suelo urbano no consolidado definido por el planeamiento general, la modificación deberá de tramitarse como un plan parcial.

## 1.4 Criterios aplicados.

En la definición de los criterios aplicados para la formulación del Plan Parcial de Modificación de las Determinaciones Pormenorizadas de las NN.SS –Polígono 1, se han considerado cuatro aspectos: el primero referente a los usos admisibles en el ámbito del P.Parcial; el segundo referente a las calificaciones de suelo previstas y su distribución dentro de su ámbito; el tercero referente a los aprovechamiento del Plan Parcial; y el cuarto referente la gestión del Plan. Ello ha llevado a establecer:

**1º. En lo que respecta a los usos admisibles en el P.Parcial.** Dado que el objetivo del Plan es poner en valor un suelo urbano destinado a actividades terciarias y comerciales el criterio aplicado en la definición de los usos que podría albergar el polígono ha sido el de mantener la diversidad actualmente prevista en las NN.SS. vigentes, e introducir la categoría comercial 4ª, correspondiente a galerías y centros comerciales. Ello supone ampliar la diversidad comercial del polígono que, dada su posición en el conjunto urbano, en uno de los puntos de acceso a Torrejón de la Calzada desde la autovía A-42, puede tener un alcance comercial no solo local sino también sobre los municipios próximos.

Esta solución, en la medida que por otra parte mantiene el resto de los actuales usos previstos en las NN.SS., supone una mejora de la oferta comercial del municipio y facilita la puesta en uso de un suelo hasta la fecha periférico y residual dentro de la trama urbana; al que el planeamiento establecía una importante carga de cesión de suelo –espacios libres/zonas verdes- que han comprometido hasta la fecha su desarrollo.

En este sentido es de señalar que dicha carga de cesión de suelo representa **el 78,4 %** de la superficie del polígono, que se acompaña de un aprovechamiento lucrativo bruto de tan solo **0,215 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**, y todo ello agravado además por las afecciones de las leyes de carreteras y de aguas que, sin impedir la construcción, restringen notablemente el área edificable y condicionan administrativamente su edificación.

**2º. En lo que respecta a las calificaciones de suelo.** El Plan Parcial establece las distintas calificaciones de suelo dentro del polígono teniendo en cuenta las restricciones establecidas por las afecciones de carreteras y aguas que alcanzan a la totalidad del suelo del polígono; ello hace que la implantación de cualquier edificio que se pretenda en el polígono deberá contar, según su posición, con informe previo de la Confederación Hidrográfica o de la Delegación del Ministerio de Fomento, o de ambas en su caso.

El criterio del P.Parcial para establecer las calificaciones finales de suelo ha estado encaminado, especialmente en cuanto a la zona verde, a potenciar al máximo el uso de estos terrenos como espacio social y de convivencia

Ello se ha traducido, en el caso de los espacios libres y zonas verdes, en diferenciar en base a la tolerancia de las leyes de carreteras y de aguas, tres zonas: la primera destinada exclusivamente a espacio forestado, colindante con la carretera y el cauce del arroyo; una segunda zona donde únicamente se admiten instalaciones en superficie –áreas estanciales, juegos de niños, aparcamiento, etc.-; y una tercera zona más interior donde pudieran permitirse, previa autorización de las administraciones citadas, incluso edificaciones provisionales o fijas capaces de alojar actividades tipo verbenas, ferias, kioscos de música, aparcamiento, etc.

En lo que se refiere al suelo calificado como terciario-comercial que debe alojar el aprovechamiento lucrativo del polígono el criterio aplicado por el Plan Parcial ha sido regularizar geométricamente la parcela, para facilitar su construcción y garantizar su funcionalidad final; evidentemente esta regularización no supone aumento o reducción de los porcentajes del equilibrio de las dos categorías de suelo del polígono: Área de Servicio y Espacios libres/zonas verdes públicas.

**3º En lo que respecta a los aprovechamientos del P.Parcial.** La voluntad del Plan Parcial de no alterar el modelo urbano definido en las vigentes NN.SS. lleva a mantener la intensidad del aprovechamiento y los usos de estas, ampliados en la categoría 4ª.Galerias y Cetros Comerciales (hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie comercial), con lo que el impacto del desarrollo del Plan Parcial no solo resulta nulo sino, por el contrario, positivo para el conjunto urbano en la medida que, al ampliar las tipologías comerciales, facilita su desarrollo e implica una mayor diversidad de servicios a los vecinos.

Por último en la definición de los aprovechamientos del polígono se ha seguido el criterio de compatibilizar en lo posible las determinaciones de las NN.SS: y del Avance del Plan General para con ello evitar cualquier situación futura de *fuerza de ordenación* una vez el Plan General entre en vigor.

**4º En lo que respecta a la gestión del P.Parcial.** El Plan, en la búsqueda de la mayor agilidad en la puesta en uso de sus previsiones, mantiene la delimitación del polígono establecida en las NN.SS. vigentes y, dada la iniciativa privada de su desarrollo, acomete la misma según lo establecido en el art.107 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo cual el proyecto contiene la documentación establecida en el art. 106 de la citada Ley.

Lo anterior, en la medida que no modifica el uso estructurante previsto en las NN.SS., no incrementa el aprovechamiento del polígono, ni altera la delimitación de este, si bien será necesario el sometimiento del proyecto a las informaciones públicas establecidas en la Ley del Suelo y a los preceptivos procesos de informes sectoriales (especialmente de la Delegación del Ministerio de Fomento y de la Confederación Hidrográfica del Tajo).

## 1.5 El modelo de ordenación propuesto.

La circunstancia de que el uso comercial ya está contemplado como característico dentro de las Normas Subsidiarias del municipio, y que el Plan Parcial únicamente suponga la introducción de una mayor diversidad de usos comerciales en el polígono, junto con un reajuste de los parámetros de posición de la edificación y ocupación de parcela neta, hace que la ordenación propuesta no implique sino el establecimiento de las condiciones urbanísticas particulares capaces de dotar de la mayor funcionalidad a la zona comercial prevista en su día por las Normas Subsidiarias, y ello en beneficio del conjunto urbano y de la población a la que el polígono debe servir.

En este sentido puede afirmarse que el Plan Parcial no supone una Modificación Puntual de las NN.SS. dado el mantenimiento de los parámetros estructurantes de estas.

### a) En relación con la estructura viaria y accesos.

Teniendo en cuenta tanto que el fin último de la redacción del Plan Parcial es ampliar la diversidad de los usos comerciales que se pueden implantar en el polígono UE-1, permitiendo la implantación de la categoría 4ª.Comercial prevista en las NN.SS., como la reducida dimensión y aprovechamiento del

ámbito, que no precisa de la apertura de nuevo viario, la propuesta del Plan no tiene relevancia sobre la red viaria existente –c/Real-que se encuentra urbanizada, excepto en el frente del polígono, que carece de acera y de servicios urbanos.

En este sentido, en la medida que no es necesaria la apertura de nuevo viario público, únicamente será necesario resolver la ordenación del accesos a la parcela edificable y al posible aparcamiento interior del polígono sobre los suelos públicos; por otra parte atendiendo a la proximidad de la glorieta del acceso Sur al núcleo urbano desde la A-42el acceso al suelo edificable y a los aparcamientos públicos deberá realizarse preferentemente por la calle Real y hacia el extremo Norte del polígono.

Lo anterior no implica alteración del modelo urbano definido por el Plan Parcial, ni de sus previsiones.

#### **b) En relación con las afecciones.**

El Plan Parcial en su ordenación al estar muy próximo a la autovía A-42 se ve afectada por las líneas de protección establecidas por la Ley 37/2015, de 29/09/2015, de Carreteras, que establece las líneas de dominio público, la zona de servidumbre, la línea de limitación de la edificación, y la zona de afección.

Complementariamente por tener el arroyo de La Peñuela/Arroyadas como límite Norte, el polígono se ve afectado por las líneas de defensa del cauce público, establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, que establece la delimitación del dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y de policía, además de los criterios de delimitación de las zonas de efluencia.

En base a las determinaciones de las citadas leyes el Plan establece las calificaciones de suelo encaminadas a posibilitar al máximo el uso de los suelos públicos de cesión evitando que estos se constituyan en un suelo marginal y vacío de contenido; ello lleva a prever una solución que transita desde la restricción casi total de implantación de construcciones hasta la permisividad de construcciones, pasando por un zona intermedia donde pueden permitirse instalaciones al aire libre, sin edificaciones.

De este modo en cuanto a la afección de la autovía A-42, teniendo en cuenta el rango de la carretera y al margen de los suelos de dominio público, es necesario prever una primera banda de suelo inedificable de 25 metros de ancho, como zona de servidumbre desde el dominio público de la carretera; una segunda banda que establece la línea máxima de edificación, asimismo inedificable, de 50 metros de ancho desde la arista de la explanación, y una tercera banda de afección, de 100 metros de ancho, susceptible de alojar actividades y construcciones; en todos los casos para las edificaciones y usos se precisará del informe del Ministerio de Fomento.

En cuanto a la afección del cauce del arroyo Peñuela/Arroyadas, el Plan Parcial delimita las zonas de dominio público (5 metros), a partir del cual establece el límite Norte del polígono, y la zona de policía (100 metros). La delimitación de todas anteriores zonas y líneas de protección quedan recogidas gráficamente en el plano I-07.Afecciones.

Lo anterior no implica alteración del modelo urbano definido por el Plan Parcial, ni de sus previsiones; por otra parte en lo que respecta al tratamiento jurídico de las afecciones, tenemos que señalar lo siguiente:

La actual Ley de Carreteras Estatal, ley 37/2015, de 29 de septiembre, bajo la denominación específica de limitaciones a la propiedad, establece en los art.28 y siguientes una serie de disposiciones que deben de ser consideradas a los efectos de su afectación necesariamente a las determinaciones del planeamiento, por tratarse de legislación sectorial con incidencia en el mismo.

El art.29 de la ley fija con claridad lo que se determina como dominio público, al señalar:

1. *Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.*
2. *La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.*

*En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.*

*En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.*

Por su parte, el art.31 fija la zona de servidumbre al señalar que:

*La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.*

Por otra parte, el art.32 fija la zona de afección al señalar que:

1. *La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas*

*paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas*

Y por último el art.33 del mismo texto legal señala en relación a la zona de limitación a la edificabilidad:

1. *A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.*

*La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecida en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.*

*Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sujetas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definen como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.*

2. *A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.*
3. *El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.*
4. *No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.*
5. *Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación*

*a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.*

*También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.*

*Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.*

6. *Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.*

*Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interveniente.*

7. *La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.*

Unido a lo anterior, señala la disposición adicional sexta bajo la denominación de cálculo de la edificabilidad o del aprovechamiento urbanístico que:

*Los terrenos efectivamente afectos al tiempo de entrada en vigor de la presente Ley a dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que hubieran sido adquiridos, sea o no en ejecución de Planes de Ordenación Urbanística, mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, podrán computarse a efectos del cálculo, conforme a esta Ley, de los coeficientes de edificabilidad de los ámbitos de actuación o del aprovechamiento urbanístico unitario de los sectores en los que queden comprendidos. En tal supuesto, los terrenos o solares resultantes en los que deba localizarse el 90 por 100 del aprovechamiento imputable a dichos terrenos o solares, se adjudicarán a la Administración titular de las dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.*

*En todo caso, los planes de desarrollo que incorporen estos terrenos requerirán, para su aprobación definitiva, el informe previo y favorable de la Comunidad de Madrid sobre la idoneidad de las redes generales y supramunicipales exteriores de infraestructuras de comunicaciones para la viabilidad de aquéllos.*

De acuerdo con el plano de expropiaciones del Ministerio de fomento, la expropiación de carreteras en su momento fue efectuada para su afección del dominio público de carreteras, propiedades que se deben considerar en la actualidad desvinculadas del fin de uso general o servicio público de tal carácter. Entendiéndose que con la aprobación definitiva del planeamiento, existe de facto una desafectación implícita de los bienes propiedad de fomento, que han de ser considerados como bienes patrimoniales o de propios, lo que le otorgan de cualesquiera de las formas derecho de aprovechamiento.

De acuerdo con lo establecido en el art.17 de la ley 37/2015, de 29 de septiembre, además:

3. *La administración expropiante se subrogará en la posición jurídica del propietario expropiado a efectos de hacer efectivo el derecho al aprovechamiento urbanístico que pudiera corresponder a los terrenos, según la ordenación urbanística en vigor.*

En lo que respecta al tratamiento de las propiedades de la Administración en la Unidad de Ejecución UE-1, corresponderá al Ministerio de Fomento, la aportación de suelo, en la superficie de **2.899 m<sup>2</sup>s**. Aportándose además con el carácter de bienes de propios en virtud de las determinaciones establecidas en el art.8.4 del RD.1372/86, de 13 de julio, en donde se considera que la aprobación definitiva de los planes produce automáticamente la alteración de la calificación jurídica de los bienes, lo que ha supuesto el que tanto para la doctrina como para la jurisprudencial, se reconozca en el caso de la Administración Local, la liberación de tener que incoar un expediente para la alteración jurídica del bien cuando vayan a ejecutarse como es el caso, las determinaciones del planeamiento.

En este sentido la STS. de 1 de abril de 1985 RJ.3515, vino a considerar por ejemplo que en el ámbito local, y hasta que no se ejecuten las determinaciones contenidas en el planeamiento, el bien deje de estar sometido al uso público, manteniendo su naturaleza de demanial, sin perjuicio de que en un futuro, pueda llegar a tener una naturaleza distinta derivada de su cambio efectivo de destino sin necesidad de incoar un expediente de alteración de su calificación jurídica.

Por esta razón, se debe de entender que la desafectación por lo tanto es una consecuencia misma de la ejecución del plan; y por lo tanto hasta que no se produce la ejecución de este, los antiguos bienes de dominio público, seguirán normalmente cumpliendo su función, y podrán tener la calificación de bienes demaniales, pero cuando se ejecuta el planeamiento, es cuando los bienes pierden su naturaleza jurídica, y de manera simultánea se produce en su caso, el cambio de titularidad, y también el de su propia funcionalidad.

Y en este sentido también se manifiesta el art.69 de la ley 33/2003, de 3 de noviembre, en donde se señala que los bienes y derechos patrimoniales perderán esta condición, adquiriendo la de patrimoniales, en los casos en los que se produzca su desafectación por dejar de destinarse al uso general o al servicio público.

Debe de tomarse igualmente en consideración que el art.190 bis, de la Ley 53/2003, de 3 de noviembre, señala igualmente que cuando el Estado haya adquirido los bienes por expropiación u otra forma onerosa, participará en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

### c) En relación con las calificaciones de suelo propuestas.

El Plan Parcial reorganiza las calificaciones de suelo dentro del polígono según estas están previstas en las vigentes NN.SS. en base, por una parte, a las afecciones derivadas de la Ley de Carreteras y de la Ley de Aguas y, por otra parte, buscando la mayor regularidad geométrica del área edificable del polígono para con ello facilitar la implantación de las futuras construcciones dentro del área edificable.

Lo anterior supone reposicionar en el polígono el área edificable y adoptar una forma rectangular para la misma, abandonando la forma triangular prevista en las NN.SS.; todo ello en cualquier caso manteniendo la dimensión/relación de las zonas verdes y del suelo susceptible de alojar el aprovechamiento lucrativo establecido en las Normas Subsidiarias.

Por otra parte las importantes afecciones –de carreteras y cauce público- que gravitan sobre el polígono llevan a proponer una categorización de las zonas verdes de cesión obligatoria, en base al impacto/tolerancia que la normativa establece para dichas afecciones sobre los suelos de cesión al municipio.

El establecimiento de zonas con distintos regímenes de protección, por una parte es coherente con uno de los objetivos que marca la actual Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para los Planes Parciales, en el art. 50.1.a, dado que permite hacer compatible con el planeamiento el régimen jurídico establecido de protección establecido por la Ley de Carreteras, junto con la mejora y protección del medio ambiente a la que se refiere el art. 50.1.c del mismo texto legal.

El Plan Parcial, por lo tanto, mejora los elementos integrantes de las redes públicas y establece un régimen básico y también diferenciado de protección, completando a su vez las determinaciones de la ordenación urbanística que se contienen en el planeamiento.

Ello lleva a considerar las siguientes calificaciones finales de los suelos de cesión destinadas a espacio libre zona verde:

- **ZV-1. Parque urbano**, correspondiente al suelo comprendido entre las líneas de protección y de servidumbre de la autovía A-42, susceptible de alojar construcciones y actividades encaminadas a potenciar su uso como espacio social de convivencia. (áreas estanciales, deportivas, feriales, verbenas, aparcamiento en superficie, etc.). Se corresponde con el régimen jurídico establecido en el art.32 de la ley 37/2015, de 29 de noviembre, y por lo tanto la zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las

mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

- **ZV-2. Parque lineal**, correspondiente tanto a los suelos comprendidos entre las líneas de edificación y de servidumbre de la autovía A-42, como comprendidos entre las líneas de dominio público y cauce, destinada a alojar actividades en superficie semejantes a los de la zona ZV-1, si bien sin construcciones de ningún tipo.

Se corresponde con el régimen jurídico establecido en el art.33 de la Ley 37/2015, de 29 de noviembre, a ambos lados de las carreteras del estado; se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecida en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad; queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

- **ZV-3. Área especial**, correspondiente tanto a los suelos incluidos en la banda de servidumbre de la autovía A-42, como de los comprendidos entre la línea de dominio público hidráulico y la de efluencia del arroyo Peñuelas/arroyadas, que deben ser objeto preferente de forestación para minoración de ruidos sobre el conjunto urbano.

Su régimen jurídico, en cuanto a su afección de carreteras, básicamente se corresponde con la aplicación del art.31 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, lo que viene a suponer por lo

tanto, que esta zona está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas. En cuanto a las actuaciones que en esta zona se pueden desarrollar: En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

En cuanto a la afección del cauce público esta zona ZV-3 se estará a lo dispuesto en la Ley 1/2001, de 20 de julio, del Texto Refundido de la Ley de aguas.

Complementariamente a las anteriores calificaciones del espacio libre zona verde del polígono el Plan Parcial prevé un área destinada a alojar el aprovechamiento lucrativo permitido por las NN.SS., regularizando su forma geométrica para su más fácil edificación y, en cualquier caso, sujeta a las afecciones de la Ley de Carreteras y de la Ley de Aguas en cuanto al proceso de tramitación de licencias de obra.

#### **d) En relación con las características materiales de la ordenación.**

##### d.1 En cuanto al aprovechamiento del Plan Parcial.

El Plan Parcial mantiene el aprovechamiento del polígono UE-1 previsto en las Normas Subsidiarias -1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s- de parcela neta, introduciendo únicamente los ajustes derivados de la realidad material del polígono definida en la restitución topográfica que obliga a reajustar la superficie del mismo reduciendo ligeramente la misma.

La superficie real del polígono de acuerdo con la restitución topográfica es de **14.060 m<sup>2</sup>s**, lo que frente a la superficie consignada en las Normas Subsidiarias de **15.705 m<sup>2</sup>s**, significa una reducción del 10,5 % de la superficie prevista en las NN.SS.

Como consecuencia de ello el Plan Parcial aborda el reajuste de las superficies tanto de zona verde como de parcela destinada a alojar el aprovechamiento lucrativo en base al porcentaje **-10,5 %** de reducción que sufre el polígono. Lo anterior supone que el Plan Parcial establece finalmente unas calificaciones finales de suelo de:

SUPERFICIE POLÍGONO UE-1		
NN.SS. 2001	Topográfica	
15.705 m <sup>2</sup> s	14.060 m <sup>2</sup> s	
Diferencia NN.SS. y Restitución Topográfica	1.645 m <sup>2</sup> s	89,5 %
Calificaciones Suelo		
Zona Verde	12.320 m <sup>2</sup>	11.030 m <sup>2</sup> s(78,4 %)
Suelo Neto edificable	3.385 m <sup>2</sup> s	3.030 m <sup>2</sup> s(21,6 %)
Total Polígono UE-1	15.705 m <sup>2</sup>	14.060 m <sup>2</sup> s (100,0 %)

Lo anterior, dada la claridad en la definición de los linderos del polígono UE-1 (c/Real, Camino antiguo a Toledo, Autovía A-42 y dominio público del cauce del arroyo Peñuela/Arroyadas), supone tanto que el aprovechamiento lucrativo del polígono sea de **3.030 m<sup>2</sup>c** construidos, resultado de la aplicación de la intensidad 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s prevista en las NN.SS. a la superficie corregida del suelo con aprovechamiento lucrativo de las NN.SS. En cualquier caso el reajuste contemplado en el Plan Parcial no implica alteración del modelo urbano definido en las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada.

#### d.2 En cuanto a la ocupación de la parcela.

La necesidad de garantizar la funcionalidad de las instalaciones comerciales a implantar en el suelo calificado como Terciario-Comercial llevan al Plan Parcial a incrementar el porcentaje de ocupación de parcela previsto en las NN.SS. desde el actualmente permitido del 50% hasta un **80% de parcela neta**.

Teniendo en cuenta que el **78,4%** del polígono está destinado a espacio libre y zona verde pública de cesión al municipio, el anterior parámetro del porcentaje de ocupación de parcela no supone una saturación del conjunto, en la medida que el desarrollo de este conlleva una muy amplia creación de espacios libres públicos, que implica una intensidad bruta de aprovechamiento de tan solo **0,215 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**, al tiempo que en el conjunto del polígono el suelo privado edificable final represente el 21,6%, por lo que en la escena urbana la actuación se percibirá como un área de baja densidad de edificación; en este sentido la localización del área edificable del polígono próxima al límite Este del mismo, distanciando el volumen de la de la c/Real, refuerza la percepción de baja intensidad de la edificación comercial.

En cualquier caso el elevado porcentaje de ocupación de parcela neta del Plan Parcial **-80%** no implica alteración del modelo urbano definido por el Plan Parcial, ni de sus previsiones.

#### d.3 En cuanto a los retranqueos de la edificación.

El Plan Parcial dadas las características de la calle por la que tiene acceso rodado el área edificable del polígono –c/Real- y la posición la parcela respecto de la glorieta de acceso desde la autovía A-42, propone permitir el adosamiento de la edificación al lindero frente de parcela, dada la separación de esta respecto de la c/Real. Ello permitirá no congestionar visualmente y dignificar la c/Real como vía de acceso al

núcleo urbano; complementariamente el Plan adopta para los linderos laterales y de fondo el actual retranqueo mínimo de **3 metros** previsto por las NN.SS., si bien dado el singular uso se permite el adosamiento a dichos los linderos.

Lo anterior no implica alteración del modelo urbano definido por el Plan Parcial, ni de sus previsiones.

#### d.4 En cuanto a la altura máxima de la edificación.

El Plan Parcial mantiene la altura máxima de la edificación prevista en las NN.SS. **-8 metros a alero, 12 metros a cumbre y dos plantas (baja+1)-**, que es coincidente con las previsiones del avance del plan general actualmente en redacción.

Lo anterior no implica alteración del modelo urbano definido por el Plan Parcial, ni de sus previsiones.

#### d.5 En cuanto a los usos.

Teniendo en cuenta la finalidad el Plan Parcial de diversificar la oferta terciario-comercial a alojar en el polígono UE-1 y adecuar la oferta de suelo a la actual demanda del mercado, en cuanto a los usos, el Plan Parcial prevé permitir en el polígono una mayor diversidad de las categorías previstas en las NN.SS. para de alojar pequeñas instalaciones comerciales, esto supone admitir las siguientes categorías comerciales.

Categoría 2<sup>a</sup>. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento Independiente de dimensión no superior a 500m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, constituyendo una razón comercial.

Categoría 3<sup>a</sup>. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

Categoría 4<sup>a</sup>. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

Independientemente de lo anterior el Plan Parcial mantiene el resto de los usos principales y complementarios previstos para el polígono por las Normas Subsidiarias, distintos del terciario-comercial y con las categorías establecidos para cada uno de ellos en dichas Normas.

Por otra parte a efectos de lo establecido en el art.38.5 de la Ley 9/2001 del Suelo la propuesta de ordenación es congruente con la ordenación estructurante de las NN.SS.; puesto que no supone modificación de la misma; al tiempo que los usos admisibles, en la medida que únicamente supone incorporar un grado más a las actuales categorías comerciales de las NN.SS.; son compatibles entre sí y la propuesta no tiene efectos sobre los coeficientes de ponderación ya que existe una única

ordenanza de edificación para regular el aprovechamiento lucrativo de todo el polígono.

Lo anterior no implica alteración del modelo urbano definido por el Plan Parcial, ni de sus previsiones.

**d.6 Otras condiciones.**

La ordenación del Plan Parcial se sujetará al resto de condiciones establecidas por las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón de la Calzada.

**e) En relación con la tipología de la edificación.**

Si bien las vigentes Normas Subsidiarias no establecen la tipología de edificación a la que deberían sujetarse las construcciones del polígono la lógica de la funcionalidad de las instalaciones terciario-comerciales que podrían implantarse en el mismo es previsible se lleve a cabo mediante volúmenes de dimensión media-grande, correspondiente a edificaciones singulares de tipologías exentas, o en su caso adosadas a alguno de los linderos de la parcela, que singularizaran el polígono localizado en uno de los accesos rodados al núcleo urbano desde la autovía A-42.

Lo anterior, dada la falta de determinación tipológica de edificación de las Normas Subsidiarias, implica que esta previsión del Plan Parcial no supone alteración del modelo urbano definido por las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada.

**f) En relación con la gestión del Plan Parcial.**

La gestión del Plan Parcial siguiendo las previsiones de las Normas Subsidiarias se lleva cabo mediante el sistema de actuación por compensación, materializándose este mediante el procedimiento de iniciativa privada regulado por el art.107 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con las determinaciones del citado artículo la propuesta de ordenación –Plan Parcial- se encuadra en la documentación con definición de agente encargado del desarrollo, proyecto de ordenación, proyecto de urbanización y borrador de convenio urbanístico. Una vez aprobada definitivamente la iniciativa será preciso elaborar el proyecto de compensación/reparcelación correspondiente.

**1.6 Garantías de sostenibilidad de la propuesta.**

La utilización del territorio propuesta por el Plan Parcial responde a las previsiones dotacionales, de carácter privado, de las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada sobre un suelo urbano no consolidado localizado en la periferia urbana del caserío, próximo/colindante con zonas residenciales y en un punto de muy alta accesibilidad por su colindancia con el ramal de acceso al conjunto urbano desde la crtra. A-42, posición adecuada para un centro comercial de mediana dimensión.

Por otra parte la reducida dimensión del aprovechamiento lucrativo y el uso del mismo **-3.030 m<sup>2</sup>c** de uso dotacional/comercial- implica una muy reducida demanda de servicios urbanos de todo tipo -abastecimiento, saneamiento, energía, etc.- que no precisa de una dotación distinta de la prevista por las vigentes NN.SS., en la medida que la propuesta no incrementa el aprovechamiento/edificabilidad previsto; ello constituye una garantía de sostenibilidad cotidiana ya que, complementariamente, el uso de área de servicio/comercial excluye actividades que pudieran emitir gases contaminantes o niveles de ruido incompatibles con las áreas próximas.

## 1.7 Las infraestructuras y los servicios urbanos.

### a) Estructura viaria.

El desarrollo del Plan Parcial no altera la actual estructura viaria que delimita el polígono, ni precisa de la apertura de nuevo viario, por ello la estructura viaria del modelo urbano propuesto por las NN.SS: no se ve alterado.

No obstante lo anterior la proximidad del acceso rodado al núcleo urbano de Torrejón de la Cazada desde la autovía A-42, resuelto mediante una glorieta de la que parten las calles Real, Rosalía de Castro y los dos ramales de conexión a la A-42 (de incorporación y de salida) lleva a localizar el área edificable al Noreste del polígono para alejar al máximo el punto de incorporación de los tráficos rodados de acceso, que deberá realizarse en un punto de la c/Real, lo más alejado posible de la glorieta localizada exterior y al Sur del polígono.

#### Alineaciones y rasantes.

El Plan Parcial dada la escasa entidad del área edificable del polígono no establece alineaciones obligatorias de la edificación remitiendo la posición final de esta a los retranqueos mínimos de la ordenanza aplicable; estos se concretan en **3 metros** a los linderos laterales y de fondo, permitiendo en cualquier caso el adosamiento a los mismos.

En cuanto a las rasantes del viario el Plan Parcial mantiene y no altera la rasante de la c/Real, dado que la misma es adecuada topográficamente para el acceso al polígono; las rasantes interiores de la pacerla responden a procurar el natural desagüe del terreno con pendientes del viario de aparcamiento ajustadas a mismo fin (pendientes longitudinales entre el 1,5 y 2%)

#### Secciones tipo.

Teniendo en cuenta que la calle Real ya se encuentra urbanizada, además de en su calzada en su margen Oeste, la propuesta del Plan Parcial es abordar la urbanización de la margen Este de dicha calle con una sección de acera y amplio espacio libre; ello se concreta en el mantenimiento de la alineación actual del bordillo Este de la calle y la previsión de una acera de - **4 metros** sobre todo el frente de la c/Real.

**b) Infraestructuras básicas y servicios urbanos.**

La Iniciativa de Desarrollo contempla el proyecto de urbanización del polígono en el que el grueso de las tareas a llevar a cabo corresponde con las labores de movimiento de tierras y tratamiento del ajardinamiento/forestación del gran espacio libre de cesión previsto para el polígono en las Normas Subsidiarias y en el Plan Parcial. Secundariamente el proyecto contempla las acometidas de los servicios urbanos de abastecimiento, saneamiento, energía, etc., que, dado que se prevé una única parcela con aprovechamiento lucrativo –área de servicio-, y otra parcela de suelos públicos –zona verde y espacios libres-, serán de muy reducido alcance ya que solo es destacable el alumbrado público de la zona verde estancial.

Resumidamente los servicios necesarios serán:

- Red viaria. Pavimentación del frente de la margen Oeste de la c/Real, ejecución de sumideros de calzada a lo largo de dicha calle.
- Saneamiento. Acometidas a la red municipal que discurre a las márgenes del arroyo Peñuela/Arroyadas (con tratamiento previo de separación de grasas)
- Abastecimiento. Acometida a la red municipal que discurre a la margen Oeste de la c/Real.
- Energía eléctrica. Suministro en M.Tensión por la red que discurre a la margen Oeste de la c/Real.
- Alumbrado público. En línea a lo largo de la margen Este de la c/Real, desde la línea municipal actualmente existente, y del espacio de zona verde/espacio libre/aparcamiento desde el C.Mando, existente para la iluminación de la c/Real.
- Telecomunicaciones. Conexión a la arqueta de Telefónica, localizada al Norte del polígono a la margen Oeste de la c/Real.

**1.8 Justificación de la accesibilidad universal.**

El cumplimiento de la accesibilidad de la ordenación del Plan Parcial se garantiza a partir de la horizontalidad y anchura de la acera peatonal prevista sobre el frente de la c/Real, de más de **4 metros**, y de las propias características de la construcción y del espacio libre público/zona verde de la parcela que se diseña en el proyecto de urbanización como un área de accesibilidad universal total, dadas sus moderadas pendientes menores del 2%.

## CAPITULO 2. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.

El desarrollo del Plan Parcial, y la edificación del mismo mediante una tipología de edificación singular supone la incorporación a la trama urbana de un espacio actualmente con un fuerte carácter residual y periférico ocupado por una vegetación arbustiva; la urbanización del polígono supondrá una intervención positiva en cuanto a la dignificación del entorno y a la creación de una nueva área comercial al servicio de la población.

La puesta en uso de la parcela con una tipología de edificación exenta y previsiblemente singular supone, por el uso terciario-comercial previsto y las amplias zonas públicas ajardinadas del conjunto, que estos espacios pierdan su actual carácter periférico residual siendo más concurridos, y por ende más seguros, para toda la población que transite y use los mismos, independientemente de su sexo y edad.

### 2.1 Impacto en la infancia y adolescencia.

La evaluación del impacto del Plan Parcial sobre la infancia y adolescencia viene regulada por la Ley 6/1995, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid, complementada por las leyes 18/1996 de Protección Jurídica del Menor, y la 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias numerosas.

La ordenación propuesta por el Plan Parcial en la medida que destina un gran parte del polígono a espacios libres y zonas verdes, ambas de uso y titularidad pública, posibilita una mayor dotación de servicios a la población en general y dentro de ella, al grupo infantil/adolescente, y ello en un uso, tanto actual como futuro, que tiene la garantía derivada de la titularidad municipal final.

Por tal razón debe entenderse que la propuesta tiene un impacto positivo sobre la población de menor edad en la medida que se amplían las zonas públicas incidiendo positivamente, por su carácter público municipal, en la igualdad de oportunidades a la población de Torrejón de la Calzada.

Por otra parte el Plan Parcial no contiene determinaciones contrarias ni que supongan un impacto negativo en las materias reguladas por el ordenamiento jurídico enunciado en el primer párrafo, por lo que a la vista del contenido del planeamiento propuesto y del análisis efectuado en sus memorias informativa y justificativa, debe concluirse que el impacto, producido por el Plan Parcial de Modificación de las Determinaciones Pormenorizadas de las NN.SS –Polígono 1, en materia de infancia, adolescencia y familia, es positivo

## **TITULO III. NORMATIVA URBANISTICA.**

En el presente Título se pormenoriza la redacción de las ordenanzas de aplicación en el ámbito del Plan Parcial, que complementa las ordenanzas de las Normas Subsidiarias, con el objeto particularizar la intervención y posibilitar tanto la implantación de un pequeño centro comercial al que se destina el polígono, como establecer usos complementarios a que puede destinarse la zona verde pública del polígono, y ello con el fin tanto de acomodar la oferta de suelo comercial a la actual demanda del mercado de Torrejón de la Calzada, como poner en uso las amplias nuevas zonas verdes públicas municipales que supone el desarrollo del polígono.

### **CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

#### **1.1 Condiciones generales.**

Para todo lo referente al régimen jurídico del suelo, gestión urbanística, normas de procedimiento y normas, a aplicar en el área objeto del presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las vigentes Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada.

#### **1.2 Régimen jurídico aplicable.**

En los terrenos afectados por este Plan Parcial será de aplicación lo dispuesto en legislación estatal, RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley del Suelo Estatal; y en la legislación autonómica el RD 9/2001 de 17 de julio, por el que se aprueba la Ley del Suelo de la CAM, y en general, sus normas de desarrollo.

#### **1.3 Condiciones de gestión y desarrollo del Plan Parcial.**

Teniendo en cuenta que el área objeto del P.Parcial se localiza en un área de suelo urbano no consolidado y que la iniciativa de su desarrollo es llevada a cabo por los propietarios de suelo, la gestión del desarrollo se ajustara a las determinaciones del art.106 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, correspondiendo las cargas del desarrollo a la citada iniciativa privada.

La iniciativa del desarrollo contempla en su Plan Parcial, y en su Proyecto de Urbanización, la delimitación pormenorizada de las calificaciones de suelo y las obras de urbanización necesarias para la transformación en solares de las parcelas edificables, dotando a las mismas de todos los servicios necesarios – saneamiento/abastecimiento/riego/alumbrado/energía/telecomunicaciones– para incorporar el área al suelo del núcleo urbano de Torrejón de la Calzada.

#### **1.4 Condiciones particulares de las ordenanzas del Plan Parcial.**

En el presente apartado se precisan las condiciones de edificación en el ámbito del Plan Parcial.

**Clave 01.Ordenanza Areas de Servicio.****01.1 Ambito de aplicación.**

Se aplicará esta norma particular en las superficies grafiadas en el plano de calificación del Plan Parcial como zonas Terciarias y Comerciales (TC).

**01.2 Carácter de zona**

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada destinadas gasolineras, áreas de servicio, etc.

**01.3 Condiciones de diseño urbano****b. Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios a linderos.

**c. Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Los retranqueos mínimos de la edificación será de:

- Frente de parcela, Libre, se permite el adosamiento al lindero.
- Resto de linderos, **3 metros**, pudiéndose suprimir el retranqueo con las siguientes condiciones:

- En estas zonas, la alineación de fachada podrá interrumpirse con entrantes, siempre que la cuantía de la proporción sea inferior al 50% y el plano de ésta mantenga el carácter de continuidad en la alineación referida.

- En el espacio libre de retranqueo de estas zonas, se permitirá la instalación de pérgolas diáfanas con soportes y elementos horizontales ligeros (madera, metálicos, etc.), no admitiéndose hormigón ni ladrillo en estas pérgolas, con ritmo de módulos de estructura, haciendo coincidir los elementos horizontales (vigas) con los pilares estructurales

- Asimismo, se evitarán aquellos obstáculos que dificulten la libre circulación de las personas o cosas (vallas de cerramiento, setos o jardineras de obra de fábrica continua), admitiéndose jardineras modulares u otros elementos decorativos a fines que delimiten recintos, procurando mantener siempre que sea posible el pavimento con la misma rasante que la acera.

- En estas zonas, a efectos de cumplir las exigencias de salida de humos y ventilación de los locales, se admiten patios interiores a nivel de planta baja o sótano para poder ubicar las instalaciones de ventilación

**d. Parcelación.**

La parcela mínima será de **750 m<sup>2</sup>s**.

**01.4 Condiciones de aprovechamiento****a. Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida será de **80 %**parcela neta.

La ocupación bajo rasante podrá ser hasta del 100 % en todos los grados siempre que se justifique que su finalidad es la materialización de las plazas de aparcamiento.

**b. Altura máxima.**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja+1) con una altura máxima de **8 metros** a alero y de **12 metros** a cumbre.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación.

**c. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida será de **1m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s** de parcela neta.

**d. Frente mínimo de la edificación.**

El frente mínimo de edificación será de 20 metros.

### 01.3 Condiciones de uso

**a. Usos principales.**

- Uso Terciario. Categoría 2<sup>a</sup>. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento Independiente de dimensión no superior a 500m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, constituyendo una razón comercial.

Categoría 3<sup>a</sup>. Gallerías y centros comerciales de hasta 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

Categoría 4<sup>a</sup>. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

- Uso Oficinas. Categoría 2<sup>a</sup>. Oficinas privadas sin atención al público.

- Uso Hostelería. Permitido en todas sus categorías.

- Uso Centros de Reunión. Categoría 9<sup>a</sup>. En todas sus categorías.

**b. Usos complementarios.**

- Uso industrial. Categoría 1<sup>a</sup>. Actividades compatibles c/vivienda.

Categoría 2<sup>a</sup>. Actividades tolerables por el uso residencial.

Categoría 4<sup>a</sup>. Actividades especiales.

- Uso aparcamiento. Permitido asociado a otros usos o en régimen de explotación comercial. Deberá prever 1,5 plazas cada 100 m<sup>2</sup>c construidos, excepto en el uso hotelero que deberá contemplar un plaza por habitación.

- Uso Residencial Permitido para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 3.000 m<sup>2</sup>c con la limitación de superficie de 150 m<sup>2</sup>c.

**d. Usos prohibidos.**

El resto de usos.

## 01.4 Condiciones estéticas y ambientales particulares.

### a. Condición única.

Las condiciones estéticas de la presente ordenanza serán las establecidas en Capítulo 7 de la normativa urbanística de las NN.SS. de Torrejón de la Calzada.

## Clave 02.Espacio Libre y Zona Verde (ZV)

### 02.1 Ámbito de aplicación

Esta norma particular se aplicará en las superficies que grafían en los planos de calificación del Plan Parcial como Zonas Verdes (ZV-n).

### 02.2 Carácter de zona

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

### 02.3 Grados de norma particular.

Se establecen en esta norma particular los siguientes grados en función del uso potencial como espacio libre público:

- **ZV-1. Parque urbano**, correspondiente a los suelos comprendidos entre las líneas de protección y de servidumbre de la autovía A-42, susceptible de alojar actividades encaminadas a potenciar su uso como espacio social de convivencia. (áreas estanciales, deportivas, ferias, verbenas, aparcamiento en superficie, etc.).
- **ZV-2. Parque lineal**, correspondiente a los suelos comprendidos entre las líneas de edificación y de servidumbre de la autovía A-42, destinada a alojar usos semejantes a los de la zona ZV-1, si bien sin construcciones de ningún tipo.
- **ZV-3. Área especial**, correspondiente a los suelos incluidos en la banda de servidumbre tanto de la autovía A-42 como de la margen del arroyo Peñuela/Arroyada, que deben ser objeto preferente de forestación bien para minoración de ruidos del tráfico sobre el conjunto urbano, bien para mejoramiento de las márgenes del cauce del arroyo Peñuela/Arroyadas.

### 02.4 Condiciones de diseño urbano

#### a. Tipología de edificación.

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada

#### b. Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.

En todas las categorías el retranqueo mínimo de las construcciones será:

- A la calle Real	<b>10 metros</b>
- Al resto de linderos.	<b>Nulo o mayor de 5 metros.</b>

#### c. Parcelación.

Dada la condición de suelo público de esta calificación de suelo, no se fija parcela mínima a efectos de segregaciones.

## 02.2 Condiciones de aprovechamiento

### a. Ocupación máxima.

No se fija ocupación máxima de parcela.

### b. Altura máxima.

Todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus estructurantes, decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 4-metros medidos desde cualquier punto de la rasante del terreno si es una construcción cerrada y 7 metros si es una construcción abierta por tres de sus lados.

### c. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida para cada grado será:

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| - ZV-1. Parque urbano.       | 100 m <sup>2</sup> en zonas < 1.000 m <sup>2</sup> y 7,5% en el resto                               |
| - ZV-2. Área Ajardinada      | No se admiten construcciones, únicamente se permite aparcamiento en superficie y áreas estanciales. |
| - ZV-3. Zona Verde Especial. | No se admiten construcciones excepto, instalaciones mecánicas de medición de aforos.                |

## 02.3 Condiciones de uso

### a. Usos principales.

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| - Espacio libre y Zona verde. | Permitido en todas sus categorías.                            |
| - Aparcamiento en superficie  | Permitido en zonas ZV-1 y ZV-2.                               |
| - Infraestructuras básicas    | Permitido en zona ZV-3 para estaciones de medición de aforos. |

### b. Usos compatibles.

- |                   |  |
|-------------------|--|
| - Uso Terciario.  | Permitido en zona ZV-1 en clase comercio en categoría 1 (kioscos), terrazas al aire libre, viveros e instalaciones de mantenimiento y restauración cuando municipalmente se justifique el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio libre/zona verde. |
| - Uso dotacional. | Permitido en zonas ZV-1 y ZV-2 en instalaciones deportivas en superficie al aire libre.  |

### c. Usos prohibidos.

El resto de usos.

## 02.4 Condiciones estéticas y ambientales particulares.

### a. Condición única.

Las condiciones estéticas de la presente ordenanza serán las establecidas en Capítulo 7 de la normativa urbanística de las NN.SS. de Torrejón de la Calzada.

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir admitiéndose con carácter general:

- Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- Juegos libres: campos de juegos al aire libre, tales como la petanca, los bolos, etcétera.
- Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- Áreas de plantaciones y ajardinamiento.
- Islas estanciales, lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo

Complementariamente en las zonas ZV-3 se procurara una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada, debiendo en todos los casos respetar los cauces de escorrentía del terreno natural.

## TITULO IV. ANEXOS AL PLAN PARCIAL.

### Anexo 1 Informe económico de viabilidad.

#### 1.1 Objeto de la memoria de viabilidad económica.

El Texto refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015 de 30 de octubre establece la obligación que deben asumir los planes de ordenación en cuanto a incluir un informe o memoria de viabilidad económica en el que deben ponderarse, en particular, el impacto en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la puesta en marcha y la prestación de servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

El objeto fundamental del presente estudio es justificar económicamente el desarrollo del Plan Parcial; justificando tanto que el desarrollo propuesto es de fácil mantenimiento por parte de las Administración, como que este es coherente con el planeamiento urbanístico local, tanto técnica como económicamente.

Para alcanzar este objetivo, se identifican y cuantifican los gastos en los cuales incurrirá la iniciativa privada y el Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada desde la puesta en marcha hasta la materialización total de desarrollo por la iniciativa privada; por otro lado, se analizan los ingresos previsibles por parte del Ayuntamiento como consecuencia del desarrollo del ámbito.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá soportar menos los ingresos que percibirá por todos los conceptos derivados de la actuación urbanizadora, determinará a la sostenibilidad económica de la actuación.

Con esto se busca evitar que se proyecten desarrollos urbanísticos que sean difíciles de mantener por las Administraciones y que sea coherente con el planeamiento urbanístico local tanto técnica como económicamente.

En el caso del desarrollo del polígono UE-1 de las NN.SS: de Torrejón de la Calzada, la circunstancia de que el Plan Parcial sea desarrollado por la iniciativa privada sobre una parcela de suelo urbano no consolidado, a desarrollar mediante el sistema de compensación, hace que la inversión recaiga sobre el promotor de la actuación y no sea precisa inversión municipal para el desarrollo del Plan Parcial. En consecuencia la repercusión que tendrá la actuación en las arcas municipales será:

- Ingresos por la Tasa o Impuestos Municipales, distinguiendo los puntuales por licencias de obra, actividades, etc. de los permanentes como el IBI, IAE, etc.
- Gastos de mantenimiento del viario, las redes de infraestructuras que sirven a la parcela, y las zonas verdes públicas.

## 1.2 Características de la planificación.

El ámbito objeto del Plan Parcial corresponde al polígono UE-1 del suelo urbano no consolidado definido en las NN.SS: de Torrejón de la Calzada; la carga de ejecución de las redes de infraestructuras básicas y de la zona verde corresponde a la iniciativa privada interesada en el desarrollo del polígono, tal como establece el apartado 7. *Condiciones Particulares* de la ficha de las Normas Subsidiarias.

El ámbito del Plan Parcial con una superficie de **14.060 m<sup>2</sup>s** está formado por suelos mayoritariamente de titularidad privada **-11.161 m<sup>2</sup>s-** que se complementan con suelos de titularidad pública del Ministerio de Fomento –de **2.899 m<sup>2</sup>s** de superficie- para los que, a los efectos del estudio de sostenibilidad económica, debe tenerse en cuenta que en todo el ámbito solo existen dos ordenanzas una aplicable a los suelos de titularidad, pública destinados a espacio libre/zona verde, y otra aplicable al área donde se concentra el aprovechamiento lucrativo del polígono –Áreas de Servicio-.

Por otra parte, considerando una construcción total de **3.030 m<sup>2</sup>c** construidos en la parcela con aprovechamiento lucrativo, puede estimarse un valor de ejecución material de la edificación próximo a los **2.174.328 €**, correspondiente a considerar un precio unitario de **717€** por metro cuadrado construido de nave.

## 1.3 Evaluación del aumento patrimonial.

El Plan Parcial se desarrolla estrictamente sobre la delimitación del polígono UE-1 de las NN.SS., estando constituido por dos parcelas catastrales 1796801VK3419N0001XX y 1796802VK3419N0001IX de titularidad privada, y otra parcela más, no catastrada, de titularidad pública propiedad del Ministerio de Fomento.

Como consecuencia del desarrollo del polígono el aumento patrimonial municipal estará constituido por dos conceptos:

- Los suelos dotacionales de cesión establecidos por las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada:
  - o Zona verde/Espacio Libre publico **11.030 m<sup>2</sup>s**
- El suelo con aprovechamiento lucrativo correspondiente a la cesión del 10% establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, con una superficie de **303 m<sup>2</sup>s**.

## 1.4 Incidencia en la Hacienda Local.

### a) Análisis de la inversión.

El desarrollo del Plan Parcial generala carga de ejecutar las obras de urbanización y la cesión de las dotaciones públicas de zona verde y, una vez materializada la misma, la carga correspondiente al mantenimiento cotidiano posterior de los nuevos suelos dotacionales de espacio libre zona verde.

Por ello para la inversión total necesaria para el desarrollo deberá tenerse en cuenta:

- La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.
- El posterior mantenimiento de las redes y espacios públicos.

**b) Análisis del Gasto.**

Para el promotor de la actuación.

Al establecer la Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada que el desarrollo del polígono debe llevarse a cabo mediante el sistema de compensación, la Administración Local, como Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización; de este modo el Agente Urbanizador financia la totalidad de los gastos de producción para la disposición de los espacios libres y de las infraestructuras de servicio planteadas.

Para la Hacienda Local

El gasto imputable a la Hacienda Local es el del mantenimiento de las nuevas infraestructuras y espacio público creado.

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudian aquellas redes que dependen del ayuntamiento, siendo el resto por cuenta de las Cías de servicios correspondientes, las cuales no tendrán repercusión en las arcas municipales. Por lo tanto solo se tienen en consideración:

- Red de riego de los espacios libres (zona verde/ajardinada)
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.

Los ratios para calcular los gastos de mantenimiento de estas nuevas infraestructuras se han obtenido de estudios de costes de servicios sobre conjuntos de municipios, en los que se han evaluado los costes de mantenimiento en función bien de la superficie de suelo (áreas ajardinadas), bien del número de unidades del servicio (alumbrado), bien en función de los metros cuadros construidos (abastecimiento y saneamiento).

Los costes unitarios de mantenimiento estimados han sido:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| -Mantenimiento anual del espacio libre ajardinado: | 0,50 €/m <sup>2</sup> s |
| -Mantenimiento anual del espacio libre forestado:  | 0,25 €/m <sup>2</sup> s |
| -Mantenimiento anual de la red alumbrado público:  | 35 €/ud                 |
| -Mantenimiento anual de la red abastecimiento:     | 0,44 €/m <sup>2</sup> c |
| -Mantenimiento anual de la red saneamiento:        | 0,44 €/m <sup>2</sup> c |

La aplicación de los anteriores costes unitarios de mantenimiento en el polígono supone unos gastos anuales de:

SERVICIO	COSTE ANUAL MANTENIMIENTO		
	Medición	Coste unitario	Total
Espacio libre ajardinado	7.652 m <sup>2</sup> s	0,50 €/m <sup>2</sup> s	3.826 €
Espacio libre forestado	2.481 m <sup>2</sup> s	0,25 €/m <sup>2</sup> s	620 €
Rede alumbrado publico	39 ud	35 €/Ud.	1.365 €
Red de abastecimiento	3.030 m <sup>2</sup> c	0,44 €/m <sup>2</sup> c	1.333 €
Red de saneamiento	3.030 m <sup>2</sup> c	0,44 €/m <sup>2</sup> c	1.333 €
<b>Total</b>	---	---	<b>8.478 €</b>

**c)** Análisis de los ingresos municipales por tasas e impuestos.

Para poder realizar un análisis válido de los ingresos que genera el polígono para cubrir los anteriores costes que debe asumir la Administración Local, se debe considerar que el Plan Parcial tiene una superficie de **14.060 m<sup>2</sup>s** que, de acuerdo con la ordenación prevista contempla una edificación de **3.030 m<sup>2</sup>c** construidos.

Los ingresos generados por el desarrollo del polígono corresponderán a lo establecido en las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada en lo referente, puntualmente y por una única vez, al Impuesto municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y de la licencia de primera ocupación/Tasa de tramitación (LPO), y periódicamente por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

De este modo para el cálculo de los ingresos municipales derivados del desarrollo se considera un tipo de gravamen sobre la base imponible del 4% (ICIO) y 2 €/m<sup>2</sup> de (LPO) y 0,46/0,40 (IBI).

La base imponible se define como el coste real y efectivo de las obras en ejecución material; al no tener datos reales de los costes de construcción, se toman los valores de referencia al uso que para este caso se establece un **coste medio de 717,6 €/m<sup>2</sup>c** de construcción. El valor obtenido será inferior al que realmente obtenga el Ayuntamiento por este concepto lo cual supone un factor de seguridad en cuanto a la viabilidad.

En base a estos datos, se obtiene el importe de la tasa, del ICIO y de la LPO por las obras a ejecutar:

USO	m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	€/m <sup>2</sup> c	COSTE
Superficie Lucrativa	3.030 m <sup>2</sup> c	717,6 €/m <sup>2</sup> c	<b>2.174.328 €</b>

Por lo tanto, se obtienen los ingresos por el ICIO y LPO por una única vez y por un importe de:

USO	COSTE €	4% ICIO	2 €/m <sup>2</sup> u LPO	TOTAL INGRESOS
Superficie Lucrativa	<b>2.174.328 €</b>	86.973 €	6.060 €	<b>93.033 €</b>

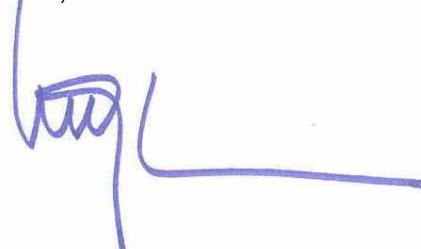
Por otra parte el mantenimiento de las redes públicas y zonas verdes del polígono deben cubrirse mediante el impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), que para una superficie construida de 3.030 m<sup>2</sup>c de uso comercial, y un valor catastral de 3.542.039 €, lo que supone anualmente un ingreso de:

Hasta los 800.000 €	0,4 %	3.200 €
Resto	0,5 %	6.872 €
		Total IBI 10.072 €

### 1.5 Conclusión.

Analizados los ingresos de la Hacienda Local por las actividades directas de construcción del polígono UE-1 provenientes de las futuras actividades en el ámbito, se observa que el ingreso obtenido cubre el coste del mantenimiento de las infraestructuras definidos en el Plan Parcial sin que el desarrollo suponga un menoscabo las arcas municipales

Madrid, noviembre del 2024



## ANEXO 2. Resumen Ejecutivo.

### 2.1 Generalidades.

El municipio de Torrejón de la Calzada se rige urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en julio del 2001 (acuerdo Consejo de Gobierno de la CAM de 02/08/2001); gráficamente las calificaciones del suelo de las Normas Subsidiarias del municipio se recogen en el siguiente esquema:

### 2.2 Situación y ámbito.

El ámbito del Plan Parcial de Modificación de las Determinaciones Pormenorizadas de las NN.SS –Polígono 1UE-1 está formado por tres parcelas de suave topografía localizadas al Sur del núcleo urbano, de **14.060 m<sup>2</sup>s** de superficie, en la confluencia de autovía A-42 Madrid-Toledo y la calle Real.

Geométricamente de forma irregular y alargada, de una longitud media de 246 metros de largo y 70 metros de ancho, con frente tanto a la calle Real su mayor lindero, que dota al polígono de acceso rodado, como a la glorieta que resuelve la intersección de esta con la autovía A-42; el polígono colinda al Oeste con suelos urbanos residenciales consolidados de vivienda unifamiliar, al Norte con el arroyo de Peñuela/Arroyadas que lo separa del suelo urbanizable pendiente de desarrollo y al Este y Sur con suelos tanto vacantes destinados según las NN.SS. a sistema general de zona verde de protección de la autovía, como al ramal de incorporación del tráfico rodado desde la A-42. Según el reciente levantamiento topográfico –junio 2024- sus linderos son, son:

- **Norte:** Con la margen Sur del arroyo de Peñuela según una polilínea de traza irregular de tramos rectos y curvos de 74,8 metros de cuerda y 81,8 metros de desarrollo.
- **Este:** Con el Camino Viejo de Toledo, según una polilínea sensiblemente recta de 160 metros de longitud.
- **Sur:** Con el ramal de acceso/incorporación del tráfico rodado al núcleo urbano de Torrejón, según un polilínea de dos tramos el primero recto de 77,6 metros y el segundo curvo de 43,9 metros de radio y 26,2 metros de arco.
- **Oeste:** Con la calle Real según un lindo recta de 239,6 metros de longitud, por el que tiene acceso rodado el polígono.

### 2.3 El Planeamiento vigente. Normas Subsidiarias.

El municipio de Torrejón de la Calzada se rige urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en julio del 2001 (acuerdo Consejo de Gobierno de la CAM de 02/08/2001); gráficamente las calificaciones del suelo de las Normas Subsidiarias del municipio se recogen en el siguiente esquema:



Ordenación, Calificación y Gestión del Suelo. NN.SS. vigentes

Por otra parte las condiciones particulares de desarrollo del polígono son:

<b>1. CARACTERÍSTICAS</b>		<b>APROBADO EN SESIÓN</b>
Superficie Bruta:	15.705 m <sup>2</sup>	de 29 de Junio de 2001
Uso principal:	TERCIARIO	<i>Alcalde</i>
Zonas de ordenanza:	- Áreas de Servicio. - Espacios Libres y Zonas Verdes.	<i>Concejalía de Urbanismo</i>
<b>2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (Localización vinculante según plano adjunto)</b>		
Superficie de Vial:	0 m <sup>2</sup>	<i>Consejo de Gobierno</i>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>	<i>02-02-01</i>
Superficie de Espacios Libres y Zonas Verdes:	12.320 m <sup>2</sup>	<i>Madrid, 17-07-01</i>
<b>3. APROVECHAMIENTOS</b>		
Superficie neta edificable:	3.385 m <sup>2</sup>	<i>El Secretario General Técnico</i>
Edificabilidad:	3.385 m <sup>2</sup>	<i>La Junta del Consejo de Desarrollo</i>
Aprovechamiento apropiable (90%):	3.046,5 m <sup>2</sup>	<i>Normas de Planeamiento</i>
Número máximo de viviendas:	0	<i>Proposición: 18.4.99. B.O.C. 18.4.99</i>
<b>4. APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE (10%): 338,5 m<sup>2</sup></b>		
<b>5. SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.</b>		
<b>6. CONDICIONES DE DESARROLLO</b>		
Pasos previos a licencia de edificación:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto de Compensación</li> <li>- Proyecto de Urbanización</li> <li>- Proyecto de Parcelación</li> <li>- Formalización de cesiones</li> </ul>		
Plazos (desde la aprobación definitiva de las NNSS):		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presentación del P. de Compensación: 2 años.</li> <li>- Presentación del P. de Urbanización y Parcelación: 3 años.</li> <li>- Ejecución de la Urbanización: 4 años.</li> </ul>		
<b>7. CONDICIONES PARTICULARES</b>		
<p>1) El ajardinamiento del sistema general de zona verde será por cuenta de los particulares, y se realizará con las condiciones técnicas que indique el Ayuntamiento. 2) Las licencias de 1<sup>a</sup> ocupación y de actividad están condicionadas a la puesta en servicio de la EDAR de Torrejón de Velasco. 3) El proyecto de urbanización deberá incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II.</p>		

Junto a lo anterior las condiciones de ordenanza de las NN.SS: respecto a las dos calificaciones previstas para el polígono –Zona 07.Areas de Servicio y Zona 11.Espacios libres y Zona verde-, que deben servir de referencia para las ordenanzas del Plan Parcial, pueden resumirse en:

Zona 07.Areas de Servicio.

Parcela mínima	2.500 m <sup>2</sup> s.
Frente mínimo de parcela	20 metros.
Frente máximo	Libre
Alineaciones oficiales	Las definidas gráficamente.
Retranqueos	3 metros a todos los linderos.
Fondo edificable máximo Libre.	No se fija.
Ocupación Máxima	50% de parcela neta.
Edificabilidad máxima	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Sótanos y semisótanos	Permitidos para usos no vivideros
Altura máxima	2 plantas (baja+1). 8 metros a alero y 12 metros a cumbre
Aprovechamiento bajo cubierta	Permitido con altura superior a 2 metros y media inferior a 2,60 metros.
Uso principal	Terciario (comercio hasta 500 m <sup>2</sup> ), oficinas (sin atención al público) y hostelería (hostelero) y Centros de reunión sin espectadores.
Uso complementarios	Industrial (Instalaciones compatibles y tolerables c/vivienda, y actividades especiales). Almacenamiento especial (depósitos agua/combustible/etc.)
	Aparcamiento sin limitaciones
	Residencial para guardia y custodia de las instalaciones.
Usos prohibidos	El resto de los usos.

Zona 11.Espacio Libres y Zonas Verdes.

Parcela mínima	Libre. No se fija.
Retranqueos	5 metros a todos los linderos
Edificabilidad máxima	1,5 m <sup>2</sup> c/100 m <sup>2</sup> s
Altura máxima	4 metros en construcciones cerradas y 7 metros en construcciones abiertas por tres de sus lados.
Uso principal	Espacios libres y zonas verdes.
Uso complementarios	Terciario (kiosco)
	Dotacional (instalaciones deportivas)
Usos prohibidos	Resto de los usos.

## 2.4 Objeto del Plan Parcial.

El **objetivo básico** de la redacción del Plan Parciales posibilitar la implantación en el municipio, dentro del polígono UE-1 de las Normas Subsidiarias, de una nueva pequeña zona comercial capaz de diversificar la oferta y el nivel de servicios a la población local, aprovechando la excelente posición y accesibilidad del polígono desde la autovía A-42.

Lo anterior se realiza atendiendo al régimen de usos previstos para el polígono en las vigentes NN.SS: de Torrejón de la Calzada y adoptando la figura de Plan Parcial destinado a la mejora del medio urbano, tal como prevé el art.8.3.2 de las NN.SS. vigentes.

Esta solución se aborda, manteniendo los usos actualmente previstos en las Normas e introduciendo la categoría 4<sup>a</sup> del uso correspondiente a galerías y centros comerciales de una o varias razones comerciales y hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie comercial; ello permite adecuar la oferta de suelo a la demanda actual del mercado local, sin que ello suponga modificación del aprovechamiento del polígono y tan solo reajustando los parámetros a la realidad material/topográfica de los terrenos derivada de la restitución realizada para la elaboración del Plan Parcial.

## 2.5 El Planeamiento propuesto por el P.Parcial.

Para alcanzar el anterior objetivo de ampliar la diversidad de la oferta comercial en el polígono UE-1 el Plan Parcial introduce en sus ordenanzas la categoría 4º.Galerias y Centros Comerciales de hasta 2.500 m<sup>2</sup> prevista en las vigentes Normas Subsidiarias, al tiempo que regulariza geométricamente el suelo donde se localiza el aprovechamiento lucrativo del polígono e introduce una categorización de las zonas verdes con el fin de establecer unos gradientes de uso y edificación, acordes con las determinaciones de protección establecidas por las leyes de carreteras y de aguas, que afectan al Sureste y Norte del polígono, respectivamente.

Complementariamente el Plan Parcial aborda pequeños ajustes en la ordenanza del Plan en el sentido de regular tanto el retranqueo de la edificación a la c/Real, dado el carácter de vía de acceso al núcleo urbano que tiene dicha calle, como el porcentaje de ocupación máxima de parcela–hasta un 80%-, para garantizar la funcionalidad de las futuras implantaciones, manteniendo la edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s establecido en las NN.SS.; y reduciendo la dimensión mínima de parcela –hasta los 750 m<sup>2</sup>s-, haciéndola acorde con la previsión del Avance del Plan General en redacción.

## 2.6 Comparativa de las previsiones de las Normas Subsidiarias y las propuestas del Plan Parcial.

### a) Las determinaciones de ordenanza con aprovechamiento lucrativo.

	NN.SS:	PLAN PARCIAL
Ambito	Polígono UE-1 – <b>15.705 m<sup>2</sup>s</b>	Polígono UE-1 – <b>14.060 m<sup>2</sup>s</b>
Ordenanza	Areas de Servicio	Areas de Servicio
Uso Característico	Terciario	Terciario comercial
Edificabilidad máxima	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Tipología de Edificación	No se establece	Exenta/adosada
Parcela mínima	2.500 m <sup>2</sup> s	750m <sup>2</sup> s
Frente de parcela:		
Mínimo	20 metros	20 metros
Máximo	Libre	Libre
Fondo máximo de la edificación	Libre	Libre
Retranqueo mínimo	3 metros a cualquier lindero	Frente de parcela: Libre, permitiendo adosamiento Resto linderos: 3 metros, permitiendo adosamiento
Ocupación máxima	50%	<b>80 %</b>
Altura máx. edificación	2 plantas (baja+1) 8 metros a alero y 12 a cumbreña	2 plantas (baja+1) 8 metros a alero y 12 a cumbreña
Usos principales	-Locales comerciales 500 m <sup>2</sup> -Oficinas sin atención al público -Centros de Reunión	-Locales comerciales de hasta 500/1500/2500 m <sup>2</sup> comerciales -Oficinas sin atención al público
Usos Complementario	-Industria compatible y tolerable c/vivienda -Actividades especiales	-Industria compatible y tolerable c/vivienda -Actividades especiales

### b) Las redes públicas.

La condición de suelo urbano del polígono UE-1 y la condición establecida en el art.8.04 de las NN.SS.; que establece que cada polígono es un Área de Reparto independiente, hace que las redes públicas a contemplar por el Plan Parcial no sean otras que ya las previstas y establecidas por las citadas NN.SS.; por otra parte en la medida que el Plan Parcial no incrementa el aprovechamiento del polígono se hace innecesario contemplar un incremento de las redes públicas, puesto que estas ya hayan sido contempladas en las NN.SS.

### c) La relación con el entorno colindante.

La propuesta del Plan Parcial no altera el trazado de la red viaria existente, en tanto que la urbanización y edificación del polígono, con el uso terciario comercial previsto, permitirá reforzar el carácter urbano de la periferia Sureste del núcleo urbano de Torrejón de la Calzada.

### 3.6 Evaluación del coste de urbanización y obras complementarias.

La evaluación de los costes de urbanización del polígono queda detallado en el Proyecto de Urbanización que acompaña la presente Iniciativa de Desarrollo y que se estima, pendiente de su concreción final, en una cuantía de **409.352,03** euros de ejecución material.



Fdo. Luis Lasso Liseras  
arquitecto

**PLANOS PLAN PARCIAL.****PLANOS DE INFORMACIÓN:**

I-01	Situación y emplazamiento.	E-1:4.000
I-02	Topografía y Foto aérea	E-1:2.000
I-03	Estructura de la propiedad.	E-1:1.000
I-04	Edificación, usos y vegetación.	E-1:1.000
I-05	Planeamiento vigente (NN.SS. 2000:).	E-1:2.000
I-06a	Infraestructuras Existentes. Abastecimiento/Saneamiento.	E-1:1.000
I-06b	Infraestructuras Existentes. Energía/Alumbrado público/Gas/Telecomunicación.	E-1:1.000
I-07a	Afecciones 1.	E-1:1.000
I-07b	Afecciones 2.	E-1:1.000

**PLANOS DE PROYECTO:**

OD-01	Delimitación del ámbito.	E-1:2.000
OD-02	Calificación del suelo.	E-1:1.000



ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



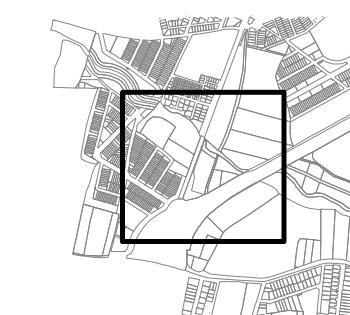
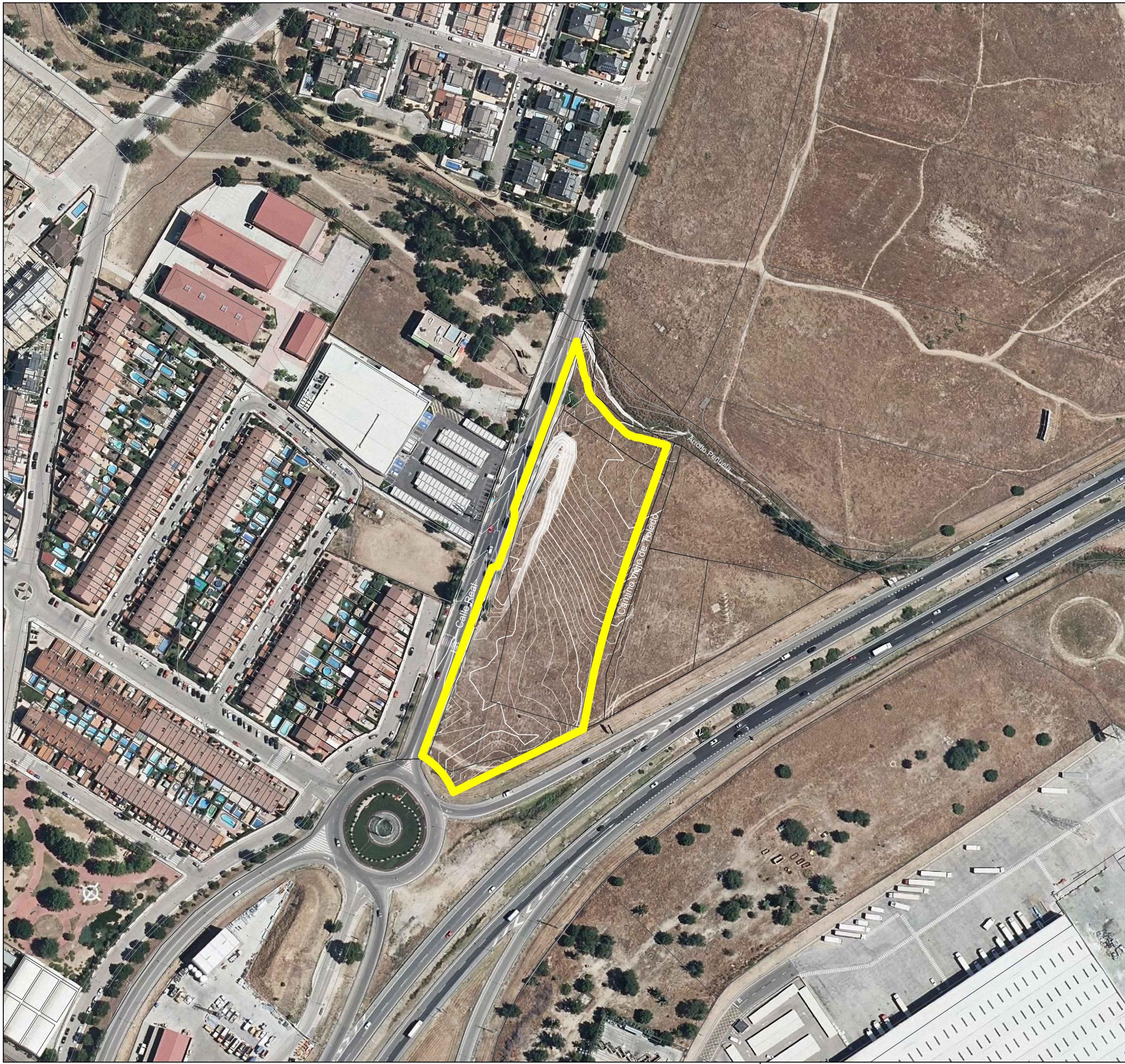
PLAN PARCIAL DE MEJORA URBANA - Polígono UE-1  
Normas Subsidiarias

TORREJÓN DE LA CALZADA - MADRID

# INFORMACIÓN

PLANO	No.
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	I-01
ESCALA GRÁFICA	1:4000
0 25 50 100 150 200 250	
EQUIPO REDACTOR	PROMOTOR
L. LASSO CONSULTORES, S.L. Arenal 18. 28013 Madrid Tf. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com	LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL

 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

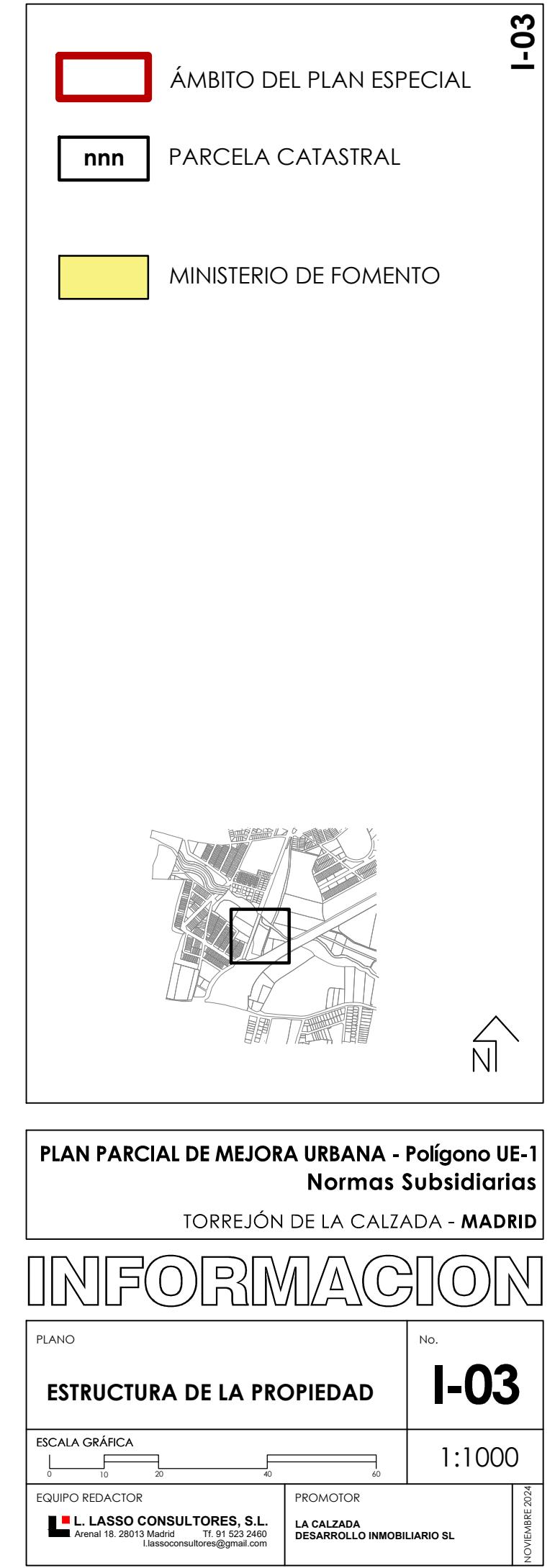
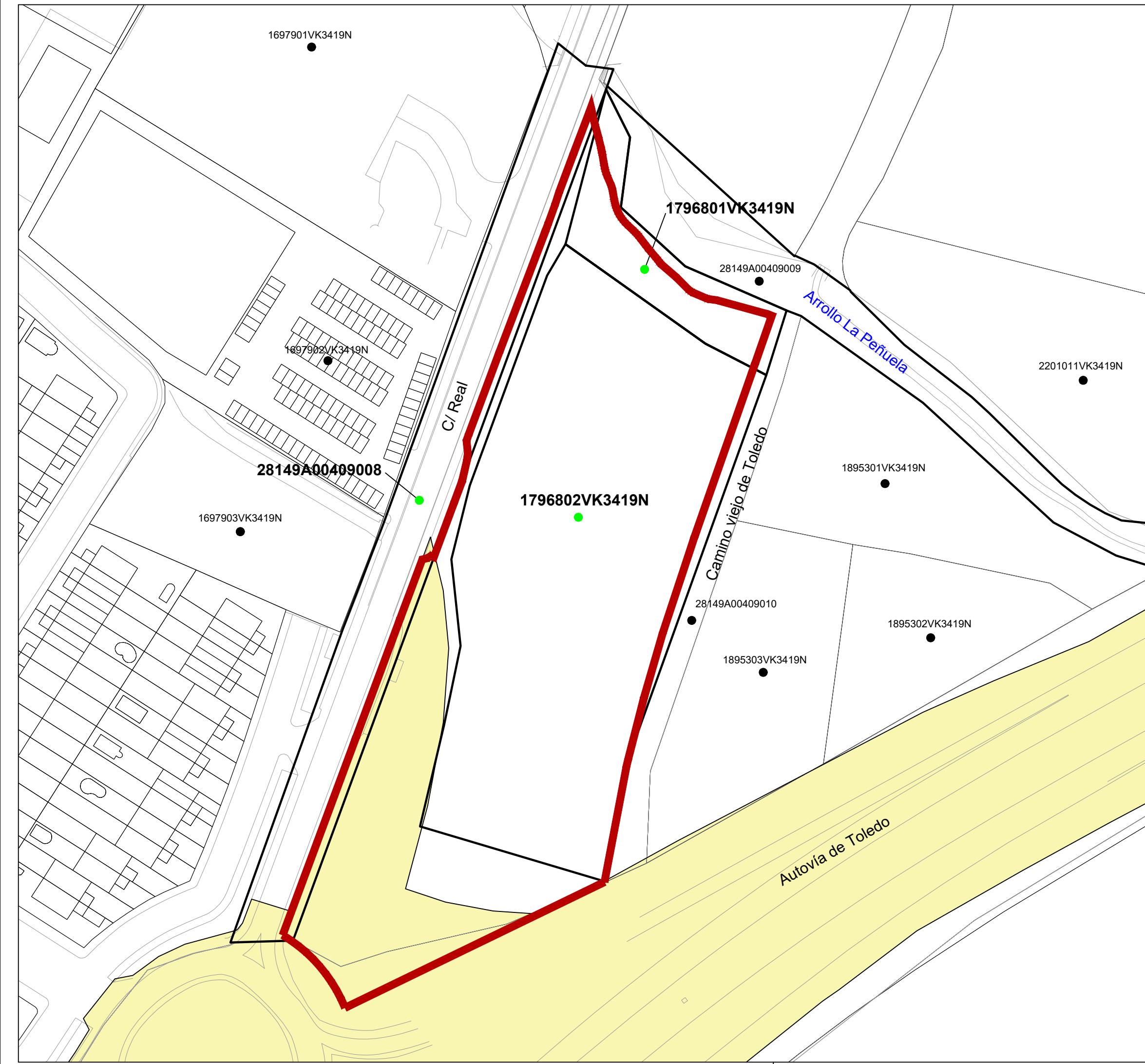


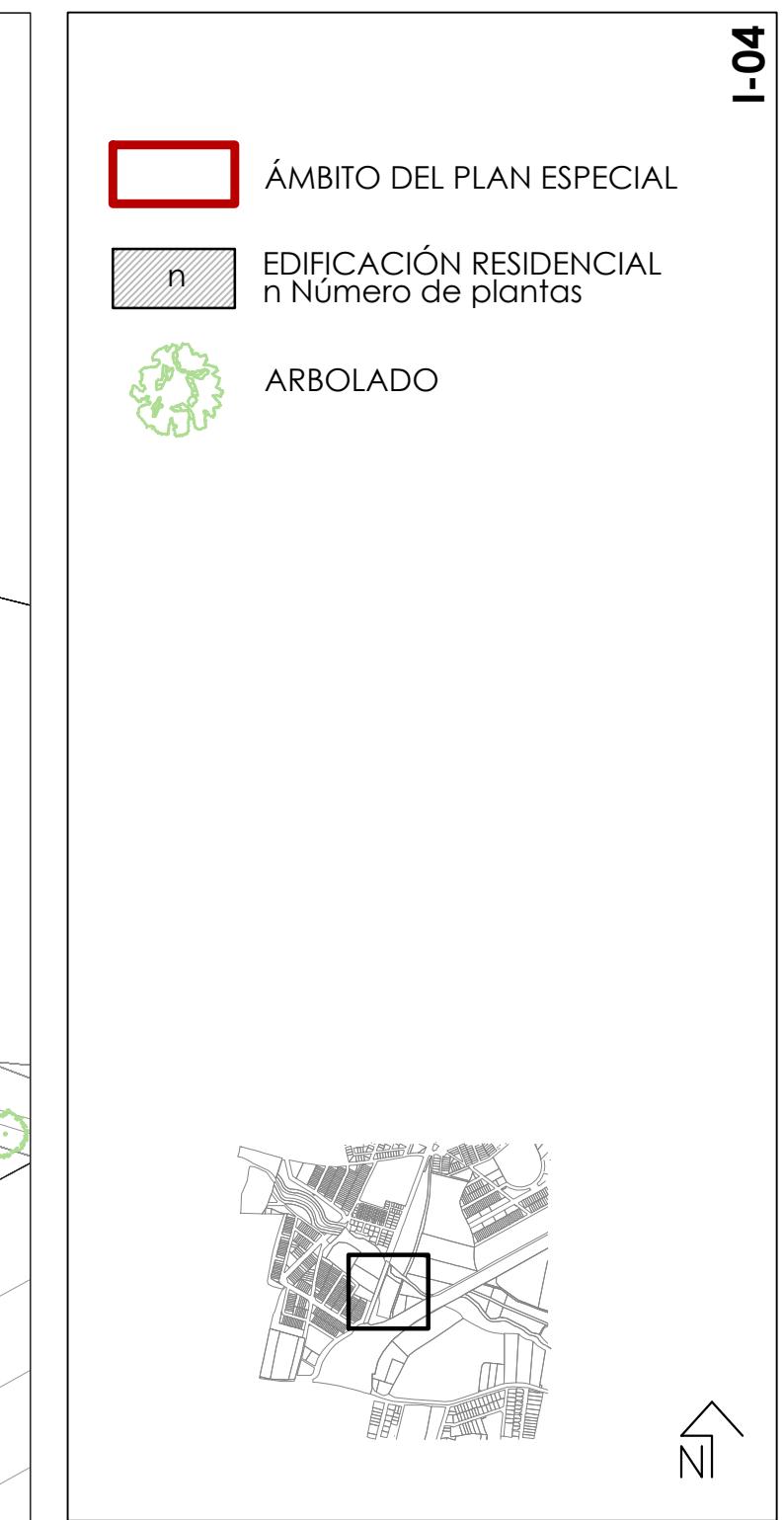
**PLAN PARCIAL DE MEJORA URBANA - Polígono UE-1  
Normas Subsidiarias**

TORREJÓN DE LA CALZADA - MADRID

# INFORMACIÓN

PLANO	No.
TOPOGRAFÍA Y FOTO AÉREA	<b>I-02</b>
ESCALA GRÁFICA	1:2000
0 50 100 200 300 400 500	
EQUIPO REDACTOR	PROMOTOR
 <b>L. LASSO CONSULTORES, S.L.</b> Arenal 18. 28013 Madrid Tf. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com	<b>LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL</b>
NOVIEMBRE 2024	



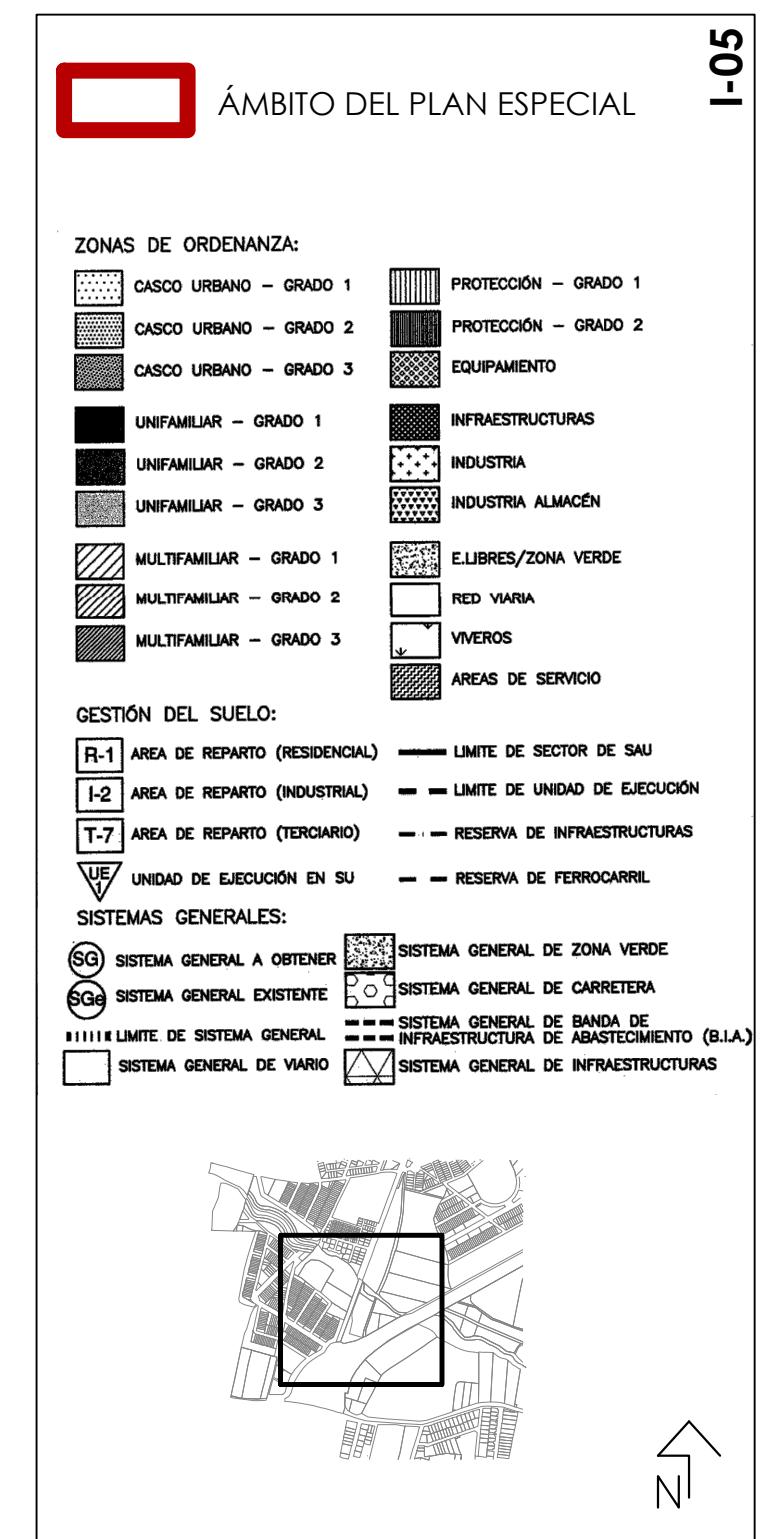
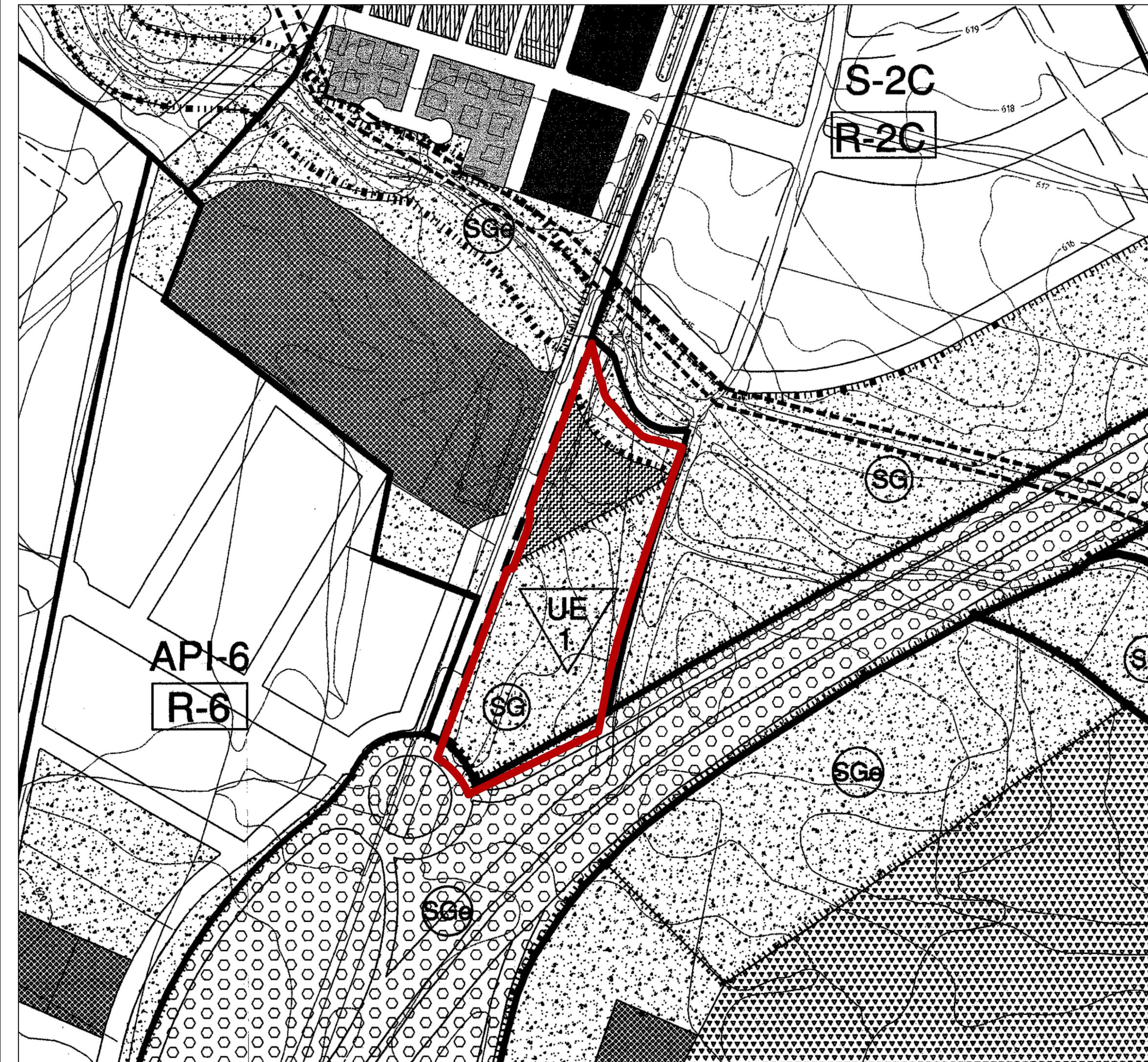


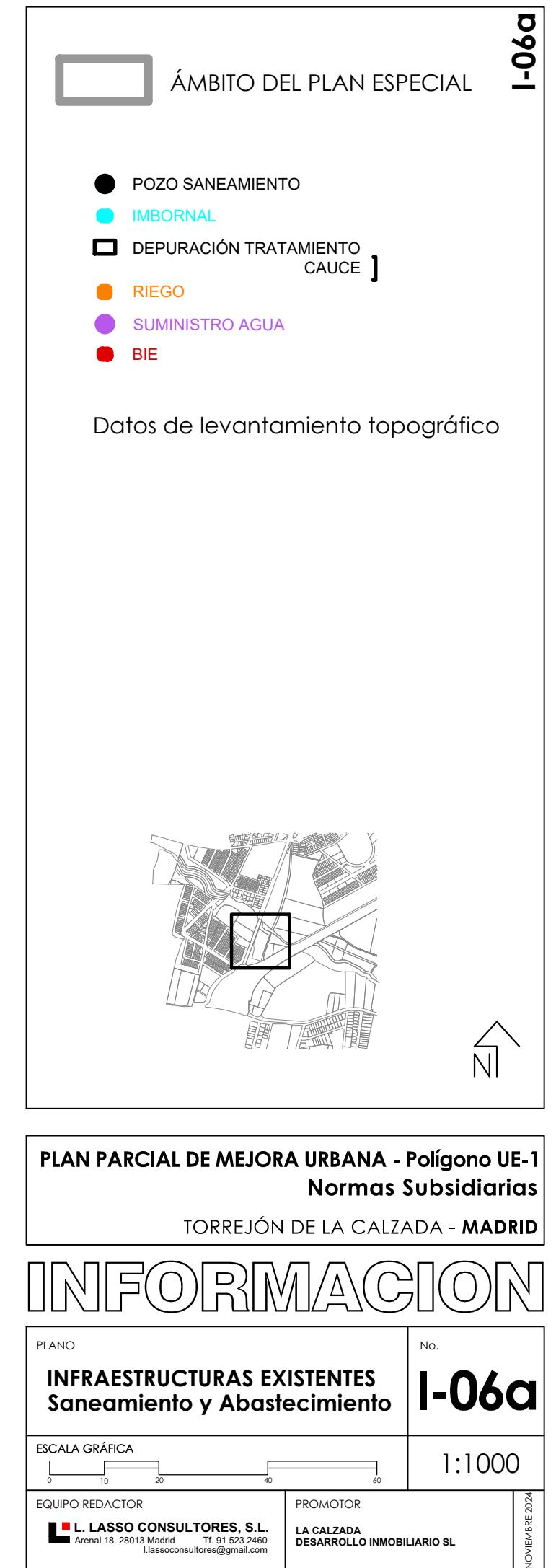
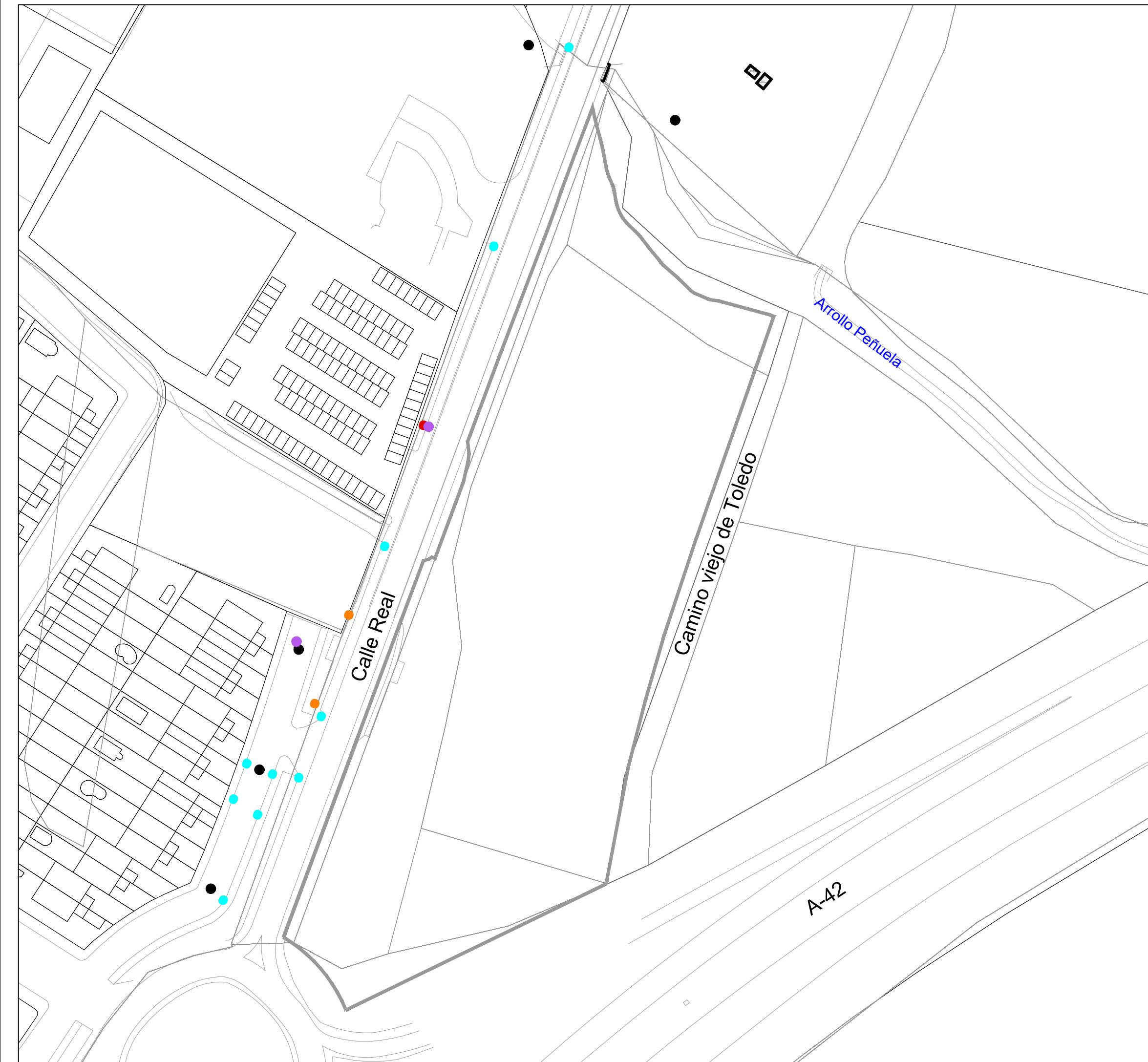
PLAN PARCIAL DE MEJORA URBANA - Polígono UE-1  
Normas Subsidiarias

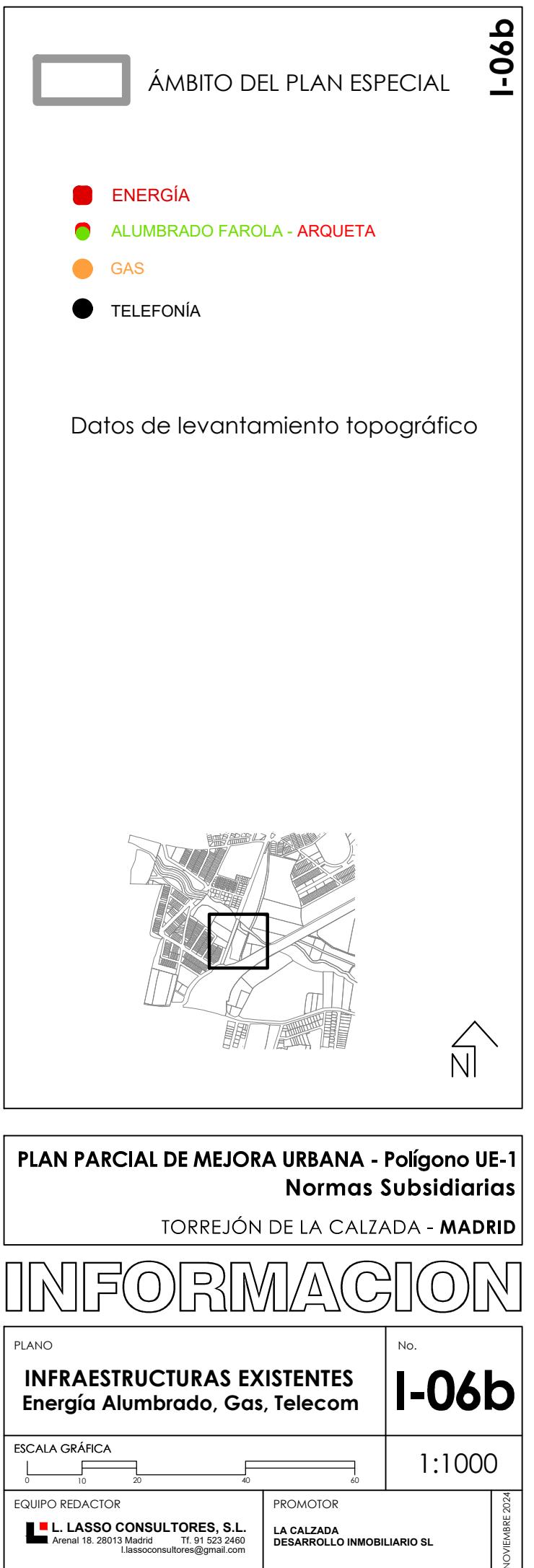
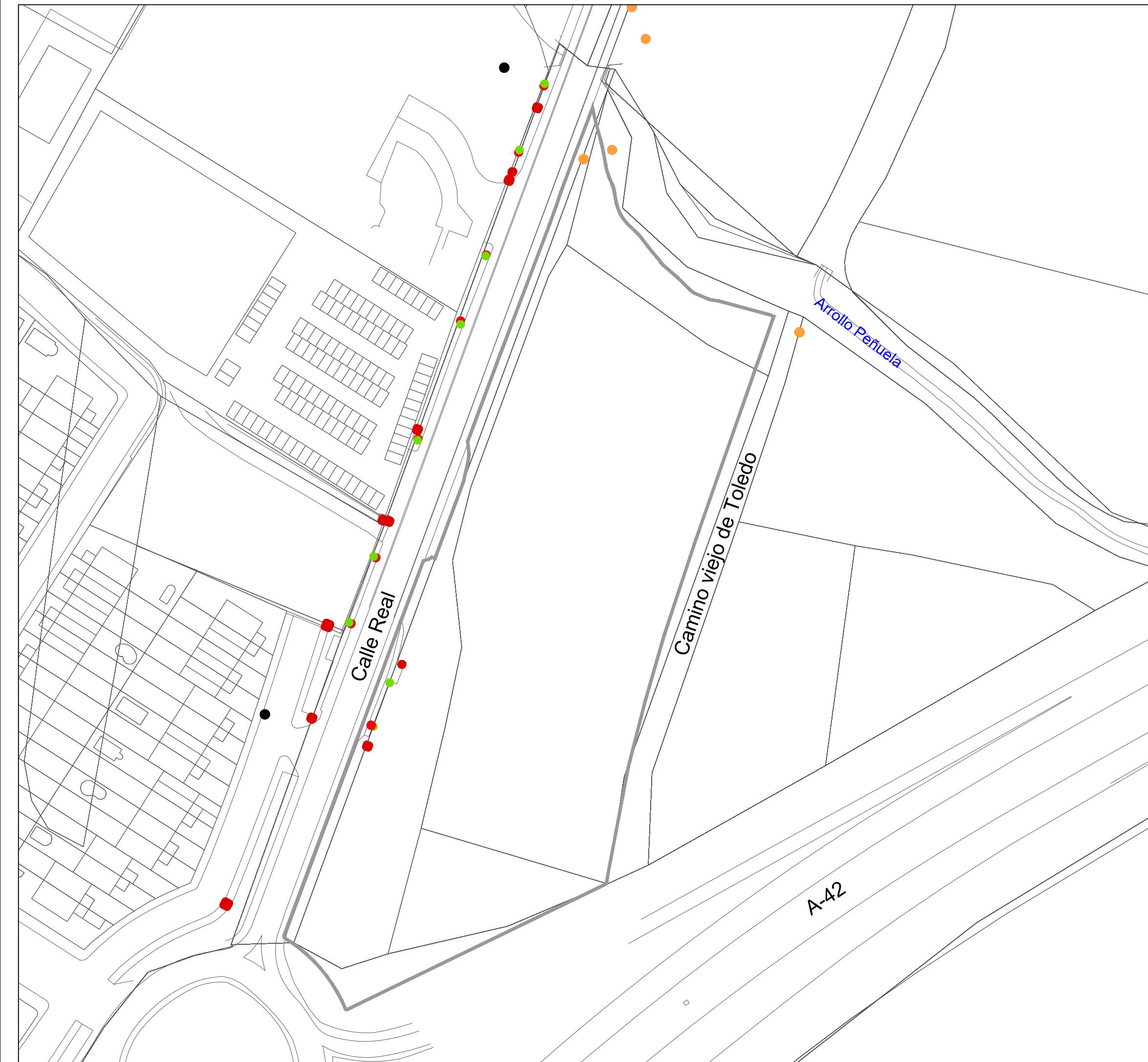
TORREJÓN DE LA CALZADA - MADRID

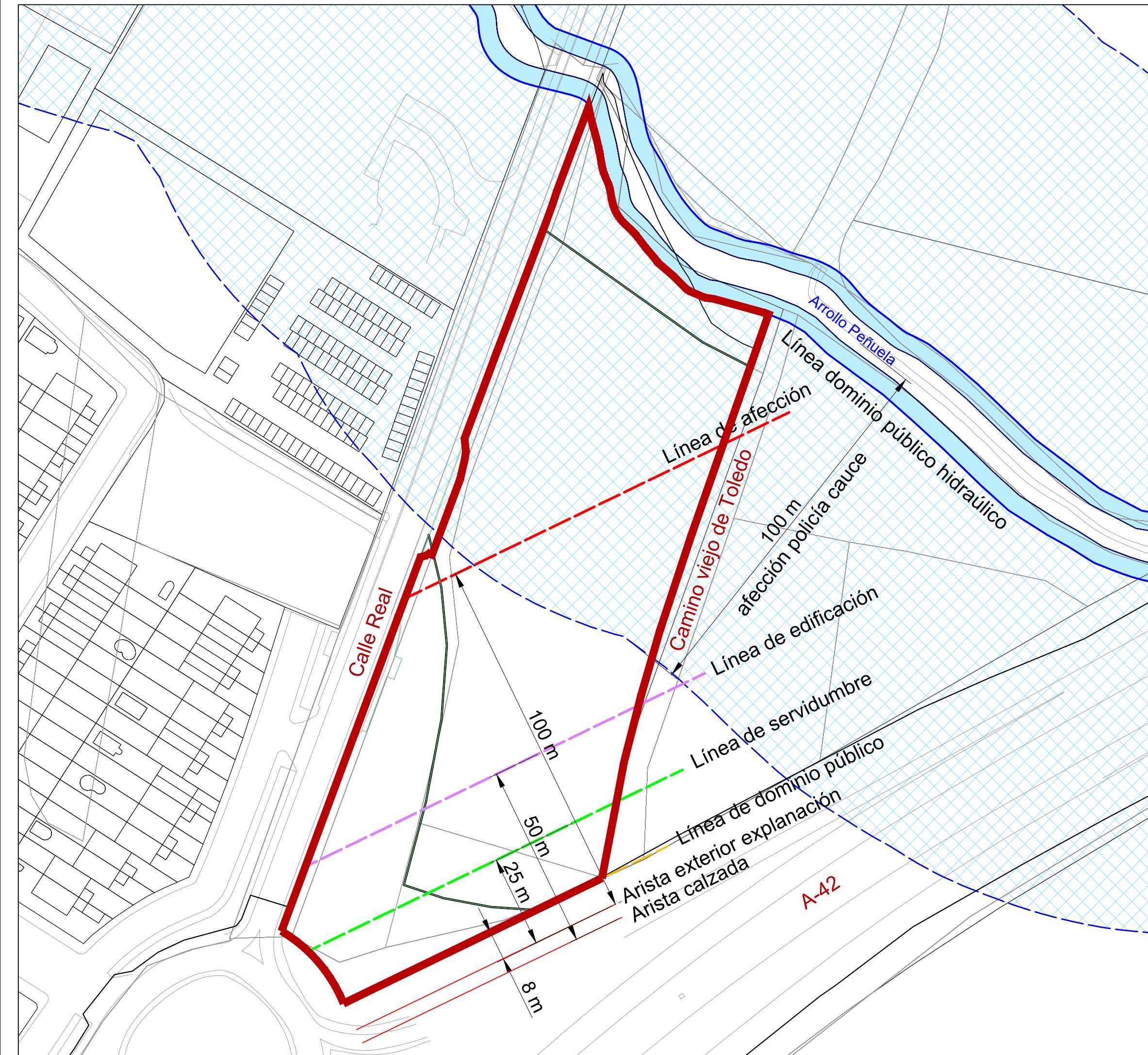
# INFORMACIÓN

PLANO	EDIFICACIÓN, USOS Y VEGETACIÓN	No.	I-04
ESCALA GRÁFICA	1:1000		
EQUIPO REDACTOR			PROMOTOR
<b>L. LASSO CONSULTORES, S.L.</b> Arenal 18. 28013 Madrid Tf. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com			LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL









ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Ley 1-2001 de aguas y RD-9-2008  
Reglamento de Dominio Público Hidráulico

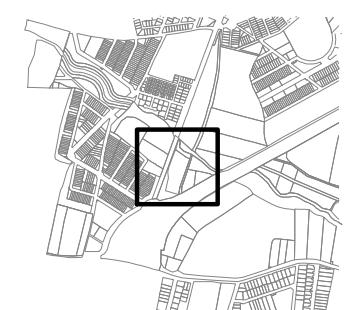
ZONA POLICIA CAUCE PÚBLICO

CAUCE  
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

© Ministerio para la Transición Ecológica y  
el Reto Demográfico

Ley 37/2015, de 29 de septiembre,  
de carreteras:

- LÍNEA DE AFECCIÓN**
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN**
- LÍNEA DE SERVIDUMBRE**
- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO**



PLAN PARCIAL DE MEJORA URBANA - Polígono UE-1  
Normas Subsidiarias

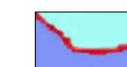
TORREJÓN DE LA CALZADA - MADRID

# INFORMACIÓN

PLANO	No.
<b>AFECCIONES 1</b>	<b>I-07a</b>
ESCALA GRÁFICA	1:1000
EQUIPO REDACTOR	PROMOTOR
<b>L. LASSO CONSULTORES, S.L.</b> Arenal 18. 28013 Madrid Tf. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com	LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL
NOVIEMBRE 2024	



ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



ÁREAS INUNDABILIDAD T10 - T100  
ZNCZI-IPE Ministerio para  
la Transición Ecológica y el reto  
Demográfico

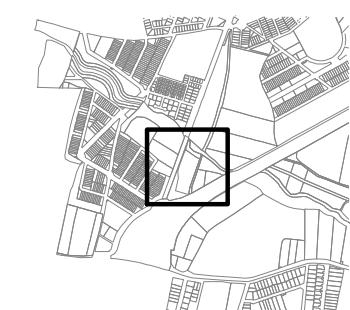


ZONA POLICIA CAUCE PÚBLICO



DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

© Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico



PLAN PARCIAL DE MEJORA URBANA - Polígono UE-1  
Normas Subsidiarias

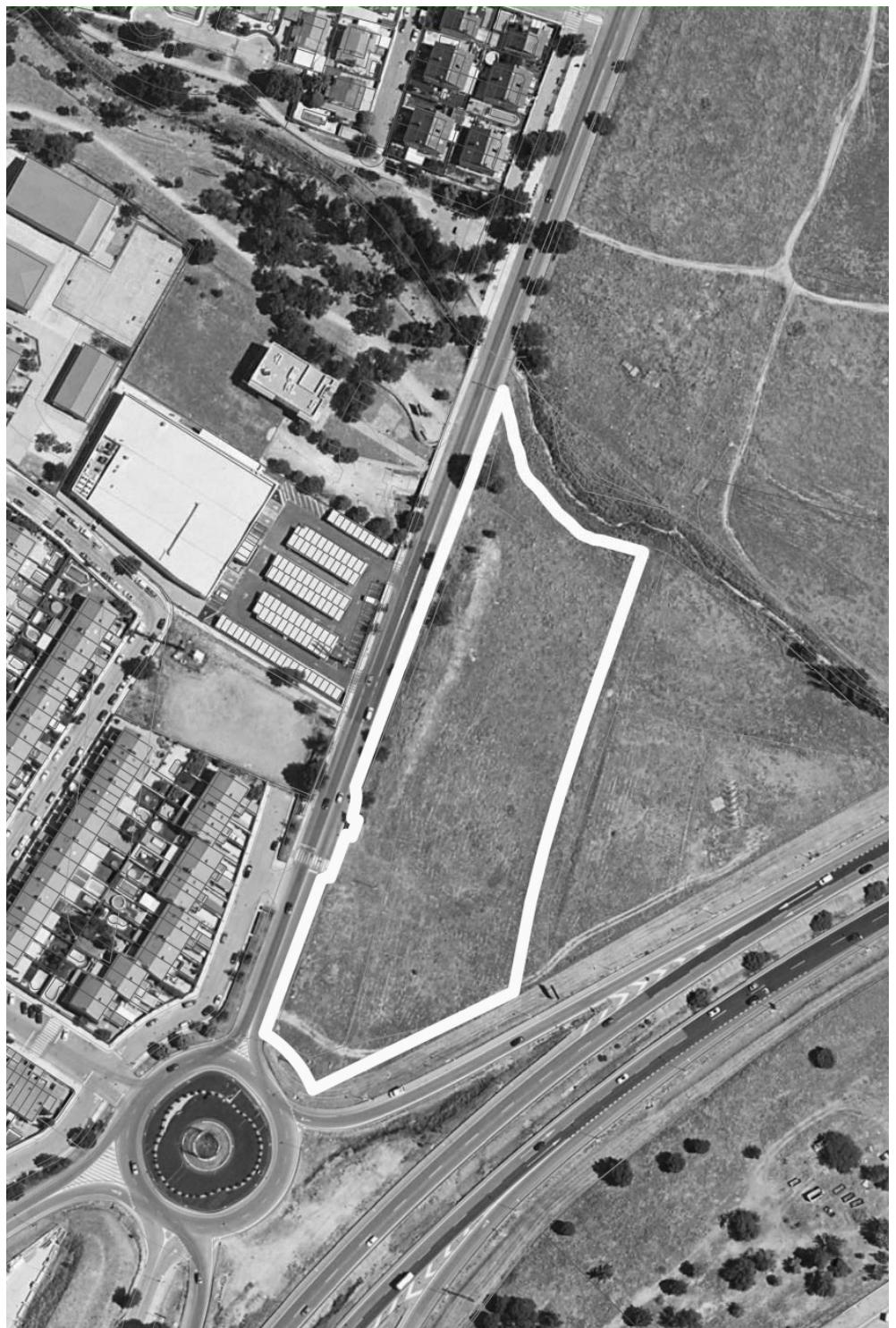
TORREJÓN DE LA CALZADA - MADRID

# INFORMACIÓN

PLANO	No.
<b>AFECCIONES 2</b>	<b>I-07b</b>
ESCALA GRÁFICA	1:1000
EQUIPO REDACTOR	PROMOTOR
<b>L. LASSO CONSULTORES, S.L.</b> Arenal 18. 28013 Madrid Tf. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com	LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL

**3. PROYECTO DE URBANIZACION.**

En las páginas siguientes se aporta el Proyecto de Urbanización de las obras correspondientes al polígono UE-1 de las NN.SS. de Torrejón de la Calzada.



## **PROYECTO DE URBANIZACION - Polígono UE-1**

**Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada**

L.Lasso Consultores SL

LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL

Noviembre 2024.v2

## INDICE DEL PROYECTO DE URBANIZACION.

### MEMORIA

#### TITULO I. MEMORIA.

1.1	Objeto y alcance del anteproyecto de obras.	PU.1
1.2	Ambito de la intervención.	PU.1
1.3	Descripción de los servicios existentes	PU.2
1.4	Descripción de los servicios proyectados y materiales	PU.2
1.5	Resumen de las características de los servicios	PU.2

#### ANEXOS.

1.	Red de saneamiento.	PU.5
1.1	Conexión con el exterior.	
2.	Red de abastecimiento.	PU.9
3	Red de energía eléctrica	PU.10
4	Red de alumbrado público	PU.11
4.1	Iluminancia	
4.2	La red prevista.	
5	Red de Telecomunicaciones	PU.12
5.1	Punto de suministro	
5.2	Las canalizaciones para comunicaciones.	
6	Acondicionamiento y Ajardinamiento del terreno.	PU.12

### Planos

PU-01	Localización.	E-1:2.000
PU-02	Red de saneamiento.	E-1:1.000
PU-03	Red de abastecimiento.	E-1:1.000
PU-04	Red de energía eléctrica.	E-1:1.000
PU-05	Red de alumbrado público.	E-1:1.000
PU-06	Red de Telecomunicaciones.	E-1:1.000
PU-07	Jardinería, riego y pavimentación.	E-1:1.000

## TITULO I. MEMORIA.

### 1.1 Objeto y Alcance del Proyecto de Urbanización.

El **objeto** del presente Proyecto de Urbanización es definir las condiciones de ejecución material para la dotación de servicios urbanos a las parcelas definidas en la ordenación del **Plan Parcial de Modificación de las Determinaciones Pormenorizadas de las NN.SS –Polígono 1**, delimitado en las NN.SS. de Torrejón de la Calzada; su redacción se lleva cabo de acuerdo a lo previsto en el art.80 de la Ley 9/2001 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El **alcance** del proyecto supone, tras el análisis del estado actual de las redes de servicio próximas y grado de urbanización del entorno del polígono, la definición tanto de las obras<sup>1</sup> para dotar de servicios a la parcela edificable y a la parcela destinada a zona verde pública, como de los materiales a emplear para integrar la misma en el conjunto urbano y en el sistema de espacios libres públicos del municipio.

### 1.2 Ambito de la intervención.

El ámbito de las obras a acometer es el del polígono UE-1, delimitado en las Normas Subsidiarias municipales, de **14.060 m<sup>2</sup>s** de superficie real topográfica, y de las obras exteriores al polígono necesarias para conectar la red interior del polígono a las generales de abastecimiento, saneamiento energía, etc., del municipio.

Geométricamente el ámbito a urbanizar tiene una forma irregular sensiblemente paralepipédica con frente tanto a la calle Real, que dota al polígono de acceso rodado, como a la glorieta que resuelve la intersección de esta con la autovía A-42. El polígono colinda al Oeste con suelos urbanos residenciales consolidados tanto de vivienda unifamiliar como comerciales, al Norte con el arroyo de Peñuela/Arroyadas que lo separa del suelo urbanizable pendiente de desarrollo y al Este y Sur con suelos tanto vacantes destinados según las NN.SS. a la red/sistema general de zona verde de protección de la autovía, como al ramal de de incorporación del tráfico rodado desde la A-42.

### 1.3 Descripción de los servicios existentes.

En el momento de elaborar la iniciativa de desarrollo la información sobre los servicios urbanísticos disponibles en las proximidades del polígono UE-1, es la siguiente:

<sup>1</sup>Al inicio de la elaboración de la presente Iniciativa del Desarrollo del polígono se recaba información a las Cías suministradoras de servicios sobre la posición y capacidad de las redes próximas por ellas gestionadas, estando pendiente todavía algunas de ellas de su confirmación; por ello el presupuesto consignado tiene carácter de Avance pendiente de validar ya que la información de los servicios consignados proceden de los trabajos de la información urbanística realizada para la elaboración de la Iniciativa.

**- Red de saneamiento.**

Red de fecales/pluviales con doscolectores de Ø500 mm y Ø600 mm de diametro que discurren al Norte del poligono en paralelo al cauce del arroyo Penuelas/arroyadas.

**- Red de abastecimiento de agua.**

Red que discurre a todo lo largo de la c/Real, con una sección de Ø150mm.

**- Red de energía eléctrica**

El ámbito se encuentra atravesado por dos líneas de M.Tension e traza casi paralela al c/Real. El punto de conexión a la red de IBERDROLA se realiza a la red de M.Tension que discurre por la margen Oeste de la c/Real.

**- Red de alumbrado público.**

La margen Oeste de la calle Real dispone puntualmente de baculos tipo villa que sirven principalmente a las vias de servicio de la margen Oeste de la c/Real.

**- Red de telecomunicaciones**

A la margen Oeste de la c/Real existe una arqueta de telefonica capaz de dar servicio al polígono.

Los planos I-06.Infraestructuras existentes del Plan Parcial refleja tanto la posición de las redes municipales a las que las obras de urbanización proyectadas precisan conectarse (saneamiento, y alumbrado público); como al resto de las redes de servicios gestionadas por las Cias suministrador del servicio.

## 1.4 Descripción de los servicios proyectados.

**- Movimiento de tierras.**

El proyecto contempla la nivelación de la totalidad del polígono utilizando la cota de la rasante de la c/Real como referencia, eliminando la actual mota existente en la mitad Norte de la margen de dicha calle.

La redefinición de la rasante del polígono se prevé manteniendo una suave pendiente hacia el Norte/cauce del arroyo y creando dos pequeñas motas, una sobre el frente de la autovía A-42 y otra a la margen Sur del arroyo Las Peñuelas/arroyadas, ambas sobre suelos exteriores a los suelos de dominio público (hidráulico/ de carreteras).

Los suelos de la totalidad del polígono serán objeto de nivelación, preservando y reutilizando las tierras de vegetales para facilitar las plantaciones de la zona verde pública, excepto en la parcela edificable..

**- Red viaria y pavimentación.**

El proyecto contempla el fresado y asfaltado de la c/Real y la ejecución de la acera encintada de la margen Este de dicha calle a todo lo largo del frente del polígono. Se utilizará loseta hidráulica sobre losa de hormigón de 10 centímetros de espesor y bordillo prefabricado tipo III/17x28.

Paralelamente el proyecto contempla el tratamiento del frente de la parcela y una pequeña zona Norte del polígono para aparcamiento del conjunto.

- Red de saneamiento.

Ejecucion de colector de PVC corrugadopara vertido de las fecales de la parcela edificable al colector que discurre en paralelo al arroyo Peñuelas/Arroyadas; ejecucion de colectores bajo la acerade la c/Real para vertido por una parte de las pluviales, tanto de la parcela edificable como de los sumideros de calzada, como de las fecales de la parcela edificable.

- Red de abastecimiento.

Acometida a la red general que discurre por la margen Oeste de la c/Real para suministro de agua a la parcela edificable, a la red de riego del arbolado en linea de la c/Real y a la previsiond e una boca antiincendios.

- Red de energía eléctrica.

Alimentacion en M.Tension a la parcela edificable desde la linea que discurer por la margen Oeste de la c/Real y en B.Tension para el alumbrado de los espacios publicos del poligono, desde la linea de alumbrado de la c/Real.

- Red de alumbrado público.

Ejecucion de alumbrado de todo el conjunto con lamparas de LED, en la c/Real con baculos de 9 metros y en el area de la zona verde con baculos de 4 metros.

- Red de telecomunicaciones.

Ejecucion de canalizacion bajo prisma de hormigonpara el suministro de servicio a la parcela edificable, desde la red de Telefonica que discurre por la margen Oeste de la c/Real

- Ajardinamiento.

Plantación de alineaciones de cipreses sobre la margen de la Autovía A-42, al Sureste, de olmos a la margen Norte del polígono, en paralelo al cauce del arroyo Peñuelas/arroyadas, y de arces en plantación en damero en el resto de la zona verde y espacio libre público. Plantación de alineación de ginkos sobre la acera de la calle Real, y previsión de riego por goteo sobre esta ultima plantación.

Formalmente, por interés de la promoción, el presupuesto se descompone en dos fases claramente diferenciadas: por una parte el acondicionamiento del terreno, acometidas de servicio y plantaciones, y por otra parte l implantación del aparcamiento interior y la red de alumbrado del mismo.

## 1.5 Resumen de las características de los servicios.

Los datos más significativos de la obra de urbanización propuesta pueden resumirse en el siguiente apartado:

<b>Viario.</b>	Aceras	976 m <sup>2</sup>
	Asfaltado	6.588 m <sup>2</sup>
	Adoquín	2.702 m <sup>2</sup>
<b>Redes.</b>	Saneamiento	360 ml. Ø300 PVC corrugado.
	Abastecimiento	25 ml Ø80 FD.

Energía eléctrica	40 m canalización.
Alumbrado público	10 luminarias 9 m báculo. 67 luminarias 5 m báculo.
Telecomunicaciones	130 m canalización
<b>Ajardinamiento y amueblamiento.</b>	
Seto hoja persistente	140 m <sup>2</sup> .
Arboles de alineación	15 ginkgo c/Real
Arboles en barrera	58 cipreses linde A-42
Arboles en barrera	38 olmos linde arroyo
Arboles en damero	247 arces resto espacio libre público.

## ANEXOS.

### 1. RED DE SANEAMIENTO.

En el dimensionamiento de la red de saneamiento se propone:

- Un sistema de recogida mediante red separativa resuelta por gravedad.
- El vertido de las aguas fecales se realizará a la actual red municipal, que discurre a la margen del arroyo Peñuela/Arroyadas, exterior y al Norte del polígono, para su posterior tratamiento en la EDAR de Torrejón de Velasco, dado que por la naturaleza de los vertidos pueden considerarse de carácter doméstico (no industrial).
- El vertido de las aguas pluviales, tanto de la edificación como de los sumideros de la c/Real, se realiza, previo paso por una estación de separación de grasas, al cauce de del arroyo Peñuela/Arroyadas.

#### 1.1 Conexión exterior.

##### a) Red de fecales.

Desde el vértice Noroeste de la parcela edificable se prevé un colector de PVC corrugado de Ø 300mm de sección para recoger los vertidos de la parcela edificable del polígono.

Para el cálculo de aguas residuales, se ha considerado un coeficiente de retorno de la red de abastecimiento de 0,80. De este modo, de acuerdo con los usos y superficies de las parcelas resultantes y las dotaciones establecidas para los diferentes usos, resultan las demandas que se enumeran a continuación:

Caudal aguas residuales		
Areas de servicio (terciario comercial)	0,80	0.22 l/s
<b>Caudal raguas residuales</b>		<b>0.22 l/s</b>

De la tabla anterior se deduce que el caudal medio de residuales es **0,22 l/s**. Teniendo en cuenta un coeficiente de punta obtenido en cumplimiento de la Normativa del Canal de Isabel II Gestión, resulta un caudal máximo de residuales de **0,66 l/s**.

##### b) Red de pluviales.

El dimensionamiento de la red se ha realizado con tormentas de intensidad de lluvia correspondientes a un período de retorno de 5, 10 y 15 años. La intensidad de lluvia para un período de retorno fijado depende de la duración de la tormenta, de manera que las de mayor intensidad corresponden a una menor duración. Se ha considerado una duración de la misma de 10 minutos, que coincide con el tiempo de concentración de la cuenca en estudio.

Para el Cálculo de la Intensidad de Lluvia se ha empleado lo recomendado por la Dirección General de Carreteras. El método empleado consiste en obtener la máxima precipitación diaria del ámbito mediante la publicación "Máximas lluvias diarias en la España Peninsular" de 2001, del Ministerio de Fomento.

Posteriormente, será necesario transformar este valor de máxima precipitación diaria para la duración de la tormenta que se considere en proyecto. Para ello, será de aplicación el apartado 2.3 de la Instrucción 5.2-IC de Drenaje Superficial, cuya formulación es la siguiente:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left( \frac{I_1}{I_d} \right)^{\frac{28^{0.1} - t^{0.1}}{28^{0.1} - 1}}$$

Donde:

$I_t$ (mm/h) es la intensidad media de precipitación a emplear en el cálculo de caudales.

$I_1/I_d$  es la relación entre la intensidad horaria y la diaria.

$t$  (h) es la duración de la tormenta que consideremos.

$I_d$ (mm/h) es la intensidad media diaria de precipitación.

#### 6.2.2.- Estudio de las precipitaciones máximas en 24 horas

Para la modelización de las precipitaciones máximas diarias correspondientes al período de retorno se ha utilizado la Ley de Distribución SQRT-ET max, incluida en la mencionada publicación "Máximas lluvias en la España Peninsular" que responde a la ecuación del tipo:

$$F(X) = e^{-k(1+\sqrt{\alpha x})} e^{-\sqrt{\alpha x}} \text{ con } \alpha \text{ y } k \text{ parámetros}$$

Mediante la aplicación MAXPLU proporcionada por el Ministerio de Fomento se pueden obtener:

- Cuantiles Regionales  $Y_i$  (también denominadas Factores de amplificación  $K_t$  en "Mapa para el cálculo de Máximas Precipitaciones Diarias en la España Peninsular" de 1997).
- La relación que la función SQRT-ET Max establece entre el coeficiente de variación  $C_v$ , el período de Retorno  $T$ , y los valores  $Y_t$  (también denominados  $K_t$ ), se emplea para obtener estos últimos.
- Cuantiles locales  $X_t$  ( $P_t$  en el Mapa para el cálculo de Máximas Precipitaciones Diarias en la España Peninsular" de 1997)

Una vez obtenidas las capas correspondientes al valor medio y los cuantiles regionales  $Y_t$  sólo resta efectuar su producto para obtener las precipitaciones máximas para el período de retorno deseado:

$$P_d = Y_t \cdot P$$

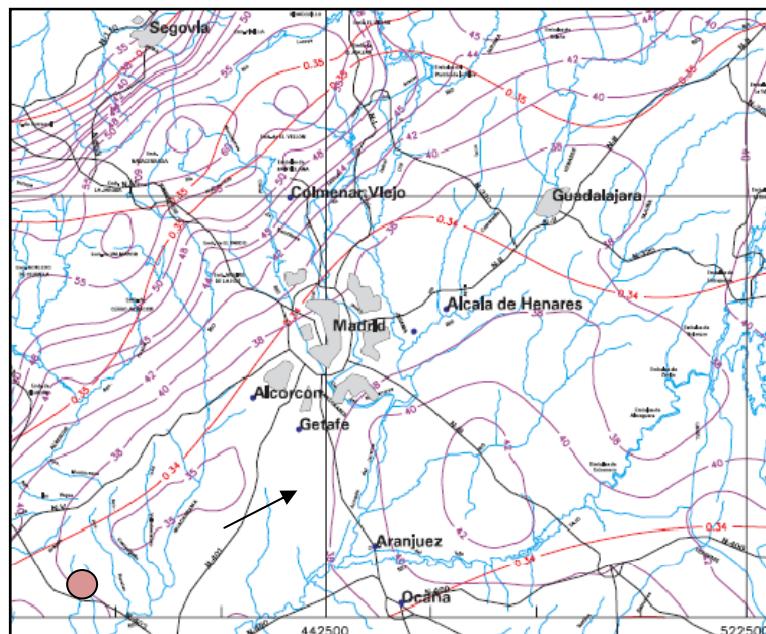
Dónde:

$P_d$ (mm) precipitación total diaria correspondiente a un período de retorno  $T$ .

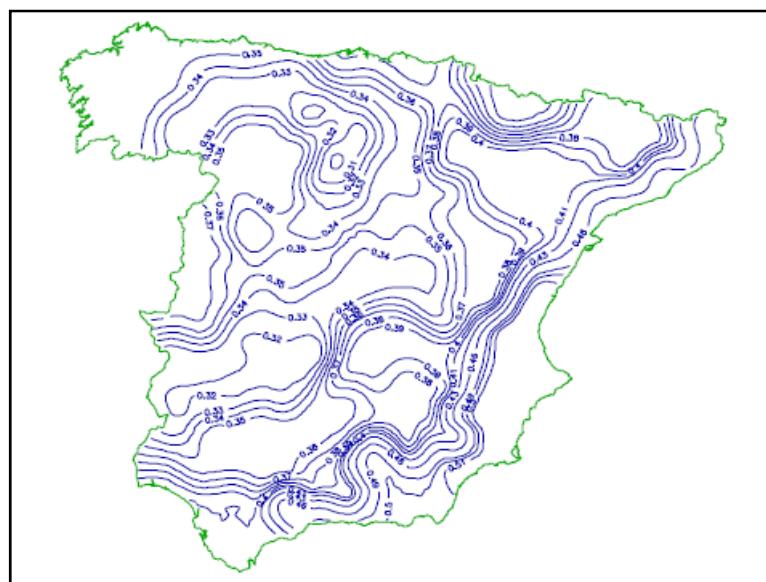
$P$  (mm/día) valor medio de las precipitaciones máximas.

$Y_t$  cuantil regional. Depende del coeficiente de variación  $C_v$  y del período de retorno  $T$ .

El valor correspondiente al coeficiente de variación (Cv) y a las precipitaciones máximas (P) para el ámbito de actuación del proyecto según lo reflejado en el Manual es:



**P= 39 mm/día;**



**Cv= 0,33.**

Para cada período de retorno y un coeficiente de variación 0,33, obtenemos un valor de cuantil regional ( $Y_t$ ):

C <sub>v</sub>	PERÍODO DE RETORNO EN AÑOS (T)							
	2	5	10	25	50	100	200	500
0.30	0.935	1.194	1.377	1.625	1.823	2.022	2.251	2.541
0.31	0.932	1.198	1.385	1.640	1.854	2.088	2.298	2.602
0.32	0.929	1.202	1.400	1.671	1.884	2.098	2.342	2.663
0.33	0.927	1.209	1.415	1.686	1.915	2.144	2.388	2.724
0.34	0.924	1.213	1.423	1.717	1.930	2.174	2.434	2.785
0.35	0.921	1.217	1.438	1.732	1.961	2.220	2.480	2.831
0.36	0.919	1.225	1.446	1.747	1.991	2.251	2.525	2.882
0.37	0.917	1.230	1.461	1.778	2.022	2.381	2.571	2.953
0.38	0.914	1.240	1.469	1.793	2.052	2.327	2.617	3.014
0.39	0.912	1.243	1.484	1.808	2.083	2.357	2.663	3.067
0.40	0.909	1.247	1.492	1.839	2.113	2.403	2.708	3.128
0.41	0.906	1.256	1.507	1.854	2.144	2.434	2.754	3.189
0.42	0.904	1.259	1.514	1.884	2.174	2.480	2.800	3.250
0.43	0.901	1.263	1.524	1.900	2.205	2.510	2.848	3.311
0.44	0.898	1.270	1.541	1.915	2.220	2.556	2.892	3.372
0.45	0.896	1.274	1.549	1.945	2.251	2.598	2.937	3.433
0.46	0.894	1.278	1.564	1.961	2.281	2.632	2.983	3.494
0.47	0.892	1.288	1.579	1.991	2.312	2.663	3.044	3.555
0.48	0.890	1.289	1.595	2.007	2.342	2.708	3.098	3.616
0.49	0.887	1.293	1.603	2.022	2.373	2.739	3.128	3.677
0.50	0.885	1.297	1.610	2.052	2.403	2.785	3.189	3.738
0.51	0.883	1.301	1.625	2.068	2.434	2.815	3.220	3.799
0.52	0.881	1.308	1.640	2.098	2.464	2.861	3.281	3.860

$$T=5 \text{ años} \quad Y_t=1,209$$

$$T=10 \text{ años} \quad Y_t=1,415$$

$$T=15 \text{ años} \quad Y_t=1,508$$

De tal forma, la precipitación total diaria (Pd) es:

$$T=5 \text{ años} \quad P_d=47 \text{ mm/día}$$

$$T=10 \text{ años} \quad P_d=55 \text{ mm/día}$$

$$T=15 \text{ años} \quad P_d=59 \text{ mm/día}$$

y el valor de la intensidad media diaria (Id) para el período de retorno considerado vendrá dado por:

$$I_d = \frac{P_t}{24}$$

$$T=5 \text{ años} \quad I_d=1,958 \text{ mm/h}$$

$$T=10 \text{ años} \quad I_d=2,292 \text{ mm/h}$$

$$T=15 \text{ años} \quad I_d=2,458 \text{ mm/h}$$

#### 6.2.3.- Intensidad media de precipitación (It)

Volviendo a la formulación inicial incluida en la Instrucción 5.2-IC de Drenaje Superficial:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left( \frac{I_1}{I_d} \right)^{\frac{28^{0,1}-t^{0,1}}{28^{0,1}-1}}$$

La relación I<sub>t</sub>/I<sub>d</sub> se obtiene de la siguiente figura:



resultando para nuestro ámbito de actuación una relación de I<sub>t</sub>/I<sub>d</sub> = 9,9.

De esta forma, aplicando la fórmula anterior para un tiempo de concentración (t) de 10 minutos y la intensidad diaria (I<sub>d</sub>), obtenemos una intensidad de lluvia (I<sub>t</sub>):

$$\begin{aligned} T=5 \text{ años} & \quad I_t = 140 \text{ l/s·ha;} \\ T=10 \text{ años} & \quad I_t = 163 \text{ l/s·ha;} \\ T=15 \text{ años} & \quad I_t = 175 \text{ l/s·ha;} \end{aligned}$$

valor con el cual se obtendrán posteriormente los correspondientes caudales de escorrentía para cada superficie considerada.

Los volumen de vertido anteriores llevan a adoptar una sección para la canalización de Ø300 mm para la red que recoge los vertidos del área edificada y de la calzada, y de Ø200mm para el área ajardinada; ambas canalizaciones se prevén para una pendiente comprendida entre el 1% y 2 %

## 2. RED ABASTECIMIENTO.

La actual red municipal de abastecimiento discurre por la margen Oeste de la c/Real; el proyecto contempla el suministro de abastecimiento a la edificación del área edificable y el suministro a la red de riego de la zona verde espacio libre público del polígono, y un hidrante antincendios.

En la estimación de las demandas se ha considerado unas necesidades en función de los estándares del Canal de Isabel II; esto es:

<b>Dotación estándar de abastecimiento y riego por usos</b>	
Areas de servicio (terciario comercial)	8 l/m <sup>2</sup> edif. y día
Espacios libres y zonas verdes	1,5 l/m <sup>2</sup> y día

De modo que la demanda total del polígono es de:

<b>Caudal abastecimiento y riego</b>				
Areas de servicio (terciario comercial)	3.030 m <sup>2</sup> c	8 l/m <sup>2</sup> c/ día	24.240 l/día	0,28 l/s
Espacios libres y zonas verdes	11.030 m <sup>2</sup> s	1,5 l/m <sup>2</sup> /día	16.545 l/día	0,19 l/s
<b>Caudal medio abastecimiento y riego</b>				<b>0,47 l/s</b>

Para la obtención del caudal punta, emplearemos la fórmula recomendada en las Normas para Redes de Abastecimiento de 2021, siendo el coeficiente punta el obtenido de la siguiente formulación:

$$Cp = 1,4 + \frac{2,8}{\sqrt{Qm}} \leq 3$$

Como el parámetro de coeficiente punta es superior a 3, tomamos este valor como factor de cálculo, lo que supone que podemos estimar un caudal punta de:

$$Qp = 0,47 \times 3 = 1,41 \text{ l/s}$$

Por otra parte teniendo en cuenta que el proyecto contempla la instalación de un hidrante antincendios y que la sección mínima de alimentación de este debe ser de 80mm, la propuesta del proyecto es realizar la alimentación del polígono con una fundición dúctil de esa sección.

Por otra parte el riego automático previsto para el sistema por goteo de la alineación del arbolado de la acera de la c/Real, única plantación para la que se prevé riego automático, las previsiones pueden estimarse para un consumo por pie de árbol de 8-10 litros/día, teniendo en cuenta cuatro goteros por árbol y una capacidad de suministro de 2,2 litros/hora por gotero; el tiempo de riego a programar será de 91 minutos. En base a esta demanda se establece la siguiente sección de riego:

-Alineación arbolado c/Real (ginkgos).

15 pies x 4 goteros/pie x 2,2 l/hora = 132 l/hora resuelta con Ø32 mm

El trazado discurrirá bajo la acera, próximo al bordillo, para así disminuir las cargas actuantes sobre ella y facilitar las tareas de acceso y reparación sin afectar a los tráficos rodados.

### 3. RED ELÉCTRICA.

El suministro eléctrico al polígono se prevé por parte de la compañía IBERDROLA, en M.Tensión a partir de la red que discurre por la margen opuesta de la c/Real. La alimentación de M.Tensión se destina exclusivamente a la parcela edificable, y de la

B.Tensión tanto a la parcela edificable como a la red de alumbrado público de las zonas verdes y espacios libres del polígono.

Teniendo en cuenta la superficie construible total del polígono -3.030 m<sup>2</sup>c- y el uso característico del mismo –comercial/terciario- se opta por un estándar de 100 w/m<sup>2</sup>c, lo que supone una demanda de 303 Kw, en tanto que para la red de alumbrado público, teniendo en cuenta el numero de luminarias y la potencia de lámparas previsto se estima una demanda de 3 Kw.

La red de energía eléctrica se presentara como documento anexo complementario validado por la Cía. eléctrica suministradora del servicio (Unión Fenosa).

#### 4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado se contempla desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.) como elemento caracterizador del espacio urbano por lo que se ha tenido en cuenta las características del espacio a iluminar; por económica de mantenimiento y calidad de la iluminación todas las lámparas serán del tipo LED.

Sobre la calle Real se prevén luminarias de 9 metros de altura, con separación de 25 metros en tanto que para la zona verde y espacio libre público se prevén luminarias de 5 metros, en la zona Sur de la parcela edificable colindante con la c/Real, y de 4 metros en el resto de del polígono, en ambos casos dispuestas en damero separadas 15 metros entre sí.

##### 4.1 Iluminancia.

El alumbrado se contempla desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.) como elemento caracterizador del espacio urbano por lo que se ha tenido en cuenta las características del espacio a iluminar y el diseño de sus elementos vistos; por ello el proyecto contempla tres áreas:

- La calle Real, asimilada a un vial de tráfico rodado de moderada velocidad 30<v<60 Km/h, según la norma ITC EA-02 del RD 1890, de eficiencia energética.
- El entorno sur de la parcela edificable comercial, donde se prevén algunas plazas de aparcamiento al servicio de la zona verde.
- El resto de la masa arbolada

Por ello se ha previsto una iluminación cuyas características principales son:

AMBITO	TIPO ESPAZIO/ILUMINACION	SITACION PROYECTO/ CLASE DE ALUMBRADO	ILUMINANCIA	
			Máxima Lux	Mínima Uniformidad mínima
c/Real	Viario tráfico rodado	A3 -- ME3b	25 - 30	0,40
Aparcam.Z.Verde	Flujo Peatonal alto	E2 -CE2	15 20	0,30
Zona Verde	Flujo Peatonal bajo	E2-S4	7,5	0,30

#### **4.2 La red prevista**

La red de tierra estará formada por conductores Cu unipolares, tipo RV 0,6/1 kV con aislamiento, que compartirán canalización con el circuito de alimentación, con una sección mínima de 6 mm<sup>2</sup> tal como establece el reglamento de BT para redes subterráneas. Dicha red dispondrá de placas de cobre para toma de tierra instaladas en arqueta y las derivaciones se realizarán mediante soldadura aluminotérmica.

La alimentación a la red de alumbrado de la zona verde y espacio público se realizará desde el Centro de Mando localizado en el extremo Suroeste de la parcela edificable:

Tanto el reducido consumo de las lámparas LED utilizadas, de 60, 25 y 15 watos, como la dimensión de la línea de suministro permite garantizar una caída de tensión en cualquier punto inferior al 3% de la tensión nominal; la línea de alimentación de alumbrado y sus derivaciones queda recogida en los siguientes cuadros, en los que se evalúa la caída de tensión de cada circuito:

### **5. CANALIZACIONES PARA LA RED DE TELECOMUNICACIONES**

#### **5.1 Punto de suministro.**

La empresa encargada de la gestión del servicio de telefonía en la zona es Telefónica S.A; el punto de suministro se localiza en la acera Oeste de la calle Campoamor, donde se localiza una arqueta tipo M.

#### **5.2 Las canalizaciones para comunicaciones**

Lo reducido del área edificable a servir del polígono, una única parcela de 3.030 m<sup>2</sup>s de superficie, implica una gran sencillez de la red de telecomunicaciones proyectada que se reduce a la ejecución de la canalización de dos conductos, de PVC Ø110mm en dado de hormigón, desde dicha arqueta, mediante cruce de calzada, hasta la margen Este de la calle Real, para posteriormente discurrir bajo la acera hasta una arqueta M localizada frente la parcela edificable.

### **6. ACONDICIONAMIENTO Y AJARDINAMIENTO DEL TERRENO.**

El ajardinamiento del Proyecto de Urbanización se establece en base tanto a la singularidad de los espacios libres y zonas verdes previstos en el plano O-02. Calificación del Suelo, como al carácter periférico de la zona verde dentro del conjunto urbano, que llevan a tratar el área como una zona arbolada con especies adecuadas a su localización funcionalidad (mitigación de ruidos, defensa del cauce público u ornamental).

De este modo las plantaciones previstas, tras el acondicionamiento del terreno para su ajardínamiento, se propone:

- La plantación de ginkgos en alcorque separados 15 metros entre si, en alineación de viario; especie arbórea de hoja caduca.

- La plantación de cipreses –*cupresus sempervirens*- en formación de triple barrera en tresbolillo, separados entre 4 metros, en el frente de la autovía y en el área calificada como ZV-3 (Sur), con el fin de mitigar los ruidos generados por dicha autovía; especie arbórea de hoja perenne.
- La plantación de álamos –*populus alba*- en alineaciones a tresbolillo al Norte del polígono en Zona ZV-3 (Norte), en paralelo al cauce del arroyo Peñuela/Arroyadas, con separación de 5 metros entre sí; especie arbórea de hoja caduca.
- La plantación de arce –*Acer x freemanii 'Amstrong'*- en damero con alineaciones a tresbolillo en las zonas ZV.1 y ZV-2, con separación entre ejemplares de 5 metros, con eje dominante paralelo a I c/Real; especie arbórea de hoja caduca.

Por otra parte se prevé la instalación de riego por goteo para el arbolado de alineación en vial –c/Real-, en tanto que para el resto de plantaciones se prevé el acondicionamiento del terreno al pie para retención de las aguas de lluvia

## **TITULO II. PRESUPUESTO DE OBRAS.**

**MEDICIONES Y PRESUPUESTO**

**FASE 1.**

**Preparación del Suelo, Acometidas de Servicio y Jardinería**

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C0 MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>									
D36BA055	m <sup>2</sup> DESBROCE DEL TERRENO E=20 cm m <sup>2</sup> . Despeje y desbroce del terreno, por medios mecánicos, con un espesor medio de 20 cm, incluso carga de productos y transporte a vertedero.	Ambito	14060				14.060,00		
								14.060,00	0,57
D38AP016	m <sup>3</sup> EXCAV/TTE. DTE. BLANDO M/MECÁNICOS m <sup>3</sup> . Excavación en zonas de desmonte de terreno blando por medios mecánicos incluso carga y transporte a vertedero o lugar de empleo.		1	105,00	15,00	3,00	4.725,00		
								4.725,00	1,49
D38AR015	m <sup>3</sup> TERRAPLEN PROCEDENTE EXCAVACIÓN m <sup>3</sup> . Terraplén procedente de excavación incluso extensión, humectación y compactación hasta el 95% P.M. utilizando rodillo vibratorio.	Oeste	1	50,00	15,00	2,00	1.500,00		
		Norte	1	60,00	10,00	3,00	1.800,00		
		Sur	1	47,50	10,00	3,00	1.425,00		
								4.725,00	1,73
D39AC001	m <sup>2</sup> RASTRILLADO MANUAL DEL TERRENO m <sup>2</sup> . Rastrillado y despedregado manual, para igualación del terreno.	Ambito	14060				14.060,00		
								14.060,00	1,48
D38AG009	m <sup>2</sup> ESCARIFICADO/COMPACTADO TERRENO m <sup>2</sup> . Escarificado y compactado del terreno natural por medios mecánicos.		1	105,00	15,00	3,00	4.725,00		
								4.725,00	0,52
D38AG014	m <sup>2</sup> ESCARIFICADO/COMPACTADO DE FIRME m <sup>2</sup> . Escarificado y compactado del firme existente por medios mecánicos.	Ambito	14060				14.060,00		
			-1	105,00	15,00	3,00	-4.725,00		
								9.335,00	0,74
<b>TOTAL CAPÍTULO C0 MOVIMIENTO DE TIERRAS.....</b>									<b>53.402,40</b>

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C1 RED VIARIA, PAVIMENTACIÓN</b>									
D36AA025	m <sup>2</sup> LEVANTADO A MÁQUINA PLAZA O ACERA								
	m <sup>2</sup> . Levantado por medios mecánicos de solado de plazas o aceras de cemento continuo, loseta hidráulica o terrazo, incluso retirada y carga de productos, sin transporte a vertedero.								
	Parada de autobús	1	33,00	1,70		56,10			
	Cruce de calzada	2	5,00	2,00		20,00			
							76,10	2,21	168,18
D36AD005	m <sup>3</sup> LEVANTADO COMPRESOR FIRME HORMIGÓN								
	m <sup>3</sup> . Levantado con compresor de firme de hormigón, medido sobre perfil, incluso retirada y carga de productos, sin transporte a vertedero.								
	Parada de autobús	1	33,00	1,70	0,30	16,83			
	Cruce de calzada	1	5,00	2,00	0,30	3,00			
							19,83	32,93	653,00
D36AD010	m LEVANTADO COMPRESOR BORDILLO								
	m. Levantado con compresor de bordillo, con recuperación del mismo, incluso retirada y acopio en obra.								
	Parada de autobús	1	33,00			33,00			
	Cruce de calzada	2	5,00			10,00			
							43,00	3,36	144,48
D36CE015	m BORDILLO HORMIGÓN RECTO 15x28 cm								
	m. Bordillo prefabricado de hormigón de 15x28 cm, sobre solera de hormigón HM-20 N/mm <sup>2</sup> . tamaño máximo de 10 cm de espesor, incluso excavación necesaria, colocado.								
	Acera Calle Real	1	250,00			250,00			
							250,00	11,09	2.772,50
D36DC010	m <sup>2</sup> ACERA BALDOSA CEMENTO 30x30 RELIEVE								
	m <sup>2</sup> . Acera de loseta hidráulica en relieve, de 30x30 cm, sobre solera de hormigón HM-20 N/mm <sup>2</sup> tamaño máximo del árido de 20 mm y 10 cm de espesor, i/junta de dilatación.								
	Acera Calle Real	1	250,00	4,00		1.000,00			
	Cruce calzada	-3	2,00	4,00		-24,00			
	Ampliac.	1	39,00	4,00		156,00			
							1.132,00	25,69	29.081,08
PA1RVP	m <sup>2</sup> PASO DE PEATONES								
	Paso de peatones accesible con baldosa hidráulica en relieve botón, de 30x30 cm, sobre solera de hormigón HM-20 N/mm <sup>2</sup> tamaño máximo del árido de 20 mm y 10 cm de espesor, i/junta de dilatación.								
	Calle Real	2	5,00	4,00		40,00			
							40,00	25,69	1.027,60
D36BA220	m <sup>2</sup> FRESADO Y REPOSICIÓN DE FIRME								
	m <sup>2</sup> . Fresado por medios mecánicos de firme existente por centímetro de profundidad, reposición posterior con riego de adherencia y mezcla bituminosa en caliente tipo AC16 surf D, para una distancia máxima de 40-50 km de la planta, y carga y transporte de material sobrante a vertedero o lugar de empleo, barrido y limpieza.								
	Calle Real	1	250,00	12,00		3.000,00			
							3.000,00	2,33	6.990,00
D36GD510	m <sup>2</sup> PAVIMENTO MBC 3 cm (CAPA RODADURA DISCONTINUA) BBTM 11B								
	m <sup>2</sup> . Pavimento de 3 cm de espesor a base de mezcla bituminosa en caliente con capa de rodadura discontinua tipo BBTM 11B, para una distancia máxima de 40-50 km de la planta.								
	Calle Real	1	250,00	12,00		3.000,00			
							3.000,00	10,86	32.580,00
D38IA030	m MARCA VIAL 10 cm								
	m. Marca vial reflexiva de 10 cm, con pintura reflectante y microesferas de vidrio, con máquina autopropulsada.								

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
		1	6,00	5,00		30,00			
		1	180,00	0,10		18,00			
							48,00	0,34	16,32
TOTAL CAPÍTULO C1 RED VIARIA, PAVIMENTACIÓN.....									
73.433,16									

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C2 RED SANEAMIENTO</b>									
D36AD005	m <sup>3</sup> LEVANTADO COMPRESOR FIRME HORMIGÓN								
	m <sup>3</sup> . Levantado con compresor de firme de hormigón, medido sobre perfil, incluso retirada y carga de productos, sin transporte a vertedero.								
	Calle Real								
	Pluviales	1	200,00	1,15	0,35	80,50			
							80,50	32,93	2.650,87
D36BE100	m <sup>3</sup> EXCAVACIÓN EN ZANJA TERRENO COMPACTO								
	m <sup>3</sup> . Excavación en zanja en terreno compacto, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertedero.								
	Pluviales	1	200,00	1,15	1,50	345,00			
		1	70,00	1,15	1,50	120,75			
	Fecales	1	90,00	1,15	1,50	155,25			
							621,00	7,27	4.514,67
D36SE300	m TUBERÍA PVC CORRUGADA 300 mm								
	m. Tubería de PVC corrugada para saneamiento SANECOR o similar, color teja, de 300 mm de diámetro nominal, unión mediante copa (parte interior) lisa y junta elástica montada en el cabo del tubo, rigidez circunferencial específica 8 kN/m <sup>2</sup> , colocada en zanja sobre cama de arena de 10 cm de espesor, relleno lateral y superior hasta 10 cm por encima de la generatriz con la misma arena, i/p.p. de medios auxiliares.								
	Pluviales	1	200,00			200,00			
		1	70,00			70,00			
	Fecales	1	90,00			90,00			
							360,00	23,88	8.596,80
D36BI020	m <sup>3</sup> RELLENO ZANJAS MATERIAL EXCAVACIÓN								
	m <sup>3</sup> . Relleno de zanjas con material procedente de la excavación incluso compactación 95% P.M. conexión 12 metros								
	Pluviales	0,8	200,00	1,15	1,50	276,00			
		0,8	70,00	1,15	1,50	96,60			
	Fecales	0,8	90,00	1,15	1,50	124,20			
							496,80	4,79	2.379,67
D36UA008	ud POZO DE REGISTRO D=80 H= 1,6 m								
	ud. Pozo de registro con anillos prefabricados de hormigón en masa con un diámetro interior de 80 cm y una altura total de pozo de 1,6 m, formado por cubeta base de pozo de 1,15 m de altura sobre solera de hormigón HNE-20 N/mm <sup>2</sup> ligeramente armada, anillos de 1 metro de altura, y cono asimétrico de remate final de 60 cm de altura, incluso sellado del encaje de las piezas machihembradas, recibido de pates y tapa de hormigón de 60 cm.								
	Pluviales	5				5,00			
	Fecales	3				3,00			
							8,00	204,98	1.639,84
D36HA105	m SUMIDERO TRANSVERSAL								
	m. Sumidero transversal en calzada a base de canaletas de fundición de 750x330 mm para desagüe de pluviales, incluso conexión a la red general de saneamiento.								
	Acceso Aparcamiento	1				1,00			
							1,00	213,36	213,36
PA-SSS	ud IMBORNAL SIFÓNICO DE OBRA C/REJILLA 50x50 cm								
	Imbornal sifónico para recogida de aguas pluviales, tipo Ayuntamiento, de dimensiones interiores 50x50 cm y 50 cm de profundidad, construido con fábrica de ladrillo perforado tosco de 1/2 pie de espesor, recibido con mortero de cemento, colocado sobre solera de hormigón en masa HM-20/P/40/I; partición interior para formación de sifón, con fábrica de ladrillo H/D a tabicón, recibido con mortero de cemento; enfoscado y bruñido por el interior, con mortero de cemento CSIV-W2 y con rejilla de fundición sobre cerco de ángulo de, terminado y con p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación, ni el relleno perimetral posterior. Recibido a tubo de saneamiento. Según UNE-EN 998-1:2010 y UNE-EN 998-2:2004.								
		5				5,00			

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
PA-SSH	ud SEPARADOR DE GRASA Y FANGOS Separador de Grasas y fangos vertical con dos compartimentos: desarenador y recolector con filtro coalescente, con capacidad de 1400 l, 1580 mm de altura, 160 mm de diámetro de tubería de salida y 160 mm de entrada, sin incluir preparación del terreno.	1					5,00	157,88	789,40
PA-S01	ud ENTRONQUE A RED GENERAL EXISTENTE ud. Entronque de saneamiento a pozo existente de la red general, hasta una distancia media de quince metros, en cualquier clase de terreno, incluso excavación mecánica, tubo de PVC corrugado para saneamiento, color teja, de 300 mm de diámetro nominal, unión mediante copa (parte interior) lisa y junta elástica montada en el cabo del tubo, rigidez circumferencial específica 8 kN/m <sup>2</sup> , colocada en zanja sobre cama de arena de 10 cm de espesor, relleno lateral y superior hasta 10 cm por encima de la generatriz con la misma arena, relleno y apisonado con tierra procedente de la excavación, limpieza y transporte de tierras sobrantes a vertedero.	2					1,00	3.315,42	3.315,42
D36VL050	ud ACOMETIDA SANEAMIENTO A PARCELA URBANIZACIÓN ud. Acometida de saneamiento a la red general válida para conectar una o dos parcelas de la urbanización, hasta una longitud de ocho metros, en cualquier clase de terreno, incluso excavación mecánica, tubo de acometida de 200 mm, relleno y apisonado de zanja con tierra procedente de la excavación, limpieza y transporte de tierras sobrantes a vertedero.	2					2,00	376,56	753,12
TOTAL CAPÍTULO C2 RED SANEAMIENTO.....								169,83	339,66
									25.192,81

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C3 RED ABASTECIMIENTO</b>									
D36BE001	m <sup>3</sup> EXCAVACIÓN EN ZANJA TERRENO FLOJO								
	m <sup>3</sup> . Excavación en zanja en terreno flojo, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertedero.								
	C comercial	1	12,00	0,40	0,60	2,88			
	ZV	1	6,00	0,40	0,60	1,44			
		1	60,00	0,40	0,60	14,40			
		1	80,00	0,40	0,60	19,20			
							37,92	4,53	171,78
D36BI020	m <sup>3</sup> RELLENO ZANJAS MATERIAL EXCAVACIÓN								
	m <sup>3</sup> . Relleno de zanjas con material procedente de la excavación incluso compactación 95% P.M. conexión 12 metros								
	C comercial	0,8	12,00	0,40	0,60	2,30			
	ZV	0,8	6,00	0,40	0,60	1,15			
		0,8	60,00	0,40	0,60	11,52			
		0,8	80,00	0,40	0,60	15,36			
							30,33	4,79	145,28
D36RC505	PA CONEXIÓN RED ABASTECIMIENTO D 80-100 mm								
	P.A. Conexión mediante tubería de fundición de 80 mm - 100 mm bajo calzada (12 m) a la red de abastecimiento general, i/ arqueta, totalmente terminada.								
	Calle Real	1				1,00			
							1,00	1.888,73	1.888,73
AB-TUBFUN80	m TUBERÍA FUNDICIÓN D=80 mm								
		1	3,00			3,00			
							3,00	23,98	71,94
AB-TUBFUN40	m TUBERÍA FUNDICIÓN D=40 mm								
	C comercial	1	6,00			6,00			
	ZV	1	60,00			60,00			
		2	40,00			80,00			
							146,00	16,35	2.387,10
D38GL010	m <sup>3</sup> HORMIGÓN FLEXOTRACCIÓN Fcf= 4 N/mm <sup>2</sup>								
	m <sup>3</sup> . Hormigón HP-40 en pavimentos de 4 N/mm <sup>2</sup> de resistencia a flexotracción, vibrado y colocado.								
	C comercial	1	12,00	0,40	0,60	2,88			
							2,88	48,68	140,20
D36QD005	ud HIDRANTE DE ARQUETA D=80 mm								
	ud. Boca de riego e hidrante para incendios tipo "Belgicast" de D=80 mm, con arqueta y tapa de bronce resistente al paso de vehículos pesados, incluso conexión a la red de distribución.								
		1				1,00			
							1,00	618,54	618,54
D39GG001	ud BOCA DE RIEGO TIPO AYTO. DE MADRID 40 mm								
	ud. Suministro e instalación de boca de riego tipo Ayuntamiento de Madrid, con tapa de hierro fundido, i/junta de brida de 40 mm de diámetro.								
	ZV1-2	2				2,00			
							2,00	153,97	307,94
D36RA005	ud ARQUETA REGISTRO 51x51x80 cm								
	ud. Arqueta de registro de 51x51x80cm realizada con fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pie de espesor recibido con mortero de cemento M5 según UNE-EN 998-2, enfoscada y bruñida en su interior, i/solera de hormigón HM-20 N/mm <sup>2</sup> . y tapa de hormigón armado, excavación y relleno posterior del trasdós.								
		3				3,00			
							3,00	197,03	591,09

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
D36RE005	ud DESAGÜE ud. Desagüe en la red de distribución de agua potable a la red de saneamiento, incluso válvula de corte, con tubería de polietileno de 1/2" de diámetro.	1					1,00		
								1,00	193,55
D36RE020	ud VENTOSA ud. Ventosa automática de triple efecto de DN 50 en la red de distribución de agua potable, incluso válvula de corte, montaje e instalación.	1					1,00		
								1,00	567,08
D36RE200	ud VALVULA REDUCTORA DE PRESIÓN ud. Válvula reductora-estabilizadora de presión para tubería de 200 mm, modelo K1-50-00 de BELGICAST o similar, PN 16, DN = 200 mm, incluso accesorios, colocada y probada.	1					1,00		
								1,00	3.795,56
PA-FONACOM40	ud ACOMETIDA 40 mm Acometida domiciliaria de agua potable realizada con tubería de polietileno de alta densidad PN16 de 40 mm de diámetro (1 1/2"), conectada a la red principal de abastecimiento, con collarín de toma de fundición salida 1 1/2" y racor rosca-macho de latón, formación de arqueta de fundición en acera y llave de corte mediante válvula de acometida de fundición dúctil de 1 1/2" con uniones roscadas. Totalmente realizada; i/p.p. de rotura y demolición de pavimento, posterior relleno y compactación de tierras propias de la excavación hasta cota de paquete de acabado (no incluido), limpieza y retirada de escombros. Acometida para una longitud máxima de 6 m. Medida la unidad terminada.								3.795,56
	Ccomercial	1					1,00		
	ZV	1					1,00		
								2,00	574,10
									1.148,20
PA-FONARM	ud ARMARIO ACOMETIDA DOS ABONADOS Armario de poliéster reforzado con fibra de vidrio de 700x520x220 mm, montaje empotrado o en superficie, para contadores individuales de DN25 a DN40 mm, con cuerpo con soporte en acero inoxidable para sujeción de contador, puerta con plancha de protección contra heladas, llave y cierre de cuadrado, incluso mecanizado inferior para la entrada y salida de la acometida del contador. Totalmente colocado i/ p.p. de pequeño material y medios auxiliares.								
	C comercial	1					1,00		
	ZV								
								1,00	193,76
									193,76
	TOTAL CAPÍTULO C3 RED ABASTECIMIENTO.....								12.220,75

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C4 RED ENERGÍA ELÉCTRICA</b>									
D36AD005	m <sup>3</sup> LEVANTADO COMPRESOR FIRME HORMIGÓN m <sup>3</sup> . Levantado con compresor de firme de hormigón, medido sobre perfil, incluso retirada y carga de productos, sin transporte a vertedero.	1	25,00	0,60	0,30	4,50		4,50	32,93
	Cruce Calzada								148,19
D36BE100	m <sup>3</sup> EXCAVACIÓN EN ZANJA TERRENO COMPACTO m <sup>3</sup> . Excavación en zanja en terreno compacto, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertedero.	1	25,00	0,60	0,30	4,50		4,50	7,27
	Cruce Calzada								32,72
D36BI020	m <sup>3</sup> RELLENO ZANJAS MATERIAL EXCAVACIÓN m <sup>3</sup> . Relleno de zanjas con material procedente de la excavación incluso compactación 95% P.M. conxion 12 metros	0,8	25,00	0,60	0,30	3,60		3,60	4,79
	Cruce Calzada								17,24
D38GL010	m <sup>3</sup> HORMIGÓN FLEXOTRACCIÓN Fcf= 4 N/mm <sup>2</sup> m <sup>3</sup> . Hormigón HP-40 en pavimentos de 4 N/mm <sup>2</sup> de resistencia a flexotracción, vibrado y colocado.	1	25,00	0,60	0,30	4,50		4,50	48,68
	Cruce Calzada								219,06
D36GD510	m <sup>2</sup> PAVIMENTO MBC 3 cm (CAPA RODADURA DISCONTINUA) BBTM 11B m <sup>2</sup> . Pavimento de 3 cm de espesor a base de mezcla bituminosa en caliente con capa de rodadura discontinua tipo BBTM 11B, para una distancia máxima de 40-50 km de la planta.	1	25,00	0,60		15,00		15,00	10,86
	Cruce Calzada								162,90
D36ZB020	m CANALIZACIÓN B. T. 2 TUBOS 110 mm m. Canalización para red de baja tensión en cruces de calzada con dos tubos de PVC de D=110 mm, con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20/ 1 N/mm <sup>2</sup> ., y resto de zanja con arena, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y llenado de zanja.	1	40,00			40,00		40,00	17,96
	Cruce calzada								718,40
D36ZO115	m LÍNEA ALUMINIO 3 (1x240 mm <sup>2</sup> )+1x150 m. Línea subterránea B.T. Al RV 0,6/1Kv de 3(1x240) + 1x150 mm <sup>2</sup> Al, tendida en zanja sobre lecho de arena y en canalización en cruce de calzada, incluso p.p. cinta de señalización, totalmente instalada.	1	40,00			40,00		40,00	23,52
	Cruce calzada								940,80
D36ZR207	ud ARMARIO 2 CUERPOS 2 ABONADO TRIFÁSICO ud. Unidad de armario exterior de B/T para dos suministros sin reparto, trifásico, incluido armario de envolvente de poliéster reforzado con fibra de vidrio, y pernos de anclaje.(Contador a alquilar).	1				1,00			
	TC								
	Aparcamiento								
									560,88
D36ZR205	ud ARMARIO 2 CUERPOS 1 ABONADO TRIFÁSICO ud. Unidad de armario exterior de B/T para un suministro sin reparto, trifásico, incluido armario de envolvente de poliéster reforzado con fibra de vidrio, y pernos de anclaje.(Contador a alquilar).	1				1,00			
	ZV1-2								
									269,12
									269,12

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
D36ZA020	ud ARQUETA DE REGISTRO DE 40x40 cm ud. Arqueta de registro para cruces de calzada en redes de media o baja tensión, de 40x40x60 cm, totalmente terminada incluso excavación y transporte de tierras a vertedero	3					3,00		
PA-E01	ud ENGANCHE A RED DE COMPAÑÍA PA Empalme tripolar para conductor tipo P3PFV de 3 x 240/150 mm <sup>2</sup> 12/20 KV (UNE 21115) totalmente terminado.	1					1,00	3,00	70,71
	TOTAL CAPÍTULO C4 RED ENERGÍA ELÉCTRICA.....							1.707,95	212,13
									4.989,39

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C5 RED ALUMBRADO PÚBLICO</b>									
D36AD005	m <sup>3</sup> LEVANTADO COMPRESOR FIRME HORMIGÓN								
	m <sup>3</sup> . Levantado con compresor de firme de hormigón, medido sobre perfil, incluso retirada y carga de productos, sin transporte a vertedero.								
	Cruce Calzada	1	25,00	0,60	0,30	4,50			
	Calzada autobús	10	35,00	0,60	0,30	63,00			
							67,50	32,93	2.222,78
D36BE001	m <sup>3</sup> EXCAVACIÓN EN ZANJA TERRENO FLOJO								
	m <sup>3</sup> . Excavación en zanja en terreno flojo, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertedero.								
	Calzada autobús	1	35,00	0,40	0,60	8,40			
	Acera calle Real	1	205,00	0,40	0,60	49,20			
	C.Mando	1	20,00	0,40	0,60	4,80			
							62,40	4,53	282,67
D36BI020	m <sup>3</sup> RELLENO ZANJAS MATERIAL EXCAVACIÓN								
	m <sup>3</sup> . Relleno de zanjas con material procedente de la excavación incluso compactación 95% P.M. conxion 12 metros								
	Calzada autobús	1	35,00	0,40	0,60	6,72			
	Acera calle Real	1	205,00	0,40	0,60	39,36			
	C.Mando	1	20,00	0,40	0,60	3,84			
							49,92	4,79	239,12
D36YC010	m CANALIZACIÓN ALUMBRADO 2 PVC 90								
	m. Canalización para red de alumbrado con dos tubos de PVC de D=90 mm, con alambre guía, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno.								
		1	70,00			70,00			
	Calzada autobús	1	35,00			35,00			
	Acera calle Real	1	205,00			205,00			
							310,00	7,52	2.331,20
D36YC005	m CANALIZACIÓN ALUMBRADO 1 PVC 90								
	m. Canalización para red de alumbrado con un tubo de PVC de D=90 mm, con alambre guía, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno.								
	C.Mando	1	20,00			20,00			
							20,00	5,67	113,40
D36YC020	m CANALIZACIÓN ALUMBRADO CRUCE								
	m. Canalización para red de alumbrado en cruces de calzada con tubos de PVC de D=110 mm, con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20 y resto de zanja con arena según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno de zanja.								
		1	25,00			25,00			
							25,00	22,61	565,25
PA-ALP4X4	m CABLE 0,6-1KV DE 4x4 mm <sup>2</sup>								
	m. Cable conductor de 0.6-1 kv. de 4x4 mm <sup>2</sup> , colocado.								
	Calzada autobús	1	35,00			35,00			
	Acera calle Real	1	140,00			140,00			
							175,00	1,44	252,00
PA-ALP1X16	m CABLE TIERRA 1x16 mm <sup>2</sup>								
	m. Cable desnudo de 1x16 mm <sup>2</sup> , colocado.								
		2	2,00			4,00			
							4,00	1,44	5,76
D38KP010	ud PICA TOMA DE TIERRA 1,50 m								
	ud. Pica de toma de tierra de 1.50 m, colocada.								
		2				2,00			

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
PA-ALP9M	ud LUMINARIA 9M LED 60W c/ brazo Luminaria Led compuesta por columna de 9M y lámpara de 60W de potencia i/ cimentación de soporte, arqueta adosada y conexión						2,00	16,43	32,86
D36YA020	ud ARQUETA DE CRUCE ud. Arqueta de registro para cruces de calzada para red de alumbrado público, de 40x40x60 cm, totalmente terminada incluso ex cavación y retirada de material al vertedero.	Calle Real	10			10,00		10,00	592,04
D36YL205	m LÍNEA DE MANDO DE ALUMBRADO m. Línea de mando de alumbrado para reducción de nivel, realizada con conductor Cu Rv-K 0,6/1 KV de 2x2,5 mm <sup>2</sup> tendido junto a la red de alumbrado, totalmente instalada.		6			6,00		6,00	55,85
D36YL505	ud CUADRO GENERAL MANDO ud. Cuadro general de maniobra y protección con encendido astronómico y programable, con selector general, disyuntores magnetotérmicos, contador tripolar y cortacircuitos, colocado.						30,00	1,49	44,70
PN-AL01	ud CIMENTACIÓN CUADRO DE MANDO Cimentación de armario de intemperie para centro de mando, con hormigón HM-20, según N.E.C., incluso parte correspondiente de canalización de acceso bajo la cimentación, movimiento de tierras y pernos de anclaje, situada en zona teriza ó ajardinada, retirada y canon de RCD a vertedero, completamente terminada.		2			2,00		2,00	1.468,56
D38GL010	m <sup>3</sup> HORMIGÓN FLEXOTRACCIÓN Fcf= 4 N/mm <sup>2</sup> m <sup>3</sup> . Hormigón HP-40 en pavimentos de 4 N/mm <sup>2</sup> de resistencia a flexotracción, vibrado y colocado.	Cruce Calzada	1	25,00	0,40	0,30	3,00		
		Calzada autobús	10	35,00	0,40	0,30	42,00		
		De cuadro de mando	1	20,00	0,40	0,30	2,40		
		Cuadro de mando	2	5,00	0,40	0,30	1,20		
		Acera calle Real	1	140,00	0,40	0,30	16,80		
D36GD510	m <sup>2</sup> PAVIMENTO MBC 3 cm (CAPA RODADURA DISCONTINUA) BBTM 11B m <sup>2</sup> . Pavimento de 3 cm de espesor a base de mezcla bituminosa en caliente con capa de rodadura discontinua tipo BBTM 11B, para una distancia máxima de 40-50 km de la planta.		1	25,00	0,60		15,00		
			10	35,00	0,60		210,00		
							225,00	10,86	2.443,50
	TOTAL CAPÍTULO C5 RED ALUMBRADO PÚBLICO.....								21.253,35

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C6 RED TELECOMUNICACIONES</b>									
D36AD005	m <sup>3</sup> LEVANTADO COMPRESOR FIRME HORMIGÓN m <sup>3</sup> . Levantado con compresor de firme de hormigón, medido sobre perfil, incluso retirada y carga de productos, sin transporte a vertadero.	Conexión	1	35,00	0,45	0,30	4,73	4,73	32,93
									155,76
D38GL010	m <sup>3</sup> HORMIGÓN FLEXOTRACCIÓN Fcf= 4 N/mm <sup>2</sup> m <sup>3</sup> . Hormigón HP-40 en pavimentos de 4 N/mm <sup>2</sup> de resistencia a flexotracción, vibrado y colocado.	Conexión	1	35,00	0,45	0,30	4,73	43,21	48,68
		Acera Calle Real	1	95,00	0,45	0,90	38,48		2.103,46
D36GD510	m <sup>2</sup> PAVIMENTO MBC 3 cm (CAPA RODADURA DISCONTINUA) BBTM 11B m <sup>2</sup> . Pavimento de 3 cm de espesor a base de mezcla bituminosa en caliente con capa de rodadura discontinua tipo BBTM 11B, para una distancia máxima de 40-50 km de la planta.	Conexión	1	35,00	0,45		15,75	15,75	10,86
									171,05
D36BE100	m <sup>3</sup> EXCAVACIÓN EN ZANJA TERRENO COMPACTO m <sup>3</sup> . Excavación en zanja en terreno compacto, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertadero.	Conexión	1	35,00	0,45	0,90	14,18	14,18	7,27
									103,09
D36BE001	m <sup>3</sup> EXCAVACIÓN EN ZANJA TERRENO FLOJO m <sup>3</sup> . Excavación en zanja en terreno flojo, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertadero.	Conexión	1	95,00	0,45	0,90	38,48	38,48	4,53
		Acera Calle Real	1	95,00					174,31
D36XC007	m CANALIZACIÓN 2 PVC 110 mm m. Canalización telefónica con dos tubos de PVC de 110 mm de diámetro, i/separadores y hormigón HM-20/P/20 en formación de prisma, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso excavación y relleno de zanjas.	Conexión	1	35,00			35,00	130,00	24,29
		Acera Calle Real	1	95,00			95,00		
									3.157,70
D36BI020	m <sup>3</sup> RELLENO ZANJAS MATERIAL EXCAVACIÓN m <sup>3</sup> . Relleno de zanjas con material procedente de la excavación incluso compactación 95% P.M. conexión 12 metros	Conexión	0,8	35,00	0,45	0,95	11,97	34,20	4,79
		Acera Calle Real	0,8	95,00	0,45	0,65	22,23		
									163,82
PA-TLADM	ud ARQUETA TIPO DM TELEFONÍA ud. Arqueta tipo DM, para conducciones telefónicas, totalmente instalada.	Calle Real	2				2,00	2,00	387,52
									775,04
PA-TLCNX	ud CONEXIÓN A RED DE COMUNICACIONES EXISTENTE Conexión a red de comunicaciones proyectada con canalización existente		2				2,00	2,00	2,15
									4,30
TOTAL CAPÍTULO C6 RED TELECOMUNICACIONES.....									6.808,53

## PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
PA-JAARC	ud ARCE 1/25m2								
	ZV1		140			140,00			
			59			59,00			
	ZV3		48			48,00			
							247,00	57,41	14.180,27
PA-JAOLM	ud OLMO Zona Húmeda 1/25m2								
	ZV3 Norte		36			36,00			
							36,00	35,88	1.291,68
D36CE008	m BORDILLO HORMIGÓN RECTO 14x20 cm m. Bordillo prefabricado de hormigón de 14x20 cm, sobre solera de hormigón HM-20 N/mm <sup>2</sup> . tmáx. 40 de 10 cm de espesor, incluso excavación necesaria, colocado. Alcorques C/ Real		16	3,00		48,00			
							48,00	7,85	376,80
	TOTAL CAPÍTULO C7 JARDINERÍA Y RIEGO.....								29.211,40

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C8 SEGURIDAD Y SALUD</b>									
	TOTAL CAPÍTULO C8 SEGURIDAD Y SALUD.....								8.543,60
	TOTAL.....								235.055,39

**MEDICIONES Y PRESUPUESTO**

**FASE 2.**  
**Aparcamiento**

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C1 RED VIARIA, PAVIMENTACIÓN</b>									
D36BC005	m <sup>3</sup> EXCAVACIÓN TERRENO FLOJO CAJEADO CALLES								
	m <sup>3</sup> . Excavación en terreno flojo para apertura de caja en calles por medios mecánicos, incluso carga y transporte de productos sobrantes a vertedero.								
	Vario interior	1	229,00	6,00	0,30	412,20			
	Aparcamiento	1	493,00	5,00	0,30	739,50			
		1	40,00	5,00	0,30	60,00			
		1	35,00	5,00	0,30	52,50			
		1	12,00	5,00	0,30	18,00			
		1	28,00	5,00	0,30	42,00			
		1	12,00	5,00	0,30	18,00			
							1.342,20	3,21	4.308,46
D36EA005	m <sup>3</sup> ZAHORRA NATURAL EN SUBBASE								
	m <sup>3</sup> . Zahorra natural, compactada y perfilada por medio de motoniveladora, en sub-bases, medida sobre perfil.								
	Vario interior	1	229,00	6,00	0,30	412,20			
		1	277,00	5,00	0,30	415,50			
		1	45,00	5,00	0,30	67,50			
		1	40,00	5,00	0,30	60,00			
		1	12,00	5,00	0,30	18,00			
		1	28,00	5,00	0,30	42,00			
		1	12,00	5,00	0,30	18,00			
							1.033,20	8,19	8.461,91
ADQ	m <sup>2</sup> PAV. ADOQUIN PERMEABLE								
	m <sup>2</sup> adoquin permeable de 20x20x8 cm sobre lecho ed gravilla 3/8mm de 5 cm de espesor y subbase de grava de 4/20mm de 30 cm de espesor, totalmente instalado								
	Aparcamiento	1	2.462,00			2.462,00			
		2	120,00			240,00			
							2.702,00	25,12	67.874,24
D36CE005	m BORDILLO HORMIGÓN RECTO 10x20 cm								
	m. Bordillo prefabricado de hormigón de 10x20 cm, sobre solera de hormigón HM-20 N/mm <sup>2</sup> . tmáx. 40 de 10 cm de espesor, incluso excavación necesaria, colocado.								
	Vario interior	4	65,00			260,00			
		2	100,00			200,00			
	Aparcamiento	16	12,00			192,00			
		2	20,00			40,00			
		2	100,00			200,00			
		4	23,00			92,00			
		13	10,00			130,00			
							1.114,00	5,74	6.394,36
D36GD510	m <sup>2</sup> PAVIMENTO MBC 3 cm (CAPA RODADURA DISCONTINUA) BBTM 11B								
	m <sup>2</sup> . Pavimento de 3 cm de espesor a base de mezcla bituminosa en caliente con capa de rodadura discontinua tipo BBTM 11B, para una distancia máxima de 40-50 km de la planta.								
	Vario interior	2	299,00	6,00		3.588,00			
	Amp. Aparc	1	55,00	5,00		275,00			
							3.863,00	10,86	41.952,18
D38IA030	m MARCA VIAL 10 cm								
	m. Marca vial reflectiva de 10 cm, con pintura reflectante y microesferas de vidrio, con máquina autopropulsada.								
		1	6,00	5,00		30,00			
							30,00	0,34	10,20
	<b>TOTAL CAPÍTULO C1 RED VIARIA, PAVIMENTACIÓN.....</b>								<b>129.001,35</b>

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C5 RED ALUMBRADO PÚBLICO</b>									
D36BE001	m <sup>3</sup> EXCAVACIÓN EN ZANJA TERRENO FLOJO								
	m <sup>3</sup> . Excavación en zanja en terreno flojo, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertadero.								
	C.Mando	1	20,00	0,40	0,60	4,80			
	ZV1-2	1	70,00	0,40	0,60	16,80			
		3	40,00	0,40	0,60	28,80			
		1	430,00	0,40	0,60	103,20			
	Ampliac	1	45,00	0,40	0,30	5,40			
		1	42,00	0,40	0,30	5,04			
		1	15,00	0,40	0,30	1,80			
							165,84	4,53	751,26
D36BI020	m <sup>3</sup> RELLENO ZANJAS MATERIAL EXCAVACIÓN								
	m <sup>3</sup> . Relleno de zanjas con material procedente de la excavación incluso compactación 95% P.M. conexión 12 metros								
	C.Mando	1	20,00	0,40	0,60	3,84			
	ZV1-2	1	70,00	0,40	0,60	13,44			
		3	40,00	0,40	0,60	23,04			
		1	430,00	0,40	0,60	82,56			
							122,88	4,79	588,60
D36YC005	m CANALIZACIÓN ALUMBRADO 1 PVC 90								
	m. Canalización para red de alumbrado con un tubo de PVC de D=90 mm, con alambre guía, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno.								
	C.Mando	1	20,00			20,00			
	ZV1-2	3	40,00			120,00			
		1	430,00			430,00			
	Ampliac	1	45,00			45,00			
		1	42,00			42,00			
		1	15,00			15,00			
							672,00	5,67	3.810,24
D36YC020	m CANALIZACIÓN ALUMBRADO CRUCE								
	m. Canalización para red de alumbrado en cruces de calzada con tubos de PVC de D=110 mm, con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20 y resto de zanja con arena según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno de zanja.								
		1	25,00			25,00			
							25,00	22,61	565,25
PA-ALP4X4	m CABLE 0,6-1KV DE 4x4 mm <sup>2</sup>								
	m. Cable conductor de 0.6-1 kv. de 4x4 mm <sup>2</sup> , colocado.								
	Calzada autobús	1	35,00			35,00			
	Acera calle Real	1	140,00			140,00			
							175,00	1,44	252,00
PA-ALP3X4	m CABLE 0,6-1KV DE 3x3 mm <sup>2</sup>								
	m. Cable conductor de 0.6-1 kv. de 3x3 mm <sup>2</sup> , colocado.								
	ZV1-2	1	500,00			500,00			
	Ampliac	1	45,00			45,00			
		1	42,00			42,00			
		1	15,00			15,00			
							602,00	1,08	650,16
PA-ALP3X25	m CABLE 0,6-1KV DE 3x2,5 mm <sup>2</sup>								
	m. Cable conductor de 0.6-1 kv. de 3x2,5 mm <sup>2</sup> , colocado.								
	Aparcamiento	3	40,00			120,00			
							120,00	0,72	86,40

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
PA-ALP1X16	m CABLE TIERRA 1x16 mm <sup>2</sup> m. Cable desnudo de 1x16 mm <sup>2</sup> , colocado.	2	2,00			4,00			
							4,00	1,44	5,76
D38KP010	ud PICA TOMA DE TIERRA 1,50 m ud. Pica de toma de tierra de 1.50 m, colocada.	2				2,00			
							2,00	16,43	32,86
PA-ALP5M	ud LUMINARIA 5M LED 25W c/ brazo Luminaria Led compuesta por columna de 5M y lámpara de 25W de potencia i/ cimentación de soporte, arqueta adosada y conexión								
	Aparcamiento	28				28,00			
	Ampliac	37				37,00			
							65,00	448,51	29.153,15
D36YA020	ud ARQUETA DE CRUCE ud. Arqueta de registro para cruces de calzada para red de alumbrado público, de 40x40x60 cm, totalmente terminada incluso ex excavación y retirada de material al vertedero.	1	8,00			8,00			
							8,00	55,85	446,80
D36YL205	m LÍNEA DE MANDO DE ALUMBRADO m. Línea de mando de alumbrado para reducción de nivel, realizada con conductor Cu Rv-K 0.6/1 KV de 2x2,5 mm <sup>2</sup> tendido junto a la red de alumbrado, totalmente instalada.								
	De cuadro de mando	1	20,00			20,00			
	Cuadro de mando	2	5,00			10,00			
							30,00	1,49	44,70
D36YL505	ud CUADRO GENERAL MANDO ud. Cuadro general de maniobra y protección con encendido astronómico y programable, con selector general, disyuntores magnetotérmicos, contador tripolar y cortacircuitos, colocado.	2				2,00			
							2,00	1.468,56	2.937,12
PN-AL01	ud CIMENTACIÓN CUADRO DE MANDO Cimentación de armario de intemperie para centro de mando, con hormigón HM-20, según N.E.C., incluso parte correspondiente de canalización de acceso bajo la cimentación, movimiento de tierras y pernos de anclaje, situada en zona teriza ó ajardinada, retirada y canon de RCD a vertedero, completamente terminada.	2				2,00			
							2,00	171,91	343,82
D38GL010	m <sup>3</sup> HORMIGÓN FLEXOTRACCIÓN Fcf= 4 N/mm <sup>2</sup> m <sup>3</sup> . Hormigón HP-40 en pavimentos de 4 N/mm <sup>2</sup> de resistencia a flexotracción, vibrado y colocado.								
	Cruce Calzada	1	25,00	0,40	0,30	3,00			
	Calzada autobús	10	35,00	0,40	0,30	42,00			
	De cuadro de mando	1	20,00	0,40	0,30	2,40			
	Cuadro de mando	2	5,00	0,40	0,30	1,20			
	Acera calle Real	1	140,00	0,40	0,30	16,80			
							65,40	48,68	3.183,67
D36GD510	m <sup>2</sup> PAVIMENTO MBC 3 cm (CAPA RODADURA DISCONTINUA) BBTM 11B m <sup>2</sup> . Pavimento de 3 cm de espesor a base de mezcla bituminosa en caliente con capa de rodadura discontinua tipo BBTM 11B, para una distancia máxima de 40-50 km de la planta.								
		1	25,00	0,60		15,00			
		10	35,00	0,60		210,00			

# PRESUPUESTO Y MEDICIONES

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
							225,00	10,86	2.443,50
	TOTAL CAPÍTULO C5 RED ALUMBRADO PÚBLICO.....								45.295,29
	TOTAL.....								174.296,64

**PRECIOS DESCOMPUESTOS.**

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C0 MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>						
D36BA055		<b>m<sup>2</sup> DESBROCE DEL TERRENO E=20 cm</b>				
			m <sup>2</sup> . Despeje y desbroce del terreno, por medios mecánicos, con un espesor medio de 20 cm, incluso carga de productos y transporte a vertedero.			
U37AA100	0,008	h	Bulldozer de 80 CV	35,79	0,29	
A03CA005	0,005	h	CARGADORA S/NEUMÁTICOS C=1,30 m <sup>3</sup>	45,72	0,23	
U37BA101	0,020	m <sup>3</sup>	Transporte a 1 km distancia	0,68	0,01	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	0,50	0,04	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>0,57</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CERO EUROS con CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS						
D38AP016		<b>m<sup>3</sup> EXCAV/TTE. DTE. BLANDO M/MECÁNICOS</b>				
			m <sup>3</sup> . Excavación en zonas de desmonte de terreno blando por medios mecánicos incluso carga y transporte a vertedero o lugar de empleo.			
U01AA006	0,015	h	Capataz	17,74	0,27	
U01AA011	0,015	h	Peón suelto	14,83	0,22	
U39AA002	0,030	h	Retroexcavadora neumática	23,92	0,72	
U39AH025	0,010	h	Camión bañera 200 CV	18,35	0,18	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	1,40	0,10	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>1,49</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de UN EUROS con CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS						
D38AR015		<b>m<sup>3</sup> TERRAPLEN PROCEDENTE EXCAVACIÓN</b>				
			m <sup>3</sup> . Terraplén procedente de excavación incluso extensión, humectación y compactación hasta el 95% P.M. utilizando rodillo vibratorio.			
U01AA006	0,010	h	Capataz	17,74	0,18	
U01AA011	0,035	h	Peón suelto	14,83	0,52	
U39AD002	0,010	h	Motoniveladora 130 CV	26,47	0,26	
U39AL005	0,010	h	Camión cisterna/agua 140 CV	21,18	0,21	
U39AC007	0,020	h	Compactador neumático autopropulsado 100 CV	22,58	0,45	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	1,60	0,11	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>1,73</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de UN EUROS con SETENTA Y TRES CÉNTIMOS						
D39AC001		<b>m<sup>2</sup> RASTRILLADO MANUAL DEL TERRENO</b>				
			m <sup>2</sup> . Rastrellado y despedregado manual, para igualación del terreno.			
U01FR013	0,130	h	Peón ordinario jardinería	10,59	1,38	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	1,40	0,10	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>1,48</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de UN EUROS con CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS						
D38AG009		<b>m<sup>2</sup> ESCARIFICADO/COMPACTADO TERRENO</b>				
			m <sup>2</sup> . Escarificado y compactado del terreno natural por medios mecánicos.			
U01AA011	0,001	h	Peón suelto	14,83	0,01	
U39AT002	0,010	h	Tractor s/orugas bulldozer 140 CV	26,47	0,26	
U39AC008	0,020	h	Compactador vibratorio autopropulsado	10,59	0,21	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	0,50	0,04	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>0,52</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CERO EUROS con CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS						
D38AG014		<b>m<sup>2</sup> ESCARIFICADO/COMPACTADO DE FIRME</b>				
			m <sup>2</sup> . Escarificado y compactado del firme existente por medios mecánicos.			
U01AA011	0,001	h	Peón suelto	14,83	0,01	
U39AT002	0,017	h	Tractor s/orugas bulldozer 140 CV	26,47	0,45	
U39AC008	0,022	h	Compactador vibratorio autopropulsado	10,59	0,23	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	0,70	0,05	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>0,74</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CERO EUROS con SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS						

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C1 RED VIARIA, PAVIMENTACIÓN</b>						
D36AA025	$m^2$	LEVANTADO A MÁQUINA PLAZA O ACERA	$m^2$ . Levantado por medios mecánicos de solado de plazas o aceras de cemento continuo, loseta hidráulica o terrazo, incluso retirada y carga de productos, sin transporte a vertedero.			
U01AA011	0,050	h	Peón suelto	14,83	0,74	
U02AA001	0,050	h	Retro-martillo rompedor 200	26,47	1,32	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	2,10	0,15	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>2,21</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DOS EUROS con VEINTIUN CÉNTIMOS						
D36AD005	$m^3$	LEVANTADO COMPRESOR FIRME HORMIGÓN	$m^3$ . Levantado con compresor de firme de hormigón, medido sobre perfil, incluso retirada y carga de productos, sin transporte a vertedero.			
U01AA011	1,500	h	Peón suelto	14,83	22,25	
U37AD000	1,000	h	Motocompresor	8,52	8,52	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	30,80	2,16	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>32,93</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TREINTA Y DOS EUROS con NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS						
D36AD010	$m$	LEVANTADO COMPRESOR BORDILLO	$m$ . Levantado con compresor de bordillo, con recuperación del mismo, incluso retirada y acopio en obra.			
U01AA011	0,200	h	Peón suelto	14,83	2,97	
U37AD000	0,020	h	Motocompresor	8,52	0,17	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	3,10	0,22	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>3,36</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TRES EUROS con TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS						
D36CE015	$m$	BORDILLO HORMIGÓN RECTO 15x28 cm	$m$ . Bordillo prefabricado de hormigón de 15x28 cm, sobre solera de hormigón HM-20 N/mm <sup>2</sup> . tmáx. 40 mm de 10 cm de espesor, incluso excavación necesaria, colocado.			
U01AA010	0,229	h	Peón especializado	14,86	3,40	
A01JF006	0,001	$m^3$	MORTERO CEMENTO M5	58,51	0,06	
U37CE005	1,000	$m$	Bordillo hormigón recto 15x28	4,98	4,98	
A02BP510	0,025	$m^3$	HORMIGÓN HNE-20/P/40 elab. obra	76,63	1,92	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	10,40	0,73	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>11,09</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de ONCE EUROS con NUEVE CÉNTIMOS						
D36BC005	$m^3$	EXCAVACIÓN TERRENO FLOJO CAJEADO CALLES	$m^3$ . Excavación en terreno flojo para apertura de caja en calles por medios mecánicos, incluso carga y transporte de productos sobrantes a vertedero.			
U01AA011	0,050	h	Peón suelto	14,83	0,74	
U37BA002	0,050	h	Excavadora de neumáticos	27,60	1,38	
U37BA101	1,300	$m^3$	Transporte a 1 km distancia	0,68	0,88	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	3,00	0,21	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>3,21</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TRES EUROS con VEINTIUN CÉNTIMOS						
D36EA005	$m^3$	ZAHORRA NATURAL EN SUBBASE	$m^3$ . Zahorra natural, compactada y perfilada por medio de motoniveladora, en sub-bases, medida sobre perfil.			
U01AA011	0,100	h	Peón suelto	14,83	1,48	
U37EA001	1,000	$m^3$	Zahorra natural	3,60	3,60	
U04PY001	0,200	$m^3$	Agua	1,46	0,29	
A03CI005	0,040	h	MOTONIVELADORA C/ESCARIF. 170 CV	50,43	2,02	
A03CK005	0,100	h	PISÓN MOTOR DE GASOLINA A=30 cm	2,60	0,26	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	7,70	0,54	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>8,19</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de OCHO EUROS con DIECINUEVE CÉNTIMOS						

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
ADQ		m <sup>2</sup>	<b>PAV. ADOQUIN PERMEABLE</b> m <sup>2</sup> adoquin permeable de 20x20x8 cm sobre lecho ed gravilla 3/8mm de 5 cm de espesor y subbase de grava de 4/20mm de 30 cm de espesor, totalmente instalado			
				Sin descomposición		
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>25,12</b>
			Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de VEINTICINCO EUROS con DOCE CÉNTIMOS			
D36CE005		m	<b>BORDILLO HORMIGÓN RECTO 10x20 cm</b> m. Bordillo prefabricado de hormigón de 10x20 cm, sobre solera de hormigón HM-20 N/mm <sup>2</sup> . tmáx. 40 de 10 cm de espesor, incluso ex cavación necesaria, colocado.			
U01AA010	0,160	h	Peón especializado	14,86	2,38	
A01JF006	0,001	m <sup>3</sup>	MORTERO CEMENTO M5	58,51	0,06	
U37CE001	1,000	m	Bordillo hormigón recto 10x20	2,15	2,15	
A02BP510	0,010	m <sup>3</sup>	HORMIGÓN HNE-20/P/40 elab. obra	76,63	0,77	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	5,40	0,38	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>5,74</b>
			Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CINCO EUROS con SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS			
D36DC010		m <sup>2</sup>	<b>ACERA BALDOSA CEMENTO 30x30 RELIEVE</b> m <sup>2</sup> . Acera de loseta hidráulica en relieve, de 30x30 cm, sobre solera de hormigón HM-20 N/mm <sup>2</sup> tamaño máximo del árido de 20 mm y 10 cm de espesor, i/junta de dilatación.			
U01AA501	0,300	h	Cuadrilla A	39,11	11,73	
A02BP510	0,100	m <sup>3</sup>	HORMIGÓN HNE-20/P/40 elab. obra	76,63	7,66	
U37DA000	1,000	ud	Junta de dilatación/m <sup>2</sup> acera	0,09	0,09	
U37DC001	1,000	m <sup>2</sup>	Baldosa cemento 30x30 relieve	4,46	4,46	
U04CA001	0,001	t	Cemento EN 197-1- CEM II/B-P 32,5 R Granel	72,46	0,07	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	24,00	1,68	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>25,69</b>
			Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de VEINTICINCO EUROS con SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS			
PA1RVP		m <sup>2</sup>	<b>PASO DE PEATONES</b> Paso de peatones accesible con baldosa hidráulica en relieve botón, de 30x30 cm, sobre solera de hormigón HM-20 N/mm <sup>2</sup> tamaño máximo del árido de 20 mm y 10 cm de espesor, i/junta de dilatación.			
U01AA501	0,300	h	Cuadrilla A	39,11	11,73	
A02BP510	0,100	m <sup>3</sup>	HORMIGÓN HNE-20/P/40 elab. obra	76,63	7,66	
U37DA000	1,000	ud	Junta de dilatación/m <sup>2</sup> acera	0,09	0,09	
U37DC001	1,000	m <sup>2</sup>	Baldosa cemento 30x30 relieve	4,46	4,46	
U04CA001	0,001	t	Cemento EN 197-1- CEM II/B-P 32,5 R Granel	72,46	0,07	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	24,00	1,68	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>25,69</b>
			Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de VEINTICINCO EUROS con SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS			
D36BA220		m <sup>2</sup>	<b>FRESADO Y REPOSICIÓN DE FIRME</b> m <sup>2</sup> . Fresado por medios mecánicos de firme existente por centímetro de profundidad, reposición posterior con riego de adherencia y mezcla bituminosa en caliente tipo AC16 surf D, para una distancia máxima de 40-50 km de la planta, y carga y transporte de material sobrante a vertedero o lugar de empleo, barrido y limpieza.			
U39DA001	0,001	t	Betún asfáltico B 40/50	218,83	0,22	
U39AH025	0,001	h	Camión bañera 200 CV	18,35	0,02	
U39AC007	0,001	h	Compactador neumático autopropulsado 100 CV	22,58	0,02	
U39EA212	0,026	t	Mezcla Bituminosa AC 16 surf D	31,37	0,82	
U39DE003	0,001	t	Ligante emulsión ECR-0	145,63	0,15	
U39AM005	0,002	h	Camión bituminador 130 CV	22,94	0,05	
U39AG001	0,005	h	Barredora neumática autopropulsada	6,18	0,03	
U02JA004	0,005	h	Camión 12 t basculante	24,71	0,12	
U02NK050	0,010	h	Fresadora	36,45	0,36	
U01AA011	0,020	h	Peón suelo	14,83	0,30	
U01AA006	0,005	h	Capataz	17,74	0,09	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	2,20	0,15	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>2,33</b>
			Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DOS EUROS con TREINTA Y TRES CÉNTIMOS			

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
D36GD510		m <sup>2</sup>	<b>PAVIMENTO MBC 3 cm (CAPA RODADURA DISCONTINUA) BBTM 11B</b>			
			m <sup>2</sup> . Pavimento de 3 cm de espesor a base de mezcla bituminosa en caliente con capa de rodadura discontinua tipo BBTM 11B, para una distancia máxima de 40-50 km de la planta.			
U01AA011	0,030	h	Peón suelto	14,83	0,44	
U39EA270	1,000	m <sup>2</sup>	Pavimento MBC 3 cm MBC tipo BBTM 11 B	3,95	3,95	
U39AI008	0,050	h	Extendedora aglomerado	56,47	2,82	
U39AC007	0,095	h	Compactador neumático autopropulsado 100 CV	22,58	2,15	
U39AH025	0,007	h	Camión bañera 200 CV	18,35	0,13	
U39DA001	0,003	t	Betún asfáltico B 40/50	218,83	0,66	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	10,20	0,71	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>10,86</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DIEZ EUROS con OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS

D38IA030		m	<b>MARCA VIAL 10 cm</b>			
			m. Marca vial reflectiva de 10 cm, con pintura reflectante y microesferas de vidrio, con máquina autopropulsada.			
U01AA006	0,003	h	Capataz	17,74	0,05	
U01AA007	0,003	h	Oficial primera	16,65	0,05	
U01AA011	0,002	h	Peón suelto	14,83	0,03	
U39VA002	0,072	kg	Pintura marca vial acrílica	1,77	0,13	
U39VZ001	0,048	kg	Esferitas de vidrio N.V.	0,88	0,04	
U39AG001	0,001	h	Barredora neumática autopropulsada	6,18	0,01	
U39AP001	0,001	h	Marcadora autopropulsada	5,65	0,01	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	0,30	0,02	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>0,34</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CERO EUROS con TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS

D38IA020		m <sup>2</sup>	<b>SUPERFICIE REALMENTE PINTADA</b>			
			m <sup>2</sup> . Superficie realmente pintada, con pintura reflectante y microesferas de vidrio, con máquina autopropulsada.			
U01AA006	0,049	h	Capataz	17,74	0,87	
U01AA007	0,100	h	Oficial primera	16,65	1,67	
U01AA011	0,400	h	Peón suelto	14,83	5,93	
U39VA002	0,720	kg	Pintura marca vial acrílica	1,77	1,27	
U39VZ001	0,480	kg	Esferitas de vidrio N.V.	0,88	0,42	
U39AG001	0,100	h	Barredora neumática autopropulsada	6,18	0,62	
U39AP001	0,100	h	Marcadora autopropulsada	5,65	0,57	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	11,40	0,80	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>12,15</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DOCE EUROS con QUINCE CÉNTIMOS

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C2 RED SANEAMIENTO</b>						
D36AD005		$m^3$	<b>LEVANTADO COMPRESOR FIRME HORMIGÓN</b>			
			m <sup>3</sup> . Levantado con compresor de firme de hormigón, medido sobre perfil, incluso retirada y carga de productos, sin transporte a vertedero.			
U01AA011	1,500	h	Peón suelto	14,83	22,25	
U37AD000	1,000	h	Motocompresor	8,52	8,52	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	30,80	2,16	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>32,93</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TREINTA Y DOS EUROS con NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS						
D36BE100		$m^3$	<b>EXCAVACIÓN EN ZANJA TERRENO COMPACTO</b>			
			m <sup>3</sup> . Excavación en zanja en terreno compacto, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertedero.			
U01AA011	0,160	h	Peón suelto	14,83	2,37	
U37BA002	0,160	h	Excavadora de neumáticos	27,60	4,42	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	6,80	0,48	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>7,27</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de SIETE EUROS con VEINTISIETE CÉNTIMOS						
D36SE300		m	<b>TUBERÍA PVC CORRUGADA 300 mm</b>			
			m. Tubería de PVC corrugada para saneamiento SANECOR o similar, color teja, de 300 mm de diámetro nominal, unión mediante copa (parte interior) lisa y junta elástica montada en el cabo del tubo, rigidez circunferencial específica 8 KN/m <sup>2</sup> , colocada en zanja sobre cama de arena de 10 cm de espesor, relleno lateral y superior hasta 10 cm por encima de la generatriz con la misma arena, i/p.p. de medios auxiliares.			
U01AA007	0,100	h	Oficial primera	16,65	1,67	
U01AA010	0,100	h	Peón especializado	14,86	1,49	
U04AA001	0,329	$m^3$	Arena de río (0-5 mm)	19,20	6,32	
U37SE015	1,050	m	Tubería PVC corrugada 300	12,23	12,84	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	22,30	1,56	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>23,88</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de VEINTITRES EUROS con OCIENTA Y OCHO CÉNTIMOS						
D36BI020		$m^3$	<b>RELLENO ZANJAS MATERIAL EXCAVACIÓN</b>			
			m <sup>3</sup> . Relleno de zanjas con material procedente de la excavación incluso compactación 95% P.M. conexión 12 metros			
U01AA011	0,150	h	Peón suelto	14,83	2,22	
U37BA002	0,050	h	Excavadora de neumáticos	27,60	1,38	
U37BE355	0,150	h	Compactador manual	5,83	0,87	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	4,50	0,32	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>4,79</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUATRO EUROS con SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS						
D36UA008		ud	<b>POZO DE REGISTRO D=80 H= 1,6 m</b>			
			ud. Pozo de registro con anillos prefabricados de hormigón en masa con un diámetro interior de 80 cm y una altura total de pozo de 1,6 m, formado por cubeta base de pozo de 1,15 m de altura sobre solera de hormigón HNE-20 N/mm <sup>2</sup> ligeramente armada, anillos de 1 metro de altura, y cono asimétrico de remate final de 60 cm de altura, incluso sellado del encaje de las piezas machihembradas, recibido de pates y tapa de hormigón de 60 cm.			
U01AA502	1,100	h	Cuadrilla B	38,10	41,91	
U05DC001	2,000	ud	Anillo pozo hormigón D=80 h=50	18,73	37,46	
U37UA050	1,000	ud	Cono asimétrico D=80 H=60	24,32	24,32	
U05DC020	3,000	ud	Pate 16x33 cm D=2,5 mm	7,66	22,98	
U05DC015	1,000	ud	Cerco y tapa de fundición	62,29	62,29	
A01JF006	0,012	$m^3$	MORTERO CEMENTO M5	58,51	0,70	
U37OE001	0,090	h	Grúa automovil	21,23	1,91	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	191,60	13,41	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>204,98</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DOSCIENTOS CUATRO EUROS con NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS						

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
D36HA105		m	<b>SUMIDERO TRANSVERSAL</b> m. Sumidero transversal en calzada a base de canaletas de fundición de 750x330 mm para desagüe de pluviales, incluso conexión a la red general de saneamiento.			
U01AA007	2,000	h	Oficial primera	16,65	33,30	
U01AA010	4,000	h	Peón especializado	14,86	59,44	
U37HA105	1,333	ud	Canaleta de fundición de 750x330	45,89	61,17	
U37SA221	5,000	m	Tubería E-C, clase R, D=20 cm	6,03	30,15	
A02BP510	0,162	m <sup>3</sup>	HORMIGÓN HNE-20/P/40 elab. obra	76,63	12,41	
A01JF006	0,050	m <sup>3</sup>	MORTERO CEMENTO M5	58,51	2,93	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	199,40	13,96	
						<b>TOTAL PARTIDA.....</b>
						<b>213,36</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DOSCIENTOS TRECE EUROS con TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS

PA-SSS	ud	<b>IMBORNAL SIFÓNICO DE OBRA C/REJILLA 50x50 cm</b>	Imbornal sifónico para recogida de aguas pluviales, tipo Ayuntamiento, de dimensiones interiores 50x50 cm y 50 cm de profundidad, construido con fábrica de ladrillo perforado tosco de 1/2 pie de espesor, recibido con mortero de cemento, colocado sobre solera de hormigón en masa HM-20/P/40/I; partición interior para formación de sifón, con fábrica de ladrillo H/D a tabicón, recibido con mortero de cemento; enfoscado y bruñido por el interior, con mortero de cemento CSIV-W2 y con rejilla de fundición sobre cerco de ángulo de, terminado y con p.p. de medios auxiliares, sin incluir la ex excavación, ni el relleno perimetral posterior. Recibido a tubo de saneamiento. Según UNE-EN 998-1:2010 y UNE-EN 998-2:2004.	Sin descomposición
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>
				<b>157,88</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CIENTO CINCUENTA Y SIETE EUROS con OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS

PA-SSH	ud	<b>SEPARADOR DE GRASA Y FANGOS</b>	Separador de Grasas y fangos vertical con dos compartimentos: desarenador y recolector con filtro coalescente, con capacidad de 1400 l, 1580 mm de altura, 160 mm de diámetro de tubería de salida y 160 mm de entrada, sin incluir preparación del terreno.	Sin descomposición
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>
				<b>3.315,42</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TRES MIL TRESCIENTOS QUINCE EUROS con CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS

PA-S01	ud	<b>ENTRONQUE A RED GENERAL EXISTENTE</b>	ud. Entronque de saneamiento a pozo existente de la red general, hasta una distancia media de quince metros, en cualquier clase de terreno, incluso ex excavación mecánica, tubo de PVC corrugado para saneamiento, color teja, de 300 mm de diámetro nominal, unión mediante copa (parte interior) lisa y junta elástica montada en el cabo del tubo, rigidez circunferencial específica 8 kN/m <sup>2</sup> , colocada en zanja sobre cama de arena de 10 cm de espesor, relleno lateral y superior hasta 10 cm por encima de la generatriz con la misma arena, relleno y apisonado con tierra procedente de la ex excavación, limpieza y transporte de tierras sobrantes a vertedero.	Sin descomposición		
U01AA007	0,800	h	Oficial primera	16,65	13,32	
U01AA011	1,500	h	Peón suelto	14,83	22,25	
U37SE015	1,000	m	Tubería PVC corrugada 300	12,23	12,23	
U04AA001	4,200	m <sup>3</sup>	Arena de río (0-5 mm)	19,20	80,64	
A02BP510	0,240	m <sup>3</sup>	HORMIGÓN HNE-20/P/40 elab. obra	76,63	18,39	
SA01	1,000	h	Trabajos varios	132,39	132,39	
A01JF006	0,300	m <sup>3</sup>	MORTERO CEMENTO M5	58,51	17,55	
U37SE778	2,000	ud	Clip elastomérico	27,58	55,16	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	351,90	24,63	
						<b>TOTAL PARTIDA.....</b>
						<b>376,56</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS con CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
D36VL050	ud		<b>ACOMETIDA SANEAMIENTO A PARCELA URBANIZACIÓN</b>			
			ud. Acometida de saneamiento a la red general válida para conectar una o dos parcelas de la urbanización, hasta una longitud de ocho metros, en cualquier clase de terreno, incluso excavación mecánica, tubo de acometida de 200 mm, relleno y apisonado de zanja con tierra procedente de la excavación, limpieza y transporte de tierras sobrantes a vertedero.			
U01AA007	3,500	h	Oficial primera	16,65	58,28	
U01AA011	3,500	h	Peón suelto	14,83	51,91	
U37SA221	8,000	m	Tubería E-C, clase R, D=20 cm	6,03	48,24	
A01JF006	0,005	m <sup>3</sup>	MORTERO CEMENTO M5	58,51	0,29	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	158,70	11,11	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>169,88</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CIENTO SESENTA Y NUEVE EUROS con OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C3 RED ABASTECIMIENTO</b>						
D36BE001	$m^3$		<b>EXCAVACIÓN EN ZANJA TERRENO FLOJO</b> m <sup>3</sup> . Excavación en zanja en terreno flojo, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertedero.			
U01AA011	0,100	h	Peón suelto	14,83	1,48	
U37BA002	0,100	h	Excavadora de neumáticos	27,60	2,76	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	4,20	0,29	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>4,53</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUATRO EUROS con CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS						
D36BI020	$m^3$		<b>RELLENO ZANJAS MATERIAL EXCAVACIÓN</b> m <sup>3</sup> . Relleno de zanjas con material procedente de la excavación incluso compactación 95% P.M. conxion 12 metros			
U01AA011	0,150	h	Peón suelto	14,83	2,22	
U37BA002	0,050	h	Excavadora de neumáticos	27,60	1,38	
U37BE355	0,150	h	Compactador manual	5,83	0,87	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	4,50	0,32	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>4,79</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUATRO EUROS con SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS						
D36RC505	PA		<b>CONEXIÓN RED ABASTECIMIENTO D 80-100 mm</b> P.A. Conexión mediante tubería de fundición de 80 mm - 100 mm bajo calzada (12 m) a la red de abastecimiento general, i/ arqueta, totalmente terminada.			
U37RE505	1,000	ud	Conexión red agua a red general	1.765,17	1.765,17	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	1.765,20	123,56	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>1.888,73</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS con SETENTA Y TRES CÉNTIMOS						
AB-TUBFUN80	$m$		<b>TUBERÍA FUNDICIÓN D=80 mm</b>			
U01AA501	0,100	h	Cuadrilla A	39,11	3,91	
U37OE001	0,010	h	Grúa automovil	21,23	0,21	
U04AA001	0,210	$m^3$	Arena de río (0-5 mm)	19,20	4,03	
U05AE0080N	0,800	m	Tubería fundición DN 80 mm	17,82	14,26	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	22,40	1,57	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>23,98</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de VEINTITRES EUROS con NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS						
AB-TUBFUN40	$m$		<b>TUBERÍA FUNDICIÓN D=40 mm</b>			
U01AA501	0,100	h	Cuadrilla A	39,11	3,91	
U37OE001	0,010	h	Grúa automovil	21,23	0,21	
U04AA001	0,210	$m^3$	Arena de río (0-5 mm)	19,20	4,03	
U05AE004N	0,400	m	Tubería fundición DN 40 mm	17,82	7,13	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	15,30	1,07	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>16,35</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DIECISEIS EUROS con TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS						
D38GL010	$m^3$		<b>HORMIGÓN FLEXOTRACCIÓN Fcf= 4 N/mm<sup>2</sup></b> m <sup>3</sup> . Hormigón HP-40 en pavimentos de 4 N/mm <sup>2</sup> de resistencia a flexotracción, vibrado y colocado.			
U01AA007	0,028	h	Oficial primera	16,65	0,47	
U01AA011	0,042	h	Peón suelto	14,83	0,62	
U39AI001	0,014	h	Extendedora de hormigón	52,95	0,74	
U39AC004	0,042	h	Compactador vibratorio autopropulsado 14/16 t	26,47	1,11	
U39AH015	0,071	h	Camión basculante 24 t	22,94	1,63	
U39AB007	0,014	h	Pala s/neumáticos 1.72/2.68 (950)	22,06	0,31	
U39BF031	1,050	$m^3$	Hormigón Fcf=4 N/mm <sup>2</sup>	38,68	40,61	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	45,50	3,19	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>48,68</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUARENTA Y OCHO EUROS con SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS						

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
D36QD005	ud		<b>HIDRANTE DE ARQUETA D=80 mm</b> ud. Boca de riego e hidrante para incendios tipo "Belgicast" de D=80 mm, con arqueta y tapa de bronce resistente al paso de vehículos pesados, incluso conexión a la red de distribución.			
U01AA502	3,000	h	Cuadrilla B	38,10	114,30	
U37QD010	1,000	ud	Boca riego e hidrante D=80 mm	378,31	378,31	
U37PA202	2,000	ud	Codo de 90° para D=80 mm	10,63	21,26	
U37PA041	4,000	ud	Unión Gibault clase D=80 mm	6,91	27,64	
U37PA902	1,000	ud	Collarín de toma para D=80 mm	7,41	7,41	
U37OA302	5,000	m	Tubería fibrocemento clase D 80 mm	5,83	29,15	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	578,10	40,47	
<b>TOTAL PARTIDA.....</b>						<b>618,54</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de SEISCIENTOS DIECIOCHO EUROS con CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS

D39GG001	ud		<b>BOCA DE RIEGO TIPO AYTO. DE MADRID 40 mm</b> ud. Suministro e instalación de boca de riego tipo Ayuntamiento de Madrid, con tapa de hierro fundido, i/junta de brida de 40 mm de diámetro.			
U01FR005	0,900	h	Jardinero especialista	14,56	13,10	
U01FR013	1,300	h	Peón ordinario jardinero	10,59	13,77	
U40AF100	1,000	ud	Boca riego tipo Ayuntamiento Madrid	117,03	117,03	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	143,90	10,07	
<b>TOTAL PARTIDA.....</b>						<b>153,97</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CIENTO CINCUENTA Y TRES EUROS con NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS

D36RA005	ud		<b>ARQUETA REGISTRO 51x51x80 cm</b> ud. Arqueta de registro de 51x51x80cm realizada con fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pie de espesor recibido con mortero de cemento M5 según UNE-EN 998-2, enfoscada y bruñida en su interior, i/solera de hormigón HM-20 N/mm <sup>2</sup> . y tapa de hormigón armado, excavación y relleno posterior del trasdós.			
U01AA007	3,500	h	Oficial primera	16,65	58,28	
U01AA010	7,000	h	Peón especializado	14,86	104,02	
A02BP510	0,120	m <sup>3</sup>	HORMIGÓN HNE-20/P/40 elab. obra	76,63	9,20	
A01JF006	0,100	m <sup>3</sup>	MORTERO CEMENTO M5	58,51	5,85	
A01JF002	0,004	m <sup>3</sup>	MORTERO CEMENTO 1/2	79,67	0,32	
U06GD010	1,700	kg	Acero corrugado B 400-S elaborado y armado i/ transporte	0,89	1,51	
U10DB005	62,000	ud	Ladrillo tosco perforad 24x12x7	0,08	4,96	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	184,10	12,89	
<b>TOTAL PARTIDA.....</b>						<b>197,03</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CIENTO NOVENTA Y SIETE EUROS con TRES CÉNTIMOS

D36RE005	ud		<b>DESAGÜE</b> ud. Desagüe en la red de distribución de agua potable a la red de saneamiento, incluso válvula de corte, con tubería de polietileno de 1/2" de diámetro.			
U01AA502	3,000	h	Cuadrilla B	38,10	114,30	
U37PA501	1,000	ud	Llav e compuerta para D=60 mm	42,11	42,11	
U37PA902	1,000	ud	Collarín de toma para D=80 mm	7,41	7,41	
U37PA911	1,000	ud	Racor de latón para D=40 mm	15,02	15,02	
U37OG201	5,000	m	Tubería polietileno D=1/2"	0,41	2,05	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	180,90	12,66	
<b>TOTAL PARTIDA.....</b>						<b>193,55</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CIENTO NOVENTA Y TRES EUROS con CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
D36RE020	ud		<b>VENTOSA</b> ud. Ventosa automática de triple efecto de DN 50 en la red de distribución de agua potable, incluso válvula de corte, montaje e instalación.			
U01AA502	3,000	h	Cuadrilla B	38,10	114,30	
U37PA501	1,000	ud	Llave compuerta para D=60 mm	42,11	42,11	
U37RE020	1,000	ud	Ventosa triple efecto	351,14	351,14	
U37PA902	1,000	ud	Collarín de toma para D=80 mm	7,41	7,41	
U37PA911	1,000	ud	Racor de latón para D=40 mm	15,02	15,02	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	530,00	37,10	
					<b>TOTAL PARTIDA.....</b>	<b>567,08</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de QUINIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS con OCHO CÉNTIMOS

D36RE200	ud		<b>VALVULA REDUCTORA DE PRESIÓN</b> ud. Válvula reductora-estabilizadora de presión para tubería de 200 mm, modelo K1-50-00 de BELGICAST o similar, PN 16, DN = 200 mm, incluso accesorios, colocada y probada.			
U01AA501	10,000	h	Cuadrilla A	39,11	391,10	
U37RE200	1,000	ud	Válvula reductora DN=200 mm	3.156,15	3.156,15	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	3.547,30	248,31	
					<b>TOTAL PARTIDA.....</b>	<b>3.795,56</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS con CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS

PA-FONACOM40	ud		<b>ACOMETIDA 40 mm</b> Acometida domiciliaria de agua potable realizada con tubería de polietileno de alta densidad PN16 de 40 mm de diámetro (1 1/2"), conectada a la red principal de abastecimiento, con collarín de toma de fundición salida 1 1/2" y racor rosca-macho de latón, formación de arqueta de fundición en acera y llave de corte mediante válvula de acometida de fundición dúctil de 1 1/2" con uniones roscadas. Totalmente realizada; i/p.p. de rotura y demolición de pavimento, posterior relleno y compactación de tierras propias de la excavación hasta cota de paquete de acabado (no incluido), limpieza y retirada de escombros. Acometida para una longitud máxima de 6 m. Medida la unidad terminada.			
					Sin descomposición	
					<b>TOTAL PARTIDA.....</b>	<b>574,10</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS con DIEZ CÉNTIMOS

PA-FONARM	ud		<b>ARMARIO ACOMETIDA DOS ABONADOS</b> Armario de poliéster reforzado con fibra de vidrio de 700x520x220 mm, montaje empotrado o en superficie, para contadores individuales de DN25 a DN40 mm, con cuerpo con soporte en acero inoxidable para sujeción de contador, puerta con plancha de protección contra heladas, llave y cierre de cuadrilllo, incluso mecanizado inferior para la entrada y salida de la acometida del contador. Totalmente colocado i/ p.p. de pequeño material y medios auxiliares.			
					Sin descomposición	
					<b>TOTAL PARTIDA.....</b>	<b>193,76</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CIENTO NOVENTA Y TRES EUROS con SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C4 RED ENERGÍA ELÉCTRICA</b>						
D36AD005	$m^3$		<b>LEVANTADO COMPRESOR FIRME HORMIGÓN</b>			
			m <sup>3</sup> . Levantado con compresor de firme de hormigón, medido sobre perfil, incluso retirada y carga de productos, sin transporte a vertedero.			
U01AA011	1,500	h	Peón suelto	14,83	22,25	
U37AD000	1,000	h	Motocompresor	8,52	8,52	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	30,80	2,16	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>32,93</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TREINTA Y DOS EUROS con NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS						
D36BE100	$m^3$		<b>EXCAVACIÓN EN ZANJA TERRENO COMPACTO</b>			
			m <sup>3</sup> . Excavación en zanja en terreno compacto, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertedero.			
U01AA011	0,160	h	Peón suelto	14,83	2,37	
U37BA002	0,160	h	Excavadora de neumáticos	27,60	4,42	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	6,80	0,48	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>7,27</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de SIETE EUROS con VEINTISIETE CÉNTIMOS						
D36BI020	$m^3$		<b>RELLENO ZANJAS MATERIAL EXCAVACIÓN</b>			
			m <sup>3</sup> . Relleno de zanjas con material procedente de la excavación incluso compactación 95% P.M. conxion 12 metros			
U01AA011	0,150	h	Peón suelto	14,83	2,22	
U37BA002	0,050	h	Excavadora de neumáticos	27,60	1,38	
U37BE355	0,150	h	Compactador manual	5,83	0,87	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	4,50	0,32	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>4,79</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUATRO EUROS con SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS						
D38GL010	$m^3$		<b>HORMIGÓN FLEXOTRACCIÓN Fcf= 4 N/mm<sup>2</sup></b>			
			m <sup>3</sup> . Hormigón HP-40 en pavimentos de 4 N/mm <sup>2</sup> de resistencia a flexotracción, vibrado y colocado.			
U01AA007	0,028	h	Oficial primera	16,65	0,47	
U01AA011	0,042	h	Peón suelto	14,83	0,62	
U39AI001	0,014	h	Extendedora de hormigón	52,95	0,74	
U39AC004	0,042	h	Compactador vibratorio autopropulsado 14/16 t	26,47	1,11	
U39AH015	0,071	h	Camión basculante 24 t	22,94	1,63	
U39AB007	0,014	h	Pala s/neumáticos 1.72/2.68 (950)	22,06	0,31	
U39BF031	1,050	$m^3$	Hormigón Fcf=4 N/mm <sup>2</sup>	38,68	40,61	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	45,50	3,19	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>48,68</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUARENTA Y OCHO EUROS con SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS						
D36GD510	$m^2$		<b>PAVIMENTO MBC 3 cm (CAPA RODADURA DISCONTINUA) BBTM 11B</b>			
			$m^2$ . Pavimento de 3 cm de espesor a base de mezcla bituminosa en caliente con capa de rodadura discontinua tipo BBTM 11B, para una distancia máxima de 40-50 km de la planta.			
U01AA011	0,030	h	Peón suelto	14,83	0,44	
U39EA270	1,000	$m^2$	Pavimento MBC 3 cm MBC tipo BBTM 11 B	3,95	3,95	
U39AI008	0,050	h	Extendedora aglomerado	56,47	2,82	
U39AC007	0,095	h	Compactador neumático autopropulsado100 CV	22,58	2,15	
U39AH025	0,007	h	Camión bañera 200 CV	18,35	0,13	
U39DA001	0,003	t	Betún asfáltico B 40/50	218,83	0,66	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	10,20	0,71	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>10,86</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DIEZ EUROS con OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS						

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
D36ZB020		m	<b>CANALIZACIÓN B. T. 2 TUBOS 110 mm</b>			
			m. Canalización para red de baja tensión en cruces de calzada con dos tubos de PVC de D=110 mm, con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20/ 1 N/mm <sup>2</sup> , y resto de zanja con arena, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno de zanja.			
U01AA007	0,250	h	Oficial primera	16,65	4,16	
U01AA011	0,250	h	Peón suelto	14,83	3,71	
D02HF105	0,280	m <sup>3</sup>	EXC. MECÁNICA ZANJAS INSTAL. TERRENO FLOJO	10,70	3,00	
U37SE305	2,000	m	Tubería canalización diá. 110	1,01	2,02	
A02FA500	0,060	m <sup>3</sup>	HORMIGÓN HM-20/P/20/ 1 CENTRAL	64,87	3,89	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	16,80	1,18	
<b>TOTAL PARTIDA.....</b>						<b>17,96</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DIECISIETE EUROS con NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS

D36Z0115		m	<b>LÍNEA ALUMINIO 3 (1x240 mm<sup>2</sup>)+1x150</b>			
			m. Línea subterránea B.T. Al RV 0,6/1Kv de 3(1x240) + 1x 150 mm <sup>2</sup> Al, tendida en zanja sobre lecho de arena y en canalización en cruce de calzada, incluso p.p. cinta de señalización, totalmente instalada.			
U01FY630	0,250	h	Oficial primera electricista	16,41	4,10	
U01FY635	0,250	h	Ayudante electricista	15,36	3,84	
U04AA001	0,050	m <sup>3</sup>	Arena de río (0-5 mm)	19,20	0,96	
U37VV105	1,000	m	Cinta señalizadora	0,07	0,07	
U37VV115	1,000	m	Placa de protección	0,13	0,13	
U37YO115	1,000	m	Conduc al/RV1x150 - 0.6/1 KV	2,26	2,26	
U37YO118	3,000	m	Conduc al/RV1x240 - 0.6/1 KV	3,54	10,62	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	22,00	1,54	
<b>TOTAL PARTIDA.....</b>						<b>23,52</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de VEINTITRES EUROS con CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS

D36ZR207		ud	<b>ARMARIO 2 CUERPOS 2 ABONADO TRIFÁSICO</b>			
			ud. Unidad de armario exterior de B/T para dos suministros sin reparto, trifásico, incluido armario de envolvente de poliéster reforzado con fibra de vidrio, y pernos de anclaje.(Contador a alquilar).			
U01FY630	1,500	h	Oficial primera electricista	16,41	24,62	
U01FY635	1,500	h	Ayudante electricista	15,36	23,04	
U30FC006	1,000	ud	Armario B/T monofásico poliéster s/reparto 2 abonado	160,62	160,62	
U30FW050	4,000	ud	Juego pernos anclaje sujeción armario/peana	13,11	52,44	
U30JWC204	1,000	m	Tubo rígido blindado negro rosable D=40 mm canl. superficiales	1,37	1,37	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	262,10	18,35	
<b>TOTAL PARTIDA.....</b>						<b>280,44</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA EUROS con CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS

D36ZR205		ud	<b>ARMARIO 2 CUERPOS 1 ABONADO TRIFÁSICO</b>			
			ud. Unidad de armario exterior de B/T para un suministro sin reparto, trifásico, incluido armario de envolvente de poliéster reforzado con fibra de vidrio, y pernos de anclaje.(Contador a alquilar).			
U01FY630	1,500	h	Oficial primera electricista	16,41	24,62	
U01FY635	1,500	h	Ayudante electricista	15,36	23,04	
U30FA006	1,000	ud	Armario B/T monofásico poliéster s/reparto 1 abonado	150,04	150,04	
U30FW050	4,000	ud	Juego pernos anclaje sujeción armario/peana	13,11	52,44	
U30JWC204	1,000	m	Tubo rígido blindado negro rosable D=40 mm canl. superficiales	1,37	1,37	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	251,50	17,61	
<b>TOTAL PARTIDA.....</b>						<b>269,12</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS con DOCE CÉNTIMOS

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
D36ZA020	ud		ARQUETA DE REGISTRO DE 40x40 cm			
			ud. Arqueta de registro para cruces de calzada en redes de media o baja tensión, de 40x40x60 cm, totalmente terminada incluso excavación y transporte de tierras a vertedero			
U01AA501	0,950	h	Cuadrilla A	39,11	37,15	
U39SA001	75,000	ud	Ladrillo hueco sencillo	0,06	4,50	
A02BP510	0,150	m <sup>3</sup>	HORMIGÓN HNE-20/P/40 elab. obra	76,63	11,49	
A01JF002	0,030	m <sup>3</sup>	MORTERO CEMENTO 1/2	79,67	2,39	
U39GN001	1,000	ud	Tapa de fundición 400x400	10,55	10,55	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	66,10	4,63	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>70,71</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de SETENTA EUROS con SETENTA Y UN CÉNTIMOS

PA-E01	ud	<b>ENGANCHE A RED DE COMPAÑÍA</b>				
			PA Empalme tripolar para conductor tipo P3PFV de 3 x 240/150 mm <sup>2</sup> 12/20 KV (UNE 21115) totalmente terminado.			
				Sin descomposición		
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>1.707,95</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de MIL SETECIENTOS SIETE EUROS con NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS

PA-E02	ud	<b>Proyecto validacion IBERDROLA</b>				
			Proyecto de ejecución y dirección de obra de centro seccionamiento, telemiendo y línea de MTension.			
E-02	1,000	1	Proyecto validacion Cia	2.691,08	2.691,08	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>2.691,08</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS con OCHO CÉNTIMOS

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C5 RED ALUMBRADO PÚBLICO</b>						
D36AD005		$m^3$	<b>LEVANTADO COMPRESOR FIRME HORMIGÓN</b> m <sup>3</sup> . Levantado con compresor de firme de hormigón, medido sobre perfil, incluso retirada y carga de productos, sin transporte a vertedero.			
U01AA011	1,500	h	Peón suelto	14,83	22,25	
U37AD000	1,000	h	Motocompresor	8,52	8,52	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	30,80	2,16	
<b>TOTAL PARTIDA.....</b>						<b>32,93</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TREINTA Y DOS EUROS con NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS						
D36BE001		$m^3$	<b>EXCAVACIÓN EN ZANJA TERRENO FLOJO</b> m <sup>3</sup> . Excavación en zanja en terreno flojo, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertedero.			
U01AA011	0,100	h	Peón suelto	14,83	1,48	
U37BA002	0,100	h	Excavadora de neumáticos	27,60	2,76	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	4,20	0,29	
<b>TOTAL PARTIDA.....</b>						<b>4,53</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUATRO EUROS con CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS						
D36BI020		$m^3$	<b>RELLENO ZANJAS MATERIAL EXCAVACIÓN</b> m <sup>3</sup> . Relleno de zanjas con material procedente de la excavación incluso compactación 95% P.M. conxion 12 metros			
U01AA011	0,150	h	Peón suelto	14,83	2,22	
U37BA002	0,050	h	Excavadora de neumáticos	27,60	1,38	
U37BE355	0,150	h	Compactador manual	5,83	0,87	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	4,50	0,32	
<b>TOTAL PARTIDA.....</b>						<b>4,79</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUATRO EUROS con SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS						
D36YC010		m	<b>CANALIZACIÓN ALUMBRADO 2 PVC 90</b> m. Canalización para red de alumbrado con dos tubos de PVC de D=90 mm, con alambre guía, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno.			
U01AA007	0,100	h	Oficial primera	16,65	1,67	
U01AA011	0,150	h	Peón suelto	14,83	2,22	
U39GK010	2,000	m	Tubo PVC corrugado D=90 mm	0,99	1,98	
U39CA001	0,108	t	Arena amarilla	2,47	0,27	
U39AA002	0,030	h	Retroexcavadora neumáticos	23,92	0,72	
U39AH024	0,010	h	Camión basculante 125 CV	16,77	0,17	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	7,00	0,49	
<b>TOTAL PARTIDA.....</b>						<b>7,52</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de SIETE EUROS con CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS						
D36YC005		m	<b>CANALIZACIÓN ALUMBRADO 1 PVC 90</b> m. Canalización para red de alumbrado con un tubo de PVC de D=90 mm, con alambre guía, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno.			
U01AA007	0,100	h	Oficial primera	16,65	1,67	
U01AA011	0,100	h	Peón suelto	14,83	1,48	
U39GK010	1,000	m	Tubo PVC corrugado D=90 mm	0,99	0,99	
U39CA001	0,108	t	Arena amarilla	2,47	0,27	
U39AA002	0,030	h	Retroexcavadora neumáticos	23,92	0,72	
U39AH024	0,010	h	Camión basculante 125 CV	16,77	0,17	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	5,30	0,37	
<b>TOTAL PARTIDA.....</b>						<b>5,67</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CINCO EUROS con SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS						

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
D36YC020		m	<b>CANALIZACIÓN ALUMBRADO CRUCE</b>			
			m. Canalización para red de alumbrado en cruces de calzada con tubos de PVC de D=110 mm, con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20 y resto de zanja con arena según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno de zanja.			
U01AA007	0,200	h	Oficial primera	16,65	3,33	
U01AA011	0,200	h	Peón suelto	14,83	2,97	
U39GK015	2,000	m	Tubo PVC corrugADO D=110 mm	1,39	2,78	
U39CA001	0,108	t	Arena amarilla	2,47	0,27	
U04MA510	0,160	m <sup>3</sup>	Hormigón HM-20/P/40/ I central (hasta un radio de 10 km de la cen	63,99	10,24	
U39AA002	0,050	h	Retroexcavadora neumáticos	23,92	1,20	
U39AH024	0,020	h	Camión basculante 125 CV	16,77	0,34	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	21,10	1,48	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			22,61

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de VEINTIDOS EUROS con SESENTA Y UN CÉNTIMOS

PA-ALP4X4		m	<b>CABLE 0,6-1KV DE 4x4 mm<sup>2</sup></b>			
			m. Cable conductor de 0,6-1 kv. de 4x4 mm <sup>2</sup> , colocado.			
				Sin descomposición		

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de UN EUROS con CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS

PA-ALP3X4		m	<b>CABLE 0,6-1KV DE 3x3 mm<sup>2</sup></b>			
			m. Cable conductor de 0,6-1 kv. de 3x3 mm <sup>2</sup> , colocado.			
				Sin descomposición		

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de UN EUROS con OCHO CÉNTIMOS

PA-ALP3X25		m	<b>CABLE 0,6-1KV DE 3x2,5 mm<sup>2</sup></b>			
			m. Cable conductor de 0,6-1 kv. de 3x2,5 mm <sup>2</sup> , colocado.			
				Sin descomposición		

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CERO EUROS con SETENTA Y DOS CÉNTIMOS

PA-ALP1X16		m	<b>CABLE TIERRA 1x16 mm<sup>2</sup></b>			
			m. Cable desnudo de 1x16 mm <sup>2</sup> , colocado.			
				Sin descomposición		

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de UN EUROS con CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS

D38KP010		ud	<b>PICA TOMA DE TIERRA 1,50 m</b>			
			ud. Pica de toma de tierra de 1,50 m, colocada.			
U01FY625	0,300	h	Oficial especializado instalación eléctrica	17,21	5,16	
U01FY627	0,300	h	Peón especializado instalación eléctrica	14,12	4,24	
U39TT001	1,000	ud	Pica toma de tierra	5,95	5,95	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	15,40	1,08	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			16,43

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DIECISEIS EUROS con CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS

PA-ALP9M		ud	<b>LUMINARIA 9M LED 60W c/ brazo</b>			
			Luminaria Led compuesta por columna de 9M y lámpara de 60W de potencia i/ cimentación de soporte, arqueta adosada y conexión			
				Sin descomposición		

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de QUINIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS con CUATRO CÉNTIMOS

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
PA-ALP5M	ud	LUMINARIA 5M LED 25W c/ brazo	Luminaria Led compuesta por columna de 5M y lámpara de 25W de potencia i/ cimentación de soporte, arqueta adosada y conexión	Sin descomposición		
				TOTAL PARTIDA.....		448,51
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS con CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS						
D36YA020	ud	ARQUETA DE CRUCE	ud. Arqueta de registro para cruces de calzada para red de alumbrado público, de 40x40x60 cm, totalmente terminada incluso excavación y retirada de material al vertedero.			
U01AA501	0,950	h	Cuadrilla A	39,11	37,15	
U39SA001	75,000	ud	Ladrillo hueco sencillo	0,06	4,50	
U39GN001	1,000	ud	Tapa de fundición 400x400	10,55	10,55	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	52,20	3,65	
				TOTAL PARTIDA.....		55,85
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CINCUENTA Y CINCO EUROS con OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS						
D36YL205	m	LÍNEA DE MANDO DE ALUMBRADO	m. Línea de mando de alumbrado para reducción de nivel, realizada con conductor Cu Rv-K 0,6/1 kV de 2x2,5 mm <sup>2</sup> tendido junto a la red de alumbrado, totalmente instalada.			
U01AA007	0,015	h	Oficial primera	16,65	0,25	
U01AA011	0,015	h	Peón suelto	14,83	0,22	
U30JA012	1,000	m	Conductor 0,6/1kV 2x2,5 (Cu)	0,80	0,80	
U39CA001	0,050	t	Arena amarilla	2,47	0,12	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	1,40	0,10	
				TOTAL PARTIDA.....		1,49
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de UN EUROS con CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS						
D36YL505	ud	CUADRO GENERAL MANDO	ud. Cuadro general de maniobra y protección con encendido astronómico y programable, con seccionador general, disyuntores magnetotérmicos, contador tripolar y cortacircuitos, colocado.			
U01AA501	10,000	h	Cuadrilla A	39,11	391,10	
U37YQ105	1,000	ud	Armario monobloque	516,17	516,17	
U37YQ110	1,000	ud	Contactor de 60 A	44,90	44,90	
U37YQ115	1,000	ud	Contactor de 20 A	29,28	29,28	
U37YQ120	1,000	ud	Interruptor para mando manual	20,44	20,44	
U37YQ125	1,000	ud	Interruptor para mando 63 A	18,77	18,77	
U37YQ130	1,000	ud	Interruptor magnetoterm. 40 A	17,44	17,44	
U37YQ135	1,000	ud	Interruptor magnetoterm. 30 A	9,32	9,32	
U37YQ140	1,000	ud	Pequeño material de conexión	31,33	31,33	
U37YQ145	1,000	ud	Reloj astronómico digital	229,82	229,82	
U37YQ150	1,000	ud	Relé diferencial de 63 A	63,91	63,91	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	1.372,50	96,08	
				TOTAL PARTIDA.....		1.468,56

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS con CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
PN-AL01	ud		<b>CIMENTACIÓN CUADRO DE MANDO</b>			
			Cimentación de armario de intemperie para centro de mando, con hormigón HM-20, según N.E.C., incluso parte correspondiente de canalización de acceso bajo la cimentación, movimiento de tierras y pernos de anclaje, situada en zona terrena ó ajardinada, retirada y canon de RCD a vertedero, completamente terminada.			
U01FY630	3,150	h	Oficial primera electricista	16,41	51,69	
U01FY627	3,150	h	Peón especializado instalación eléctrica	14,12	44,48	
U02JA008	0,050	h	Camión 20 t basculante	28,24	1,41	
U07GA001	0,990	m <sup>2</sup>	Tablero encofrar 17 mm 4 puestas	2,16	2,14	
U49AA510	0,150	t	Canon de vertido RCD no peligroso no inerte limpio	17,94	2,69	
A02BP401	0,280	m <sup>3</sup>	HORMIGÓN HNE-17,5/P/20 elab. obra	83,98	23,51	
A20AA010	4,000	ud	Pequeño material	1,77	7,08	
U05AG006	3,000	m	Tubería PVC-Terrain 110 mm	9,22	27,66	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	160,70	11,25	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>171,91</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CIENTO SETENTA Y UN EUROS con NOVENTA Y UN CÉNTIMOS

D38GL010	m <sup>3</sup>		<b>HORMIGÓN FLEXOTRACCIÓN Fcf= 4 N/mm<sup>2</sup></b>			
			m <sup>3</sup> . Hormigón HP-40 en pavimentos de 4 N/mm <sup>2</sup> de resistencia a flexotracción, vibrado y colocado.			
U01AA007	0,028	h	Oficial primera	16,65	0,47	
U01AA011	0,042	h	Peón suelto	14,83	0,62	
U39AI001	0,014	h	Extendedora de hormigón	52,95	0,74	
U39AC004	0,042	h	Compactador vibratorio autopropulsado 14/16 t	26,47	1,11	
U39AH015	0,071	h	Camión basculante 24 t	22,94	1,63	
U39AB007	0,014	h	Pala s/neumáticos 1.72/2.68 (950)	22,06	0,31	
U39BF031	1,050	m <sup>3</sup>	Hormigón Fcf=4 N/mm <sup>2</sup>	38,68	40,61	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	45,50	3,19	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>48,68</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUARENTA Y OCHO EUROS con SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS

D36GD510	m <sup>2</sup>		<b>PAVIMENTO MBC 3 cm (CAPA RODADURA DISCONTINUA) BBTM 11B</b>			
			m <sup>2</sup> . Pavimento de 3 cm de espesor a base de mezcla bituminosa en caliente con capa de rodadura discontinua tipo BBTM 11B, para una distancia máxima de 40-50 km de la planta.			
U01AA011	0,030	h	Peón suelto	14,83	0,44	
U39EA270	1,000	m <sup>2</sup>	Pavimento MBC 3 cm MBC tipo BBTM 11 B	3,95	3,95	
U39AI008	0,050	h	Extendedora aglomerado	56,47	2,82	
U39AC007	0,095	h	Compactador neumático autopropulsado 100 CV	22,58	2,15	
U39AH025	0,007	h	Camión bañera 200 CV	18,35	0,13	
U39DA001	0,003	t	Betún asfáltico B 40/50	218,83	0,66	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	10,20	0,71	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>10,86</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DIEZ EUROS con OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C6 RED TELECOMUNICACIONES</b>						
D36AD005	$m^3$		<b>LEVANTADO COMPRESOR FIRME HORMIGÓN</b>			
			$m^3$ . Levantado con compresor de firme de hormigón, medido sobre perfil, incluso retirada y carga de productos, sin transporte a vertedero.			
U01AA011	1,500	h	Peón suelto	14,83	22,25	
U37AD000	1,000	h	Motocompresor	8,52	8,52	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	30,80	2,16	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>32,93</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TREINTA Y DOS EUROS con NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS						
D38GL010	$m^3$		<b>HORMIGÓN FLEXOTRACCIÓN <math>Fcf= 4 \text{ N/mm}^2</math></b>			
			$m^3$ . Hormigón HP-40 en pavimentos de $4 \text{ N/mm}^2$ de resistencia a flexotracción, vibrado y colocado.			
U01AA007	0,028	h	Oficial primera	16,65	0,47	
U01AA011	0,042	h	Peón suelto	14,83	0,62	
U39AI001	0,014	h	Extendedora de hormigón	52,95	0,74	
U39AC004	0,042	h	Compactador vibratorio autopropulsado 14/16 t	26,47	1,11	
U39AH015	0,071	h	Camión basculante 24 t	22,94	1,63	
U39AB007	0,014	h	Pala s/neumáticos 1.72/2.68 (950)	22,06	0,31	
U39BF031	1,050	$m^3$	Hormigón $Fcf=4 \text{ N/mm}^2$	38,68	40,61	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	45,50	3,19	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>48,68</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUARENTA Y OCHO EUROS con SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS						
D36GD510	$m^2$		<b>PAVIMENTO MBC 3 cm (CAPA RODADURA DISCONTINUA) BBTM 11B</b>			
			$m^2$ . Pavimento de 3 cm de espesor a base de mezcla bituminosa en caliente con capa de rodadura discontinua tipo BBTM 11B, para una distancia máxima de 40-50 km de la planta.			
U01AA011	0,030	h	Peón suelto	14,83	0,44	
U39EA270	1,000	$m^2$	Pavimento MBC 3 cm MBC tipo BBTM 11 B	3,95	3,95	
U39AI008	0,050	h	Extendedora aglomerado	56,47	2,82	
U39AC007	0,095	h	Compactador neumático autopropulsado 100 CV	22,58	2,15	
U39AH025	0,007	h	Camión bañera 200 CV	18,35	0,13	
U39DA001	0,003	t	Betún asfáltico B 40/50	218,83	0,66	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	10,20	0,71	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>10,86</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DIEZ EUROS con OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS						
D36BE100	$m^3$		<b>EXCAVACIÓN EN ZANJA TERRENO COMPACTO</b>			
			$m^3$ . Excavación en zanja en terreno compacto, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertedero.			
U01AA011	0,160	h	Peón suelto	14,83	2,37	
U37BA002	0,160	h	Excavadora de neumáticos	27,60	4,42	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	6,80	0,48	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>7,27</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de SIETE EUROS con VEINTISIETE CÉNTIMOS						
D36BE001	$m^3$		<b>EXCAVACIÓN EN ZANJA TERRENO FLOJO</b>			
			$m^3$ . Excavación en zanja en terreno flojo, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertedero.			
U01AA011	0,100	h	Peón suelto	14,83	1,48	
U37BA002	0,100	h	Excavadora de neumáticos	27,60	2,76	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	4,20	0,29	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>4,53</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUATRO EUROS con CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS						

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
D36XC007		m	<b>CANALIZACIÓN 2 PVC 110 mm</b> m. Canalización telefónica con dos tubos de PVC de 110 mm de diámetro, i/separadores y hormigón HM-20/P/20 en formación de prisma, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso excavación y relleno de zanjas.			
U01AA007	0,300	h	Oficial primera	16,65	5,00	
U01AA010	0,300	h	Peón especializado	14,86	4,46	
U25AG308	2,000	m	Tubería presión 10 kg/cm <sup>2</sup> 110 mm	5,00	10,00	
U04MA501	0,050	m <sup>3</sup>	Hormigón HM-20/P/20/ I central (hasta un radio de 10 km de la cen	64,87	3,24	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	22,70	1,59	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>24,29</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de VEINTICUATRO EUROS con VEINTINUEVE CÉNTIMOS

D36BI020		m <sup>3</sup>	<b>RELLENO ZANJAS MATERIAL EXCAVACIÓN</b>			
			m <sup>3</sup> . Relleno de zanjas con material procedente de la excavación incluso compactación 95% P.M. conxion 12 metros			
U01AA011	0,150	h	Peón suelto	14,83	2,22	
U37BA002	0,050	h	Excavadora de neumáticos	27,60	1,38	
U37BE355	0,150	h	Compactador manual	5,83	0,87	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	4,50	0,32	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>4,79</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CUATRO EUROS con SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS

PA-TLADM		ud	<b>ARQUETA TIPO DM TELEFONÍA</b>			
			ud. Arqueta tipo DM, para conducciones telefónicas, totalmente instalada.			
				Sin descomposición		
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>387,52</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS con CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS

PA-TLCNX		ud	<b>CONEXIÓN A RED DE COMUNICACIONES EXISTENTE</b>			
			Conexión a red de comunicaciones proyectada con canalización existente			
				Sin descomposición		
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>2,15</b>

Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DOS EUROS con QUINCE CÉNTIMOS

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C7 JARDINERÍA Y RIEGO</b>						
PA-JAAR	ud	ARQUETA EQUIPADA RIEGO	Arqueta equipada con electroválvula cable de control, programador, válvula, filtro y demás elementos, totalmente instalada	Sin descomposición		
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>1.076,43</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de MIL SETENTA Y SEIS EUROS con CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS						
D39GK301	m	ZANJA PARA RED DE RIEGO	m. Apertura de zanja para red de riego de 0,40x0,40 m, i/tapado posterior de la misma.			
U01FR013	0,230	h	Peón ordinario jardiner	10,59	2,44	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	2,40	0,17	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>2,61</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DOS EUROS con SESENTA Y UN CÉNTIMOS						
D39GI206	m	TUBERÍA POLIETILENO D= 25 mm PRESIÓN	m. Suministro y montaje de tubería de polietileno de 25 mm de diámetro y 10 kg/cm <sup>2</sup> de presión, i/p.p. de piezas especiales.			
U01FR005	0,070	h	Jardiner especialista	14,56	1,02	
U01FR013	0,070	h	Peón ordinario jardiner	10,59	0,74	
U40AG205	1,000	m	Tubería polietileno 25 mm/10 atm	0,57	0,57	
U40AG226	0,600	ud	Piezas de enlace de polietileno	1,19	0,71	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	3,00	0,21	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>3,25</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TRES EUROS con VEINTICINCO CÉNTIMOS						
D39GK265	m	TUBERÍA GOTEROS INTERLÍNEA 0,3 m	m. Suministro, colocación y puesta en ejecución de tubería goteros interlinea con distancia entre ellos de 0,3 m, i/p.p. de piezas especiales.			
U01FR005	0,010	h	Jardiner especialista	14,56	0,15	
U01FR013	0,050	h	Peón ordinario jardiner	10,59	0,53	
U40AK305	1,000	m	Tubería goteo interlinea 0,30	1,01	1,01	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	1,70	0,12	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>1,81</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de UN EUROS con OCHENTA Y UN CÉNTIMOS						
D39GK151	ud	REGULADOR DE PRESIÓN DE 1"	ud. Suministro e instalación de regulador de presión de 1".			
U01FR005	0,700	h	Jardiner especialista	14,56	10,19	
U01FR013	0,550	h	Peón ordinario jardiner	10,59	5,82	
U40AK200	1,000	ud	Regulador presión 1"	31,12	31,12	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	47,10	3,30	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>50,43</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CINCUENTA EUROS con CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS						
D39GK201	ud	LLAVE DE PASO DE BOLA C/ARQUETA	ud. Suministro e instalación de llave de paso de bola, i/arqueta con tapa.			
U01FR005	0,700	h	Jardiner especialista	14,56	10,19	
U01FR013	0,550	h	Peón ordinario jardiner	10,59	5,82	
U40AK230	1,000	ud	Llave de paso de bola	14,59	14,59	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	30,60	2,14	
				<b>TOTAL PARTIDA.....</b>		<b>32,74</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TREINTA Y DOS EUROS con SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS						

## CUADRO DE DESCOMPUESTOS

TCALZADA Urbanización

CÓDIGO	CANTIDAD	UD	RESUMEN	PRECIO	SUBTOTAL	IMPORTE
D39GK090		ud	ARQUETA DE PLÁSTICO			
			ud. Suministro y colocación de arqueta de plástico con tapa redonda de 28x35 cm, para red de riego.			
U01FR005	0,010	h	Jardinero especialista	14,56	0,15	
U01FR013	0,100	h	Peón ordinario jardiner	10,59	1,06	
U40AK600	1,000	ud	Arqueta redonda con tapa	10,34	10,34	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	11,60	0,81	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>12,36</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de DOCE EUROS con TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS						
D39GK401		ud	ACOMETIDA A LA RED GENERAL			
			ud. Acometida a la red general del edificio, i/arqueta con tapa y llave de paso de bola.			
U01FR005	1,450	h	Jardinero especialista	14,56	21,11	
U01FR011	1,900	h	Peón especializado jardiner	11,03	20,96	
U40AK400	1,000	ud	Piezas acometida red general	45,29	45,29	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	87,40	6,12	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>93,48</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de NOVENTA Y TRES EUROS con CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS						
PA-JAARBHP		m <sup>2</sup>	ARBUSTOS HOJA PERSISTENTE			
			1m2/100m2			
			Sin descomposición			
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>14,35</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CATORCE EUROS con TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS						
PA-JAGYN		ud	GINKGO			
			Zona expuesta 1/15m			
			Sin descomposición			
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>71,76</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de SETENTA Y UN EUROS con SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS						
PA-JACIPR		ud	CIPRES			
			1/16m2			
			Sin descomposición			
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>129,17</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CIENTO VEINTINUEVE EUROS con DIECISIETE CÉNTIMOS						
PA-JAARC		ud	ARCE			
			1/25m2			
			Sin descomposición			
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>57,41</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de CINCUENTA Y SIETE EUROS con CUARENTA Y UN CÉNTIMOS						
PA-JAOLM		ud	OLMO			
			Zona Húmeda 1/25m2			
			Sin descomposición			
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>35,88</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de TREINTA Y CINCO EUROS con OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS						
D36CE008		m	BORDILLO HORMIGÓN RECTO 14x20 cm			
			m. Bordillo prefabricado de hormigón de 14x20 cm, sobre solera de hormigón HM-20 N/mm <sup>2</sup> . tmáx. 40 de 10 cm de espesor, incluso ex cavación necesaria, colocado.			
U01AA010	0,178	h	Peón especializado	14,86	2,65	
A01JF006	0,001	m <sup>3</sup>	MORTERO CEMENTO M5	58,51	0,06	
U37CE002	1,000	m	Bordillo hormigón recto 14x20	3,56	3,56	
A02BP510	0,014	m <sup>3</sup>	HORMIGÓN HNE-20/P/40 elab. obra	76,63	1,07	
%CI	7,000	%	Costes indirectos..(s/total)	7,30	0,51	
			<b>TOTAL PARTIDA.....</b>			<b>7,85</b>
Asciende el precio total de la partida a la mencionada cantidad de SIETE EUROS con OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS						

## RESUMEN DE PRESUPUESTO.

En el presente apartado se detalla la medición de las dos fases de obra previstas y el presupuesto de las obras proyectadas.

CAPITULO RESUMEN	FASE 1 Prep.terrenp acometidas y jardinería	FASE 2 Aparcamiento	TOTAL	
C0 Movimiento de Tierras	53.402,40 €	---	53.402,40 €	13,05 %
C1 Red Viaria, Pavimentación.	73.433,16 €	129.001,35 €	202.434,51 €	49,45 %
C2 Red Saneamiento.	25.192,81 €	---	25.192,81 €	6,15 %
C3 Red Abastecimiento.	12.220,75 €	---	12.220,75 €	2,99 %
C4 Red Energía Eléctrica.	4.989,39 €	---	4.989,39 €	1,22 %
C5 Red Alumbrado Público.	21.253,35 €	45.295,29 €	66.548,64 €	16,26 %
C6 Red Telecomunicaciones.	6.808,53 €	---	6.808,53 €	1,66 %
C7 Jardinería.	29.211,40 €	---	29.211,40 €	7,14 %
C8 Seguridad y Salud.	8.543,60 €	---	8.543,60 €	2,09 %
<b>TOTAL PEM</b>	<b>235.055,39 €</b>	<b>174.296,64 €</b>	<b>409.352,03 €</b>	<b>100 %</b>

13 % Gastos Generales      53.215,76 €  
 6% Beneficio industrial      24.561,12 €  
**Suma GG + BI**      **77.776,89 €**

21% IVA      102.297,07 €  
**TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA**      **511.649,10 €**

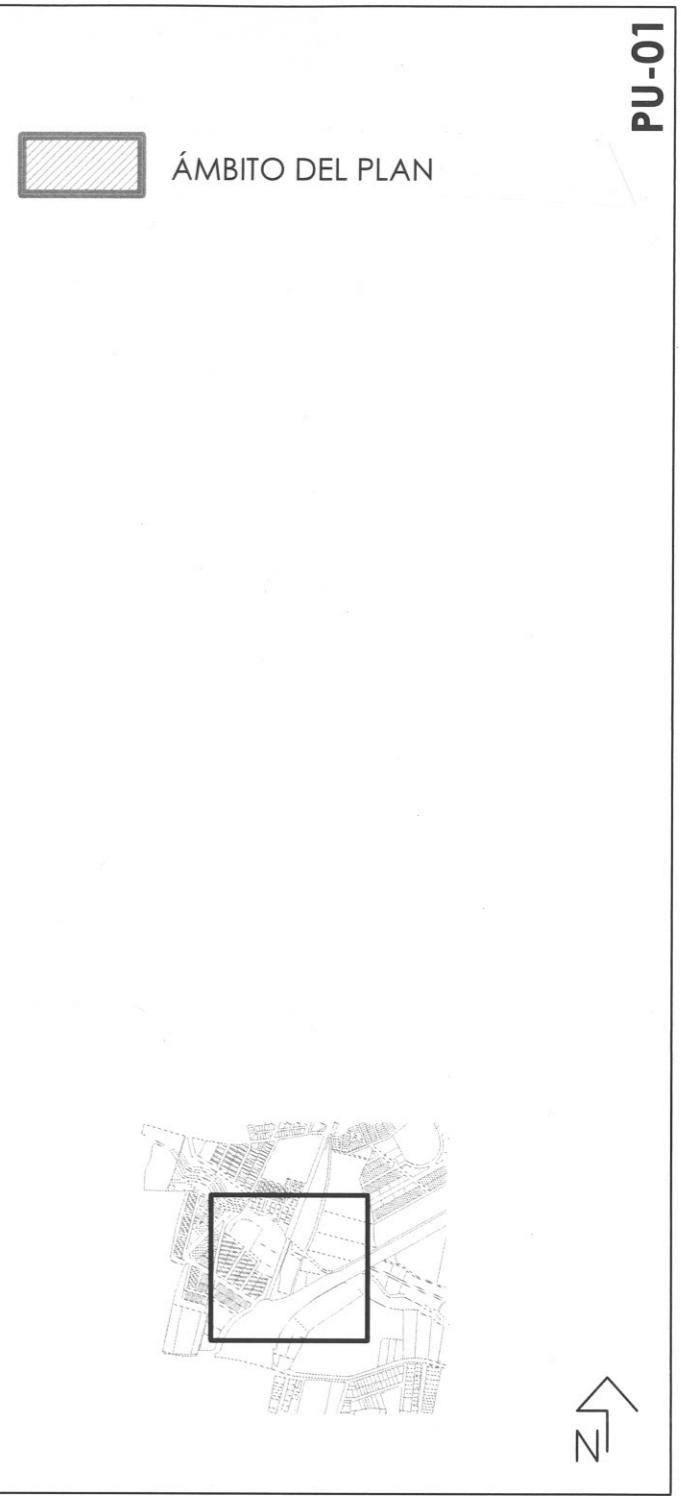
Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de QUINIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS

Madrid, noviembre del 2024

Fdo. Luis Lasso  
arquitecto

	<b>Planos</b>
--	---------------

<b>PU-01</b>	Localización.	E-1:2.000
<b>PU-02a</b>	Red de saneamiento.	E-1:1.000
<b>PU-03</b>	Red de abastecimiento.	E-1:1.000
<b>PU-04</b>	Red de energía eléctrica.	E-1:1.000
<b>PU-05</b>	Red de alumbrado público.	E-1:1.000
<b>PU-06</b>	Red de Telecomunicaciones.	E-1:1.000
<b>PU-07</b>	Jardinería, riego y pavimentación.	E-1:1.000



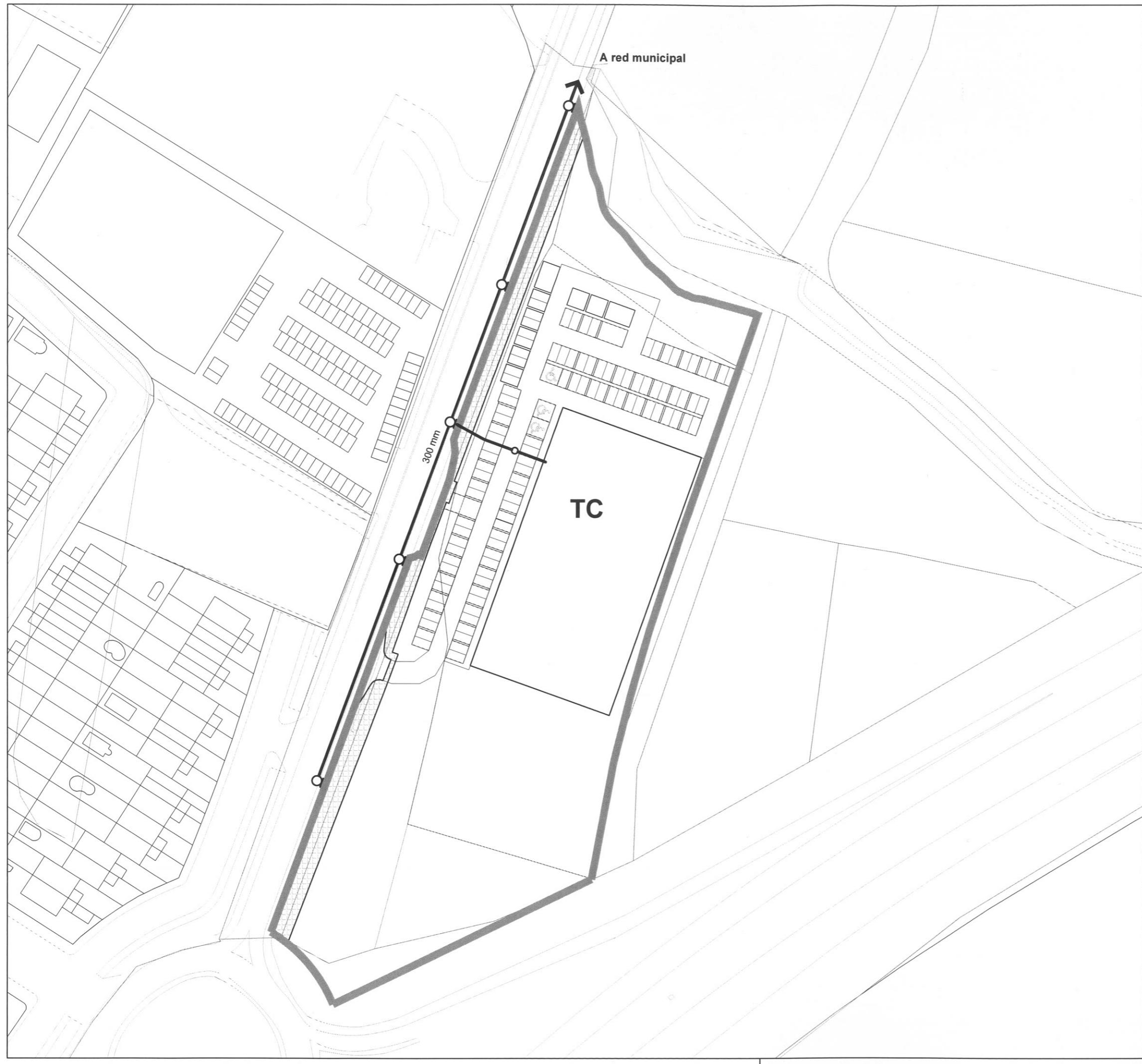
PU-01

PLAN PARCIAL DE MEJORA URBANA - Polígono UE-1  
Normas Subsidiarias

TORREJÓN DE LA CALZADA - MADRID

# ORDENACIÓN

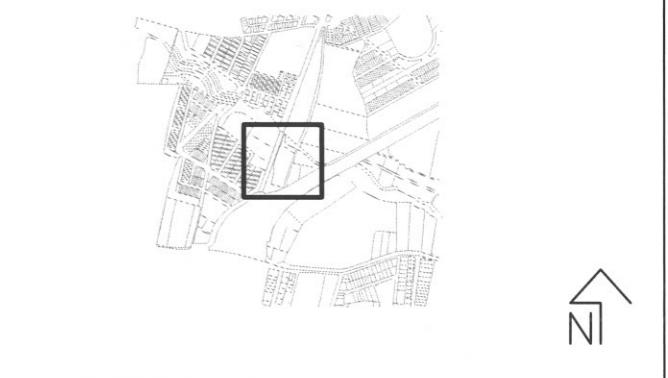
PLANO	No.
LOCALIZACIÓN	<b>PU-01</b>
ESCALA GRÁFICA	1:2000
0 50 100 200 300 400 500	
EQUIPO REDACTOR	PROMOTOR
L. LASSO CONSULTORES, S.L. Arenal 18. 28013 Madrid Tlf. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com	LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL



	ÁMBITO DEL PLAN
	ACERA
<b>CLAVE 01</b>	ÁREAS DE SERVICIO
<b>TC</b>	TERCIARIO - COMERCIAL

#### RED DE SANEAMIENTO

- COLECTOR ENTERRADO UNITARIO
- POZO DE REGISTRO

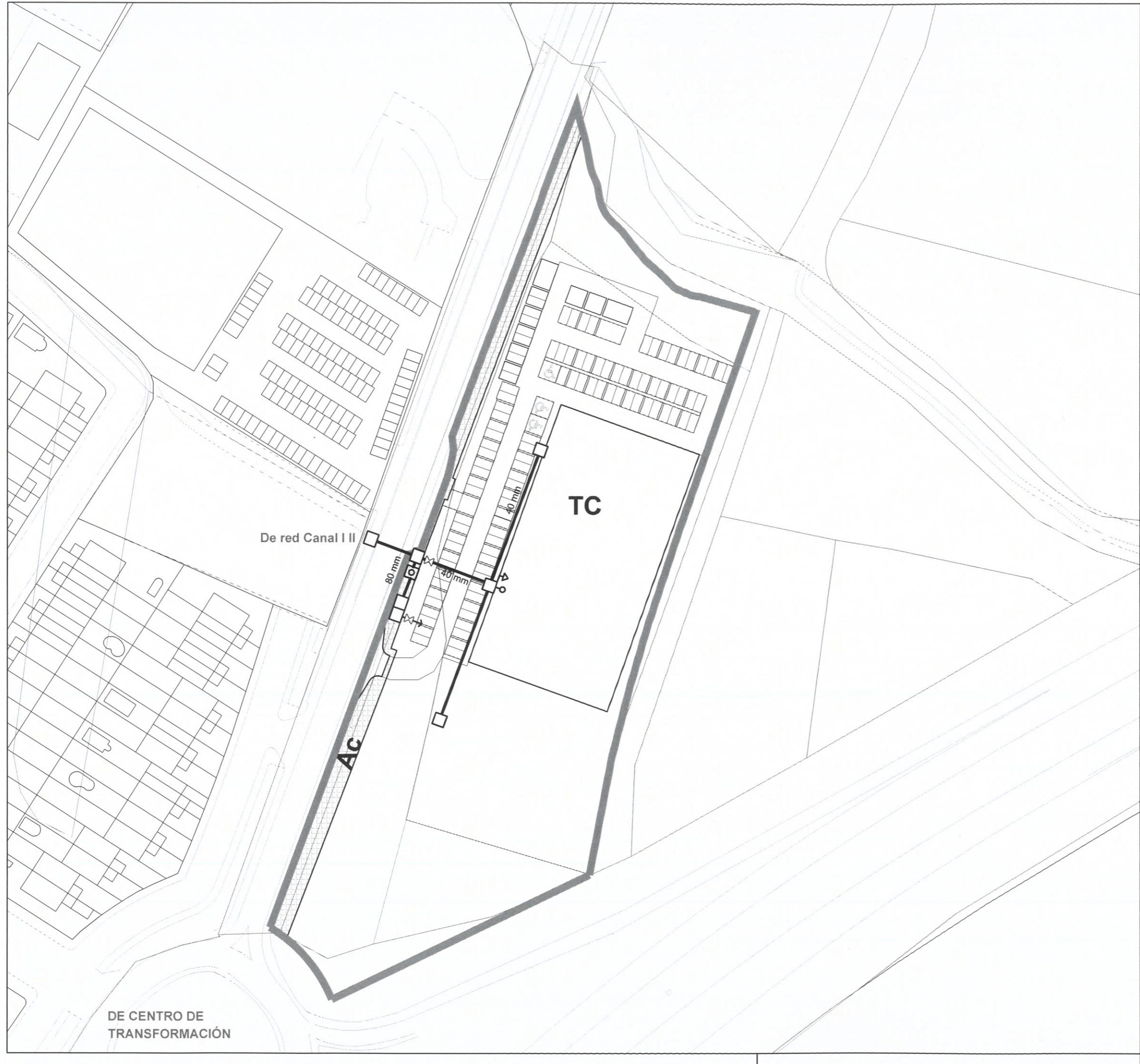


**PROYECTO DE URBANIZACIÓN - Polígono UE-1  
Normas Subsidiarias**

TORREJÓN DE LA CALZADA - MADRID

# URBANIZACIÓN

PLANO	<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	No.
	Saneamiento	<b>PU-02</b>
ESCALA GRÁFICA		1:1000
EQUIPO REDACTOR	PROMOTOR	
L. LASSO CONSULTORES, S.L. Arenal 18. 28013 Madrid Tf. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com	LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL	NOVIEMBRE 2024



PU-03

ÁMBITO DEL PLAN

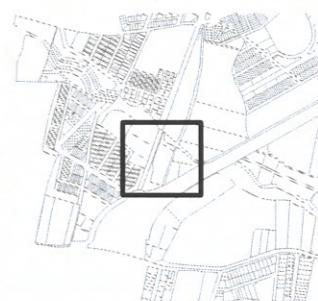
ACERA

CLAVE 01 ÁREAS DE SERVICIO

TC TERCIARIO - COMERCIAL

#### RED DE ABASTECIMIENTO

- CANALIZACIÓN ENTERRADA
- ▨ ARMARIO ACOMETIDA DOBLE
- ☒ Llave de corte
- ARQUETA DE REGISTRO
- BOCA DE INCENDIO
- BOCA DE RIEGO
- ARQUETA DE REGISTRO  
Con ventosa y válvula de desagüe

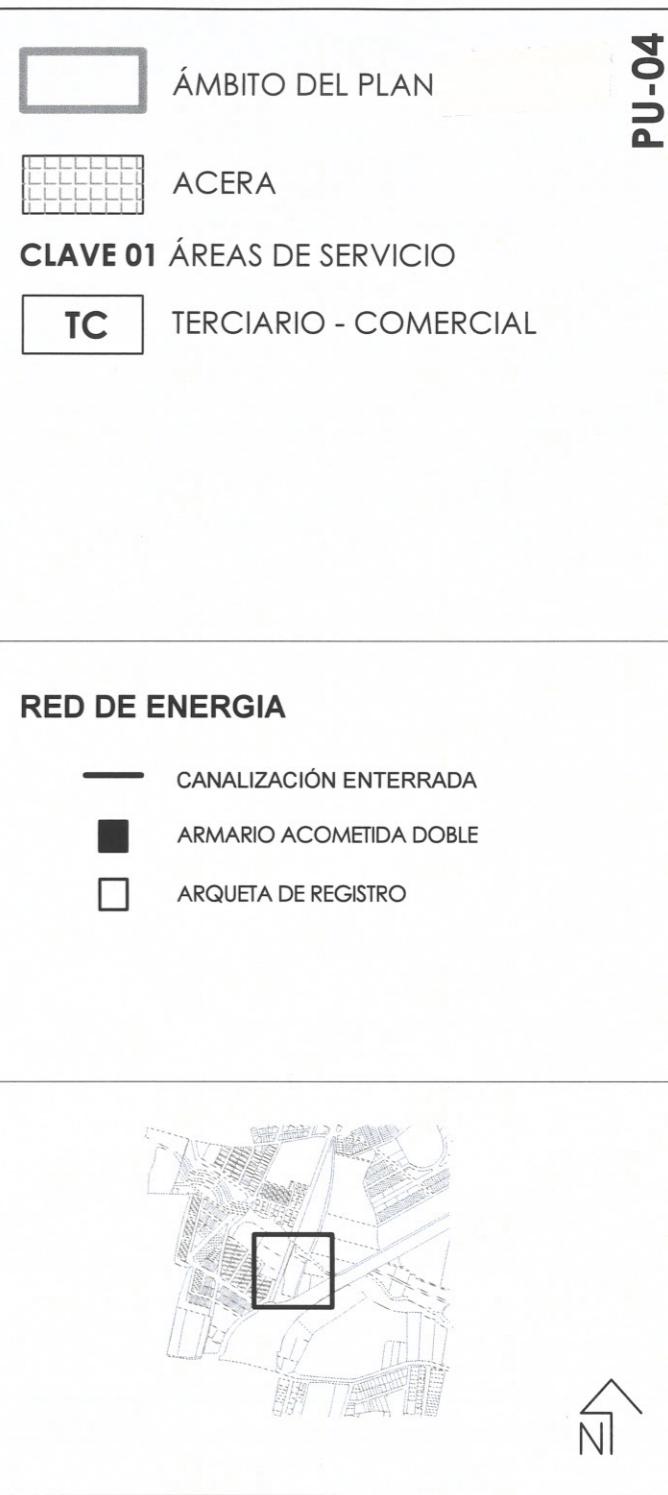
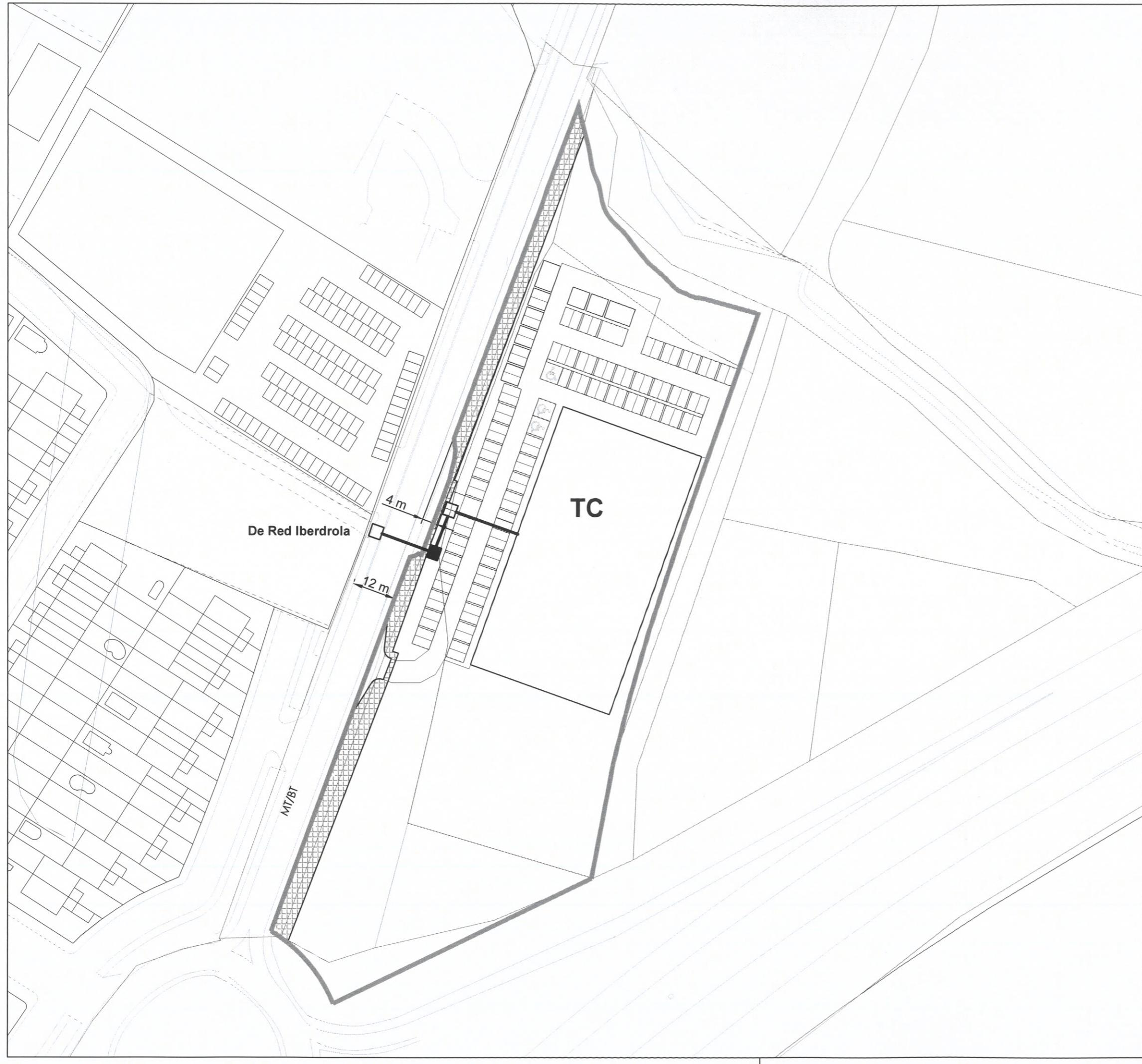


PROYECTO DE URBANIZACIÓN - Polígono UE-1  
Normas Subsidiarias

TORREJÓN DE LA CALZADA - MADRID

# URBANIZACIÓN

PLANO	INFRAESTRUCTURAS	No.
	Abastecimiento	PU-03
ESCALA GRÁFICA		1:1000
0 10 20 40 60		
EQUIPO REDACTOR	PROMOTOR	
L. LASSO CONSULTORES, S.L. Arenal 18, 28013 Madrid Tf. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com	LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL	
NOVIEMBRE		

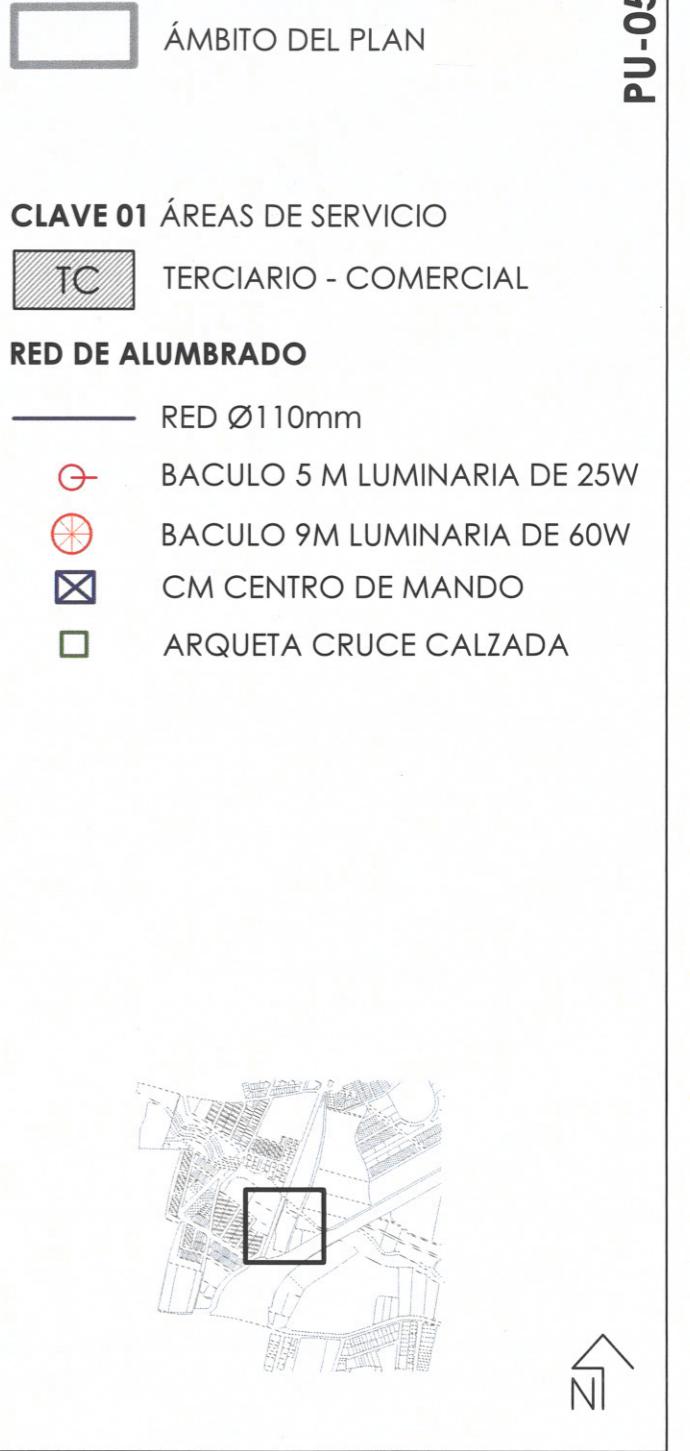


PROYECTO DE URBANIZACIÓN - Polígono UE-1  
Normas Subsidiarias

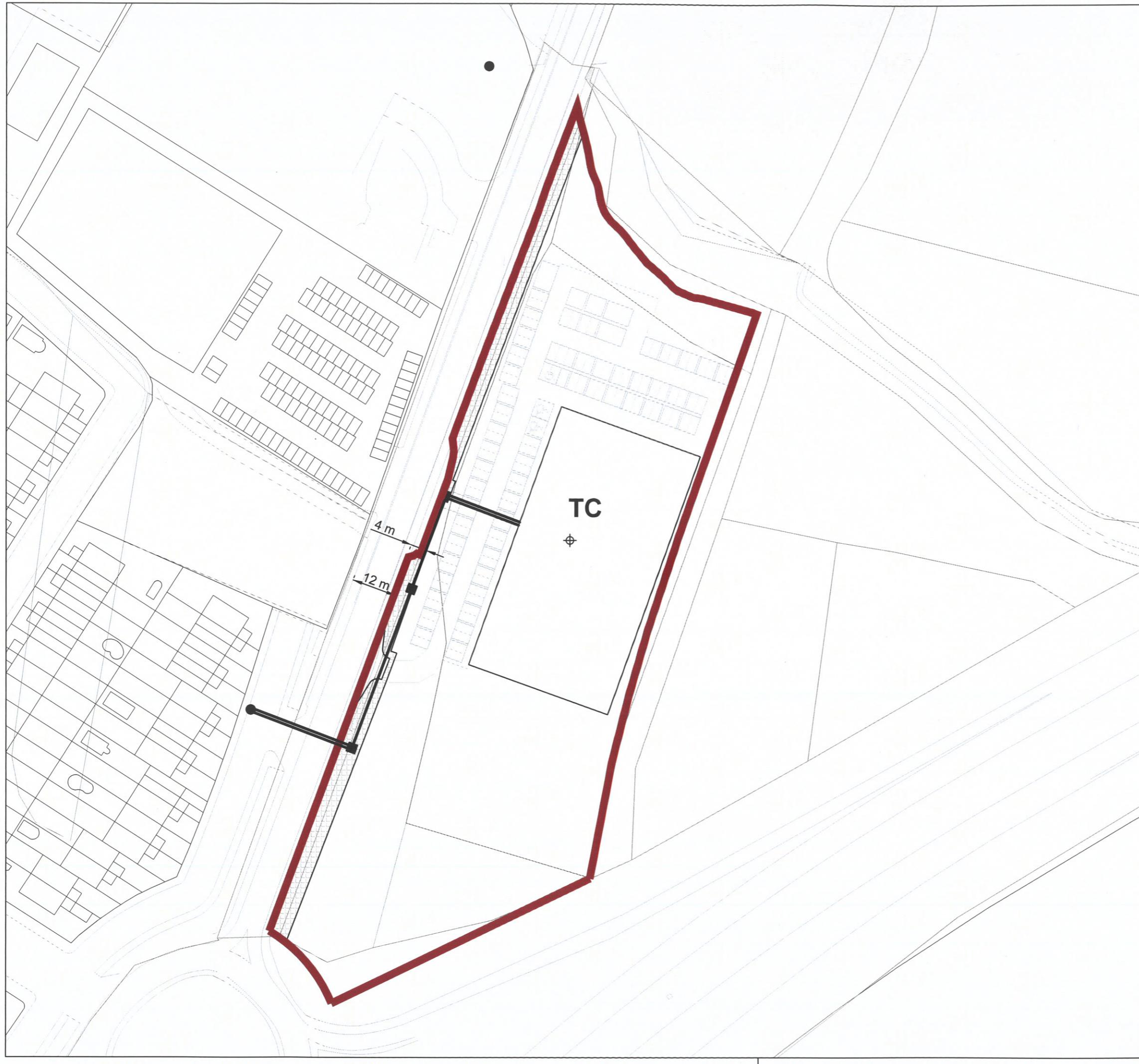
TORREJÓN DE LA CALZADA - MADRID

# URBANIZACIÓN

PLANO	INFRAESTRUCTURAS	No.
	Energía	PU-04
	URBANIZACIÓN Previsión Potencias	
ESCALA GRÁFICA		1:1000
EQUIPO REDACTOR	PROMOTOR	
L. LASSO CONSULTORES, S.L. Arenal 18. 28013 Madrid Tf. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com	LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL	NOVIEMBRE

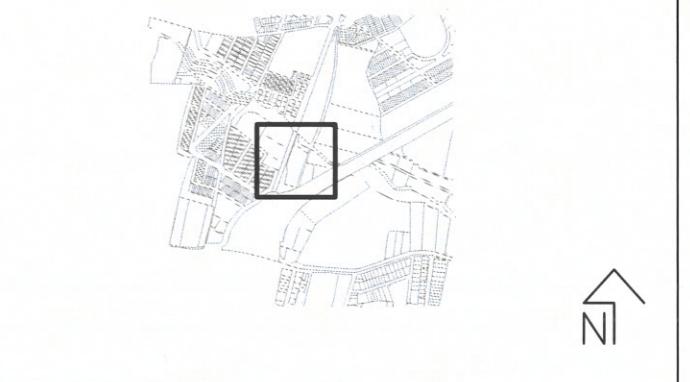


PLANO	No.
INFRAESTRUCTURAS Alumbrado P	PU-05
URBANIZACIÓN Previsión Potencias	
ESCALA GRÁFICA	1:1000
EQUIPO REDACTOR	PROMOTOR
L. LASSO CONSULTORES, S.L. Arenal 18 28013 Madrid Tf. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com	LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL
OCTUBRE 2024	



**ÁMBITO DEL PLAN**  
**ACERA**  
**CLAVE 01 ÁREAS DE SERVICIO**  
**TC** TERCARIO - COMERCIAL

**RED DE TELEFONÍA**  
 — CANALIZACIÓN ENTERRADA  
 — CANALIZACIÓN CRUCE DE CALZADA  
 ■ UBICACIÓN ARQUETAS DM

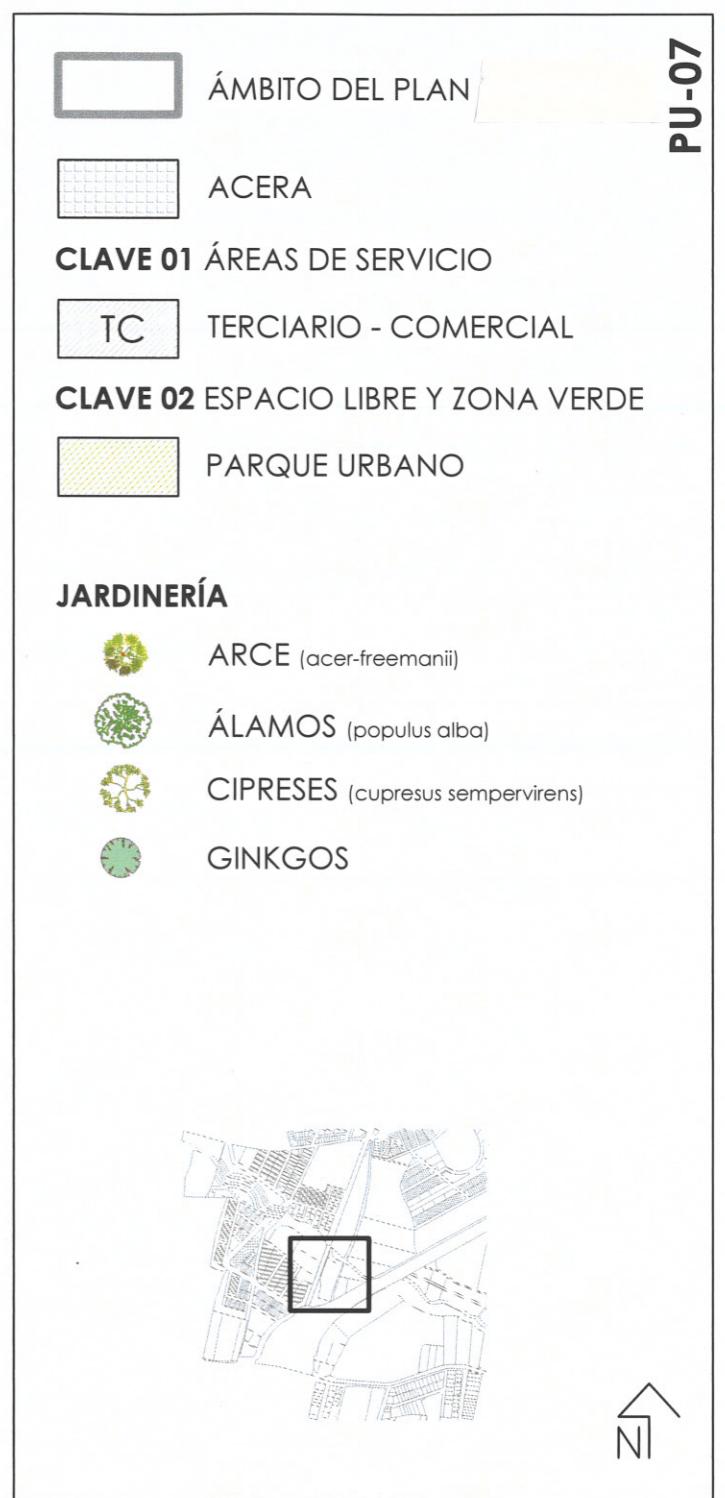


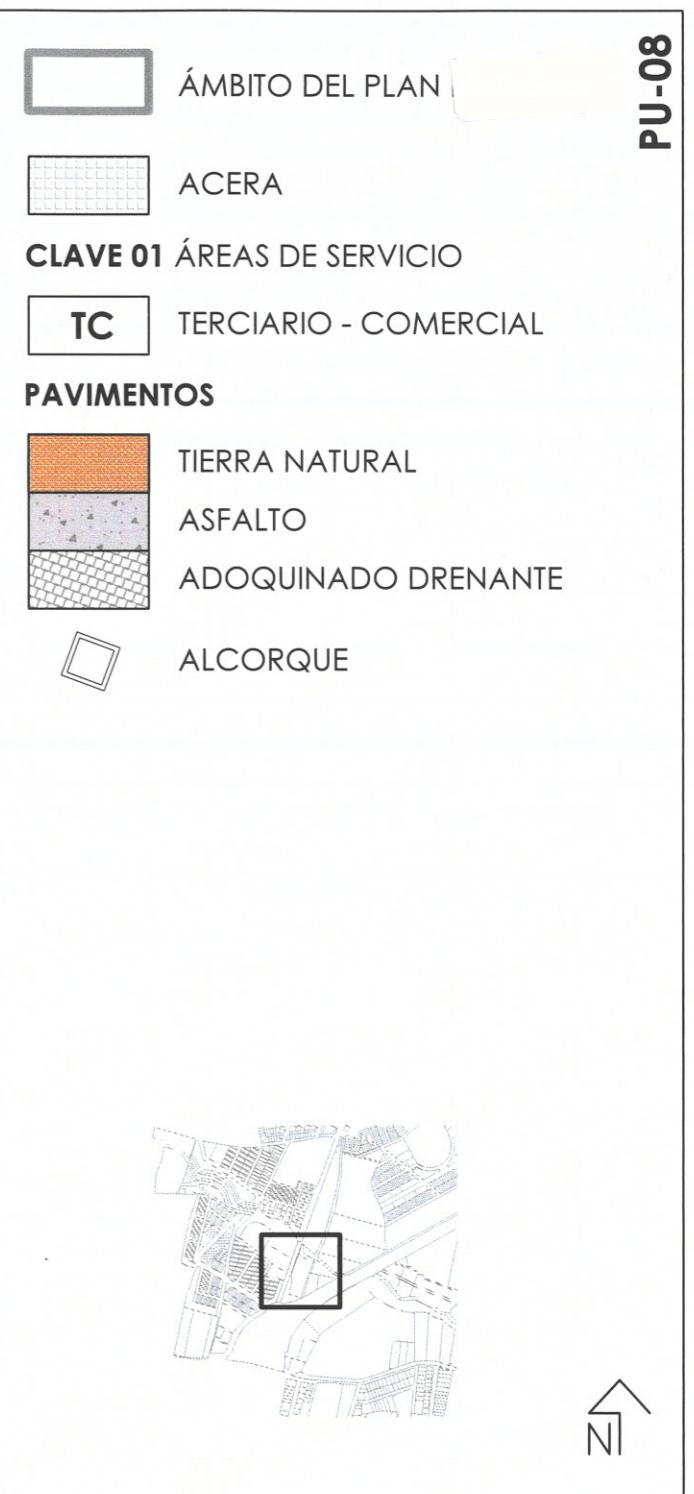
**PROYECTO DE URBANIZACIÓN - Polígono UE-1**  
**Normas Subsidiarias**

TORREJÓN DE LA CALZADA - MADRID

# INFORMACIÓN

PLANO	<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	No.
	Telefonía y comunicación	<b>PU-06</b>
ESCALA GRÁFICA		1:1000
EQUIPO REDACTOR	PROMOTOR	
L. LASSO CONSULTORES, S.L. Arenal 18. 28013 Madrid Tf. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com	LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL	NOVIEMBRE 2024





**PROYECTO DE URBANIZACIÓN - Polígono UE-1**  
**Normas Subsidiarias**  
**TORREJÓN DE LA CALZADA - MADRID**

# URBANIZACIÓN

PLANO	No.
PAVIMENTACIÓN	<b>PU-08</b>
ESCALA GRÁFICA	1:1000
0 10 20 40 60	
EQUIPO REDACTOR	PROMOTOR
L. LASSO CONSULTORES, S.L. Arenal 18, 28013 Madrid Tf. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com	LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO SL
NOVIEMBRE	2024

**4. PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO.**

En las páginas siguientes se aporta el borrador de Convenio Urbanístico para el desarrollo del polígono UE-1 de la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón e la Calzada.

Propuesta de Convenio Urbanístico

Propuesta de Convenio Urbanístico

**DE UNA PARTE:** David Blázquez Baos

**DE OTRA PARTE:** Gabriel Nevado Gómez

La primera en nombre y representación del Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada

El segundo en nombre y representación de la sociedad mercantil LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO, S.L.

- I. Que el promotor es propietario de las siguientes parcelas según consta en la nota simple informativa que se une al presente Convenio como documento número uno y que tiene la siguiente descripción:

**1. Finca de Torrejón de la Calzada nº 7**

Ref. Catastral. 1796801VK3419N0001XX

*Naturaleza de la finca: Rustica*

*Localización:*

*Puente de la Peñuela, margen izquierdo de la carreta de Toledo, dirección Madrid Toledo.*

*Superficie: 4.467 metros cuadrados [topográficamente 10195 m<sup>2</sup>s]*

*Linderos: Norte, Prado del pueblo, hoy parcela 29 del polígono 4.*

*Sur, parcela 29 del polígono 4.*

*Este, Camino Viejo de Madrid a Toledo.*

*Oeste, con la carretera Madrid a Toledo.*

*Descripción Finca: Titulares de la Finca*

*La Calzada Desarrollo Inmobiliario SLU*

*100,00% del pleno dominio por título de compraventa.*

**2. Finca de Torrejón de la Calzada nº 984**

Ref. Catastral. 1796802VK3419N0001IX

*Naturaleza de la finca: Rustica*

*Localización:*

*Al sitio denominado El Prado, polígono cuatro, parcela veinte y nueve.*

*Superficie: 1.740 metros cuadrados [topográficamente 1.036 m<sup>2</sup>s]*

*Linderos: Norte, arroyo de LA Peñuela.*

*Sur, José Fernández Cuervo Sánchez.*

*Este, Camino Viejo de Toledo.*

*Oeste, con finca del Ayuntamiento.*

*Descripción Finca: Titulares de la Finca*

*La Calzada Desarrollo Inmobiliario SLU*

*100,00% del pleno dominio por título de compraventa.*

- II. Que de acuerdo con las NN.SS de planeamiento municipal de Torrejón de la Calzada aprobadas en el año 2001, mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 2 de febrero del 2001, se aprobaron definitivamente las mismas incluyendo en sus anexos normativos la definición pormenorizada de las condiciones que se definían en cada uno de los ámbitos que conformaron las Unidades de Ejecución definidas para el suelo urbano. Expresándose tanto el aprovechamiento global del área referida a la superficie de suelo a cada ordenanza y las cesiones de suelo que se preveían para cada Unidad. Indicándose en la misma tanto el sistema de gestión previsto y la iniciativa que debía de abordar su desarrollo; a los efectos de su gestión, cada Unidad de Ejecución, constituye por sí misma un Área de Reparto de beneficios y cargas de manera que se resuelve internamente la equidistribución sin necesidad alguna de producirse transferencias entre los suelos de cada Unidad. En este contexto, las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal como instrumento de ordenación global del municipio, fue determinado según las determinaciones que en su momento fueron establecidas por lo dispuesto en el Art 2.2 de la ley 20/1997, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo de la Comunidad de Madrid que en la actualidad no se encuentra en vigor.
- III. Dentro de estos parámetros las NN.SS de planeamiento municipal definieron la Unidad de Ejecución UE-1 de uso de TERCARIO, con una superficie de 15.705 m<sup>2</sup>s, una edificabilidad de 3.385 m<sup>2</sup>c de construcción, estableciendo un sistema general de zona verde de 12.320 m<sup>2</sup>s, a desarrollar por la iniciativa privada mediante el sistema de compensación. Según reciente restitución topográfica la superficie real del polígono UE-1 tal como quedó definido en las vigentes NN.SS. es de 14.060 m<sup>2</sup>s., con lo cual la edificabilidad del mismo, manteniendo el coeficiente de edificabilidad, se reduce a 3.030 m<sup>2</sup>c construidos.
- IV. Desde la propia ficha de las NN.SS se establecieron a su vez una serie de condicionantes para el desarrollo del ámbito denominadas “*de desarrollo*”, que obligan a la redacción de los proyectos de Compensación, Urbanización y Parcelación.
- V. Para dar cumplimiento a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la ley 9/2001, de 17 de julio, se debe proceder a realizar el cálculo de las cesiones de redes establecidas en este precepto legal, sobre la configuración de un suelo urbano no consolidado y un planeamiento que no se encuentra adaptado a las determinaciones de la vigente ley del suelo.
- VI. Las parcelas anteriormente enunciadas se encuentran, junto al resto de otra parcela propiedad del Ministerio de Fomento, de 2.899 m<sup>2</sup>s de superficie en el interior del polígono UE-1, generada por el proyecto de expropiación de la autovía A-42, e incluida en el polígono UE-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón de la Calzada. La superficie correspondiente al Mº.Fomento, dado que deriva de un proyecto de expropiación de una autovía, se les debe dar el tratamiento

que así se establece en la Disposición Transitoria Sexta de la ley, al establecer que las dotaciones, infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, que hubieran sido adquiridos, sea o no, en ejecución de Planes de Ordenación Urbanística, mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, podrán computarse a efectos del cálculo, conforme a esta ley, de los coeficientes de edificabilidad de los ámbitos de actuación o del aprovechamiento urbanístico unitario de los sectores en los que queden comprendidos. En tal supuesto, los terrenos o solares resultantes en los que deba localizarse el 90% del aprovechamiento imputable a dichos terrenos o solares, se adjudicará a la Administración titular de las dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En todo caso, los planes de desarrollo que incorporen estos terrenos requerirán, para su aprobación definitiva, el informe previo y favorable de la Comunidad de Madrid sobre la idoneidad de las redes generales y supramunicipales exteriores de infraestructuras de comunicaciones para la viabilidad de aquéllos. Lo que en definitiva viene a significar que los terrenos que son propiedad del ministerio han de entrar con derecho de aprovechamiento.

VII. De lo anterior resultan como parámetros básicos para el desarrollo de la Unidad de Ejecución los siguientes:

- Las dimensiones reales de la actuación se corresponden con **14.060 m<sup>2</sup>s.**, según reciente medición topográfica.
- Las determinaciones normativas de las NN.SS vigentes la Unidad de Ejecución UE-1 se rigen por las dos ordenanzas: Zona 07.Areas de Servicio, y Zona 11.Espacios Libres y Zonas Verdes, siendo sus parámetros urbanísticos los siguientes:

#### Zona 07. Áreas de Servicio.

Parcela mínima	2.500 m <sup>2</sup> s.
Frente mínimo de parcela	20 metros lineales.
Frente máximo	No se fija frente máximo ni de parcela ni de fachada.
Alineaciones oficiales	Las definidas en el plano 2 [de las NN.SS.].
Retranqueo mínimo	Al frente de parcela, se permite adosamiento 3 metros a todos los linderos, permitiendo el adosamiento al frente.
Fondo edificable máximo	Libre. No se fija.
Ocupación Máxima	50% de parcela neta.
Edificabilidad máxima	1,0 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Sótanos y semisótanos	Permitidos para usos no vivideros
Altura máxima	2 plantas (baja+1). 8 metros sobre rasante y 12 a cumbre.
Aprovechamiento bajo cubierta	Permitido con inclinación máxima de 30º.
Uso principal	Terciario (comercio en categoría 2 <sup>a</sup> ), oficinas (en categoría 2 <sup>a</sup> ) y hostelería (en categoría 6 <sup>a</sup> ,7 y 8 <sup>a</sup> ) y 9 (centros de reunión)

Uso complementarios	Industrial (industria y talleres), almacenes y aparcamiento. Residencial para guardia y custodia de las instalaciones.
Usos prohibidos	El resto de los usos.

**Zona 11.Espacio Libres y Zonas Verdes.**

Parcela mínima	Libre. No se fija.
Retranqueos	5 metros a todos los linderos
Edificabilidad máxima	1,5 m <sup>2</sup> c/100 m <sup>2</sup> s
Altura máxima	4 metros en construcciones cerradas y 7 metros en construcciones abiertas por tres de sus lados.
Uso principal	Espacios libres y zonas verdes.
Uso complementarios	Terciario en categoría 1 <sup>a</sup> (kiosco); dotacional en categoría 16 <sup>a</sup> y 17 <sup>a</sup> (instalaciones deportivas al aire libre)
Usos prohibidos	Resto de los usos.

- Condiciones particulares de desarrollo de las NN.SS.: Previa a la edificación será necesario redactar los proyectos de Compensación, Urbanización y Parcelación, además de haber formalizado las cesiones de suelo.

VIII. Que la sociedad mercantil CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO, S.L propietaria del **79,4%** de la superficie del polígono UE-1 está interesada en promover la ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente a dicho ámbito al amparo de lo previsto en el Art. 246 de la ley 9/2001, de 17 de Julio, mediante Convenio urbanístico, ajustándose a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de Modificación de las Determinaciones Pormenorizadas de las NN.SS –Polígono 1elaborado para el polígono UE-1.

IX. Tomando en consideración las dificultades técnicas de incorporar de inicio los suelos de titularidad del ministerio de fomento, el proyecto de Reparcelación se pospone para su tramitación posterior, de conformidad con la posibilidad legal que así viene establecida en el Art 88 de la ley 9/2001, de 17 de julio.

No obstante lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el Art 104 de la ley 9/2001, de 17 de julio, la iniciativa para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación podrá ejercerse, una vez se encuentre establecido dicho sistema por el planeamiento urbanístico o con ocasión de la delimitación de la unidad, para el suelo urbano no consolidado durante el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la unidad de ejecución por los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie total de la unidad, aspecto este que se cumple en la presente como determinación para la aplicación del presente desarrollo.

A los efectos igualmente de las obligaciones establecidas a los propietarios en el Art 8.4 de las normas urbanísticas, procede señalar que según lo establecido en el Art 8.4.1 de las normas, la delimitación de los terrenos incluidos en unidades de ejecución, definidas en el plano de gestión del suelo, y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios de suelo, se consideran tramitadas a todos los efectos, conjunta o simultáneamente con las presentes normas subsidiarias. Con la aprobación definitiva de las mismas, se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación a la unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa la suspensión del otorgamiento de licencias en la unidad de gestión, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación.

Resultando igualmente de la ordenación propuesta y de las propias determinaciones del planeamiento general de la localidad en el que los derechos de uno de los dos propietarios del polígono no alcanzan a la parcela mínima, que no puede ser en principio objeto de una adjudicación en proindiviso, de la aplicación del art 89 de la ley 9/2001, de 17 de julio, relativo a la reparcelación económica, al señalar que cuando las circunstancias de parcelación, edificación, construcción, o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20% de la superficie total de aquélla. Lo que a su vez se relaciona con lo establecido en el Art 137 de la ley 33/2003, de 3 de noviembre, en donde se posibilita la enajenación directa por parte del Estado, cuando se trate de solares que por su forma, o pequeña extensión resulten inedificables y la venta se realice a propietario colindante. O cuando como es el caso, la titularidad de un bien o derecho corresponda a dos o más propietarios, y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.

- X. Que, a tenor de lo acordado y conforme se dispone en el citado artículo 246 de la Ley del Suelo, en relación con la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos para determinar las condiciones y términos de la gestión y la ejecución del planeamiento, las partes intervenientes acuerdan el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-1 de las NN.SS de planeamiento municipal de Torrejón de la Calzada, de acuerdo con las determinaciones que se reflejan en el presente Convenio y de conformidad con las siguientes,

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA: El objeto del presente Convenio

Es el definir la totalidad de las condiciones y términos de la gestión de la Unidad de Ejecución UE-1 de las NN.SS vigentes en Torrejón de la Calzada. Para ello, se ha visto la necesidad de definir una figura de planeamiento de desarrollo, desde las propias previsiones de las NN.SS de planeamiento municipal, al establecer en el Artículo 8.3.2 de la normativa urbanística la posibilidad de redactar planes con los siguientes objetivos:

- Reforma interior: definiendo operaciones de mejora del medio urbano.
- Desarrollo de sistemas: actuaciones para el desarrollo de sistemas generales y/o locales.

El Plan Parcial que se presenta a través de la presente iniciativa goza en un principio de los dos objetivos de planeamiento, puesto que con él se pretende básicamente proteger y optimizar la función de las redes públicas, tomando en consideración la diferente titularidad de las mismas y su distinto régimen de protección, y por otra parte la distinta finalidad que las cobija, al tratarse también de redes que se derivan de la legislación sectorial. Estableciéndose por lo tanto unas ordenanzas específicas con distintos grados de protección.

De la misma manera el Plan Parcial que se presenta junto con la iniciativa, entraña igualmente operaciones de mejora del medio urbano, dado que además de posibilitar la implantación de una mediana superficie comercial, algo que tiene beneficios para la localidad posibilita el que los accesos a la misma se produzcan sin ninguna afección al tráfico y que además la implantación de la misma no afecte al sistema de redes establecido por el planeamiento y la aplicación de los estándares de la ley 9/2001, de 17 de julio, optimizando y mejorando su funcionalidad con el resto del municipio. Dicho desarrollo se producirá, de acuerdo con los parámetros que se definen a su vez en los expositivos del presente Convenio tanto en lo que se refiere a los aprovechamientos como a las cesiones y cargas que se derivan del Plan Parcial de Modificación de las Determinaciones Pormenorizadas de las NN.SS –Polígono UE-1. Resultando de lo anterior los siguientes parámetros:

- Las dimensiones de la actuación se corresponden con **14.060 m<sup>2</sup>s**.
- El ámbito fue delimitado por las NN.SS. municipales como polígono UE-1 y el aprovechamiento establecido en el Plan Parcial tiene los siguientes parámetros urbanísticos:
  - a) Uso característico: Terciario.
  - b) Ordenanzas de aplicación

	<b>NN.SS:</b>	<b>PLAN PARCIAL</b>
Ambito	Polígono UE-1 – <b>15.705 m<sup>2</sup>s</b>	Polígono UE-1 – <b>14.060 m<sup>2</sup>s</b>
Ordenanza	Areas de Servicio	Areas de Servicio
Uso Característico	Terciario	Terciario comercial
Edificabilidad máxima	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Tipología de Edificación	No se establece	Exenta/adosada
Parcela mínima	2.500 m <sup>2</sup> s	750m <sup>2</sup> s
Frente de parcela:		
Mínimo	20 metros	20 metros
Máximo	Libre	Libre
Fondo máximo de la edificación	Libre	Libre
Retranqueo mínimo	3 metros a cualquier lindero	Frente de parcela: Libre, permitiendo adosamiento Resto linderos: 3 metros, permitiendo adosamiento
Ocupación máxima	50%	<b>80 %</b>
Altura máx. edificación	2 plantas (baja+1)	2 plantas (baja+1)

	8 metros a alero y 12 a cumbreña	8 metros a alero y 12 a cumbreña
Usos principales	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Locales comerciales 500 m<sup>2</sup></li> <li>-Oficinas sin atención al público</li> <li>-Centros de Reunión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Locales comerciales de hasta 500/1500/2500 m<sup>2</sup> comerciales</li> <li>-Oficinas sin atención al público</li> </ul>
Usos Complementario	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Industria compatible y tolerable c/vivienda</li> <li>-Actividades especiales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Industria compatible y tolerable c/vivienda</li> <li>-Actividades especiales</li> </ul>

- c) Cesión de una supervive de **11.030 m<sup>2</sup>s** para zona verde de sistema general prevista en el Plan Parciales Mejora.
- d) Cesiones por la participación de la comunidad en plusvalías del planeamiento: 10% del aprovechamiento lucrativo de la actuación.

El presente Convenio, hace suyas las determinaciones de planeamiento respecto a la gestión de las unidades de ejecución, sobre la base de considerar que la gestión del ámbito parte de las determinaciones que vienen establecidas en el Art 8.4.1 de las normas urbanísticas de las NN.SS de planeamiento municipal, según el cual, la delimitación de los terrenos incluidos en las unidades de ejecución definidas en el plano de gestión del suelo, y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes normas subsidiarias. Con la aprobación definitiva de las mismas, se entenderá asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación a la unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa la suspensión del otorgamiento de licencias en la unidad de gestión, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación.

**SEGUNDA: Cuantificación de los deberes de cesión y justificación respecto al cumplimiento de los estándares de la ley 9/2001, de 17 de Julio.**

El desarrollo de la presente Unidad de Ejecución, implicará la cesión al Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada de:

- 11.030 m<sup>2</sup>s** destinados a zona verde
- El 10% del aprovechamiento lucrativo del polígono cuantificado en base a la medición topográfica real del polígono en 303 m<sup>2</sup>s de suelo y 303 m<sup>2</sup>c construidos, de acuerdo a una edificabilidad prevista en las vigentes NN.SS. de 1,0 m<sup>2</sup>c/1m<sup>2</sup>s.

De conformidad con lo establecido en el Art 36.4 de la ley 9/2001, de 17 de Julio, la presente actuación no requiere de cesiones para redes supramunicipales, tomando en consideración que las mismas no se encuentran establecidas ni en el planeamiento territorial ni tampoco en el planeamiento general de Torrejón de la Calzada, (actualmente vigente, NN.SS de planeamiento municipal no adaptadas a la Ley del Suelo).

En lo que respecta a las redes locales, tomando en consideración igualmente lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la ley 9/2001, de 17 de Julio, no serán exigibles las cesiones previstas para redes generales en la presente ley, en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante su revisión o primera formulación.

**TERCERA: Garantías para asegurar la correcta ejecución de la actuación.**

Corresponderá al promotor la presentación de un aval del 10% de las obras de urbanización ante el Ayuntamiento de Torrejón de la Cazada para dar cumplimiento a lo establecido en el Art 108.1 de la ley 9/2001, 17 de julio, y que resultan del proyecto de urbanización adjunto al Plan Parcial. Esta garantía deberá estar constituida con carácter previo al comienzo de las obras y serán devueltas por la Administración actuante transcurridos dos años desde la finalización de las obras de urbanización.

Se prevé en virtud de lo establecido en el Art 19.3 de la ley 9/2001, de 17 de Julio por remisión igualmente de lo establecido en el Art 20.3 del mismo texto legal de la misma, la posibilidad de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación.

Para llevar a cabo la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización, el promotor de la presente actuación se compromete a la no utilización ni ocupación de la edificación, así como la inclusión de esta condición en cualquiera de los contratos que a estos efectos realice sobre el edificio que resulte del proceso de equidistribución.

En cumplimiento de lo establecido en los Artículos 65 y 67 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana en relación con lo igualmente dispuesto en los Artículos 73 y 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las Normas Complementarias del Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza urbanística, en relación con lo igualmente establecido en el Art 248.1 de la ley 9/2001, de 17 de Julio. El promotor deberá de proceder en el plazo de un mes a contar desde la aprobación definitiva del Convenio, a la inscripción mediante nota marginal de la cuota y de la carga de urbanización y en su caso las cesiones a favor del Ayuntamiento en el Registro numero 1 de la Propiedad de Parla; todas las cargas pesarán exclusivamente sobre la finca privativa que resulta de esta actuación. No obstante de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el Art 19.3 del 1093/1997, de 4 de julio, no será necesaria la constancia registral de la afección cuando del proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.

**CUARTA: Operativa para hacer efectivas las cesiones a favor del Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada.**

Las cesiones a favor del Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada deberán de hacerse efectivas en el acto de aprobación definitiva del convenio urbanístico de gestión y, en su caso, por ministerio de la ley, a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Para hacer efectivas las cesiones, se procurará previo acuerdo con el Ministerio de fomento en lo que respecta a su adquisición del derecho de aprovechamiento, practicar un expediente de reparcelación en compensación económica o monetaria, en los términos así establecidos en el Art 137 de la ley 33/2003, de 3 de noviembre, el Art 86, 87 y 89 de la ley 9/2001, de 17 de Julio.

**QUINTA: Deber legal de cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de la actuación a favor del Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada.**

En cumplimiento de lo establecido en el Art 246.4 de la ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid, el promotor de acuerdo a los términos del cumplimiento de los deberes legales de cesión, por su sustitución y pago en metálico, incorporado al presente Convenio una tasación correspondiente al 10% sobre la base la imposibilidad de ceder el porcentaje sobre un exclusivo inmueble que no cumpliría la condición de parcela mínima.

**SEXTA: Recepción de las obras de urbanización.**

La recepción de las obras de urbanización, se efectuará por la Administración actuante una vez se notifique el Ayuntamiento la terminación de las mismas, que en todo caso se deberán producir en el plazo de un año a contar desde la firma del presente Convenio.

De la recepción de las obras se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución y el Alcalde o el Concejal en que delegue al efecto. La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta y en la misma se hará constar su cumplimiento.

Si en el momento de la recepción las obras se encontraran en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por el Alcalde las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto, comenzando desde la fecha de éste el plazo de garantía que no podrá ser inferior a un año.

**SÉPTIMA: Conservación de las obras de urbanización.**

El promotor será completamente responsable de la conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de las mismas.

En lo que respecta a la zona verde municipal, hasta la recepción de la zona verde por el Ayuntamiento, estará igualmente obligada a llevar a cabo las labores de limpieza y conservación de la misma.

#### **OCTAVA: Inicio de las obras de edificación.**

El plazo para iniciar las obras de edificación será el señalado en todo caso por parte del Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada en función de la licencia de edificación o mediante la presentación de la Declaración Responsable comercial que se encuentra prevista en la Disposición Adicional segunda de la ley 9/2001, de 17 de julio que posibilita el uso de este título habilitante para las actividades de comercio minorista y de determinados servicios previstos en la ley 2/2012, de 12 de junio, y en su caso los acuerdos municipales de suspensiones de licencias.

#### **NOVENA: Naturaleza jurídica.**

De conformidad con lo establecido en el Art 243.4 de la ley 9/2001, de 17 de julio tendrá carácter jurídico-administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente Convenio de Gestión, por lo que cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedará sometido al orden Jurisdiccional Contencioso-administrativo.

#### **DÉCIMA: Tramitación administrativa.**

El presente Convenio se ajustará en su tramitación a lo previsto en los Artículos 247 y 248 de la ley 9/2001, de 17 de Julio y una vez suscrito inicialmente se someterá a trámite de información pública por plazo de 20 días. Concluido el anterior trámite, y a la vista del resultado del mismo, su texto definitivo se elevará al órgano correspondiente para su ratificación. De manera que producida ésta, y a los efectos de su puro perfeccionamiento, las partes procederán a la firma del texto definitivo en un plazo de 15 días desde la aprobación definitiva del órgano competente de la Administración, y posteriormente será publicado en la forma determinada por el propio Art 248 de la ley 9/2001, de 17 de Julio del suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **DECIMO PRIMERA: Vigencia, Suspensión y Causas de extinción.**

El presente Convenio producirá efectos desde su ratificación por el órgano competente de la Administración, de conformidad con lo establecido en el Art 247 de la ley 9/2001, de 17 de julio. Su vigencia estará vinculada a la terminación del proceso de desarrollo y ejecución de la Unidad, salvo que por incumplimiento la Administración actuante, opte por su resolución.

Serán causas de resolución del convenio:

- El mutuo acuerdo.
- El incumplimiento de las obligaciones dimanantes del convenio.

La resolución del convenio por incumplimiento de las obligaciones dimanantes del mismo, requerirá la previa denuncia de tal incumplimiento por cualquiera de las partes, tras la cual, la parte cumplidora realizará un previo requerimiento a la incumplidora, para proceder a la subsanación, que en todo caso habrá de ser contestado en un plazo de 10 días, alegando lo que estimen oportuno y proponiendo las medidas a adoptar para lograr su corrección.

Transcurrido dicho plazo sin contestación o sin efectuar o garantizar el compromiso de cumplimiento del convenio suscrito, se procederá por parte del órgano correspondiente a declarar el incumplimiento y se adoptarán las medidas que correspondan en derecho para asegurar en todo caso su ejecución, así como los daños y perjuicios que de esta situación se pudieran derivar.

#### **DECIMO SEGUNDA: Liquidación del Convenio.**

El presente Convenio se liquidará con la recepción en el plazo establecido de las obras de urbanización.

## 5. PUBLICACIONES.

En las páginas siguientes se aportan los anuncios de la iniciativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el periódico “Leganés Actualidad”.



## Solicitud de inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid

### 1.- Datos del solicitante

NIF/NIE	B84241231		Nombre/Razón Social		CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO					Cod. Cliente	
Tipo vía	CALLE		Nombre vía		SEGUNDA AVENIDA					Nº	40
Portal		Bloque		Esc.		Piso		Letra		Otros datos de ubicación	
CP	28991	Localidad	Torrejón de la Calzada					Provincia	Madrid		
Correo electrónico	Icaro@maderaspromaco.com					Teléfono fijo	918160658		Teléfono móvil		

### 2.- Datos del texto a publicar

Administración	COMUNIDAD DE MADRID				Apartado	D) ANUNCIOS			
Nombre / Razón Social	CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO				Organismo	No aplica			
Observaciones									
Forma de tramitación	<input checked="" type="radio"/> Ordinaria	Motivación de la urgencia						Rango	ANUNCIO
Norma que obliga a la publicación	Art.106 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid								

Sumario	Presentación en el Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada iniciativa para el Desarrollo de la UE-1.				
---------	---	--	--	--	--

Localidad	TORREJON DE LA CALZADA		Fecha	09/07/2024	Firmado	ADMINISTRADOR - GABRIEL NEVADO GOMEZ	
-----------	------------------------	--	-------	------------	---------	--------------------------------------	--

### 3.- Datos del destinatario de la liquidación (Cumplimentar únicamente cuando la inserción sea de pago y el destinatario sea distinto del cliente)

NIF/NIE			Nombre/Razón Social								
Tipo vía			Nombre vía							Nº	
Portal		Bloque		Esc.		Piso		Letra		Otros datos de ubicación	
CP		Localidad						Provincia			
Correo electrónico						Teléfono fijo			Teléfono móvil		

El/La solicitante declara que los archivos en formato electrónico son copia exacta de los documentos originales

Puede consultar la información referida al deber de información de protección de datos personales en la página siguiente

DESTINATARIO	Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local Organismo Autónomo Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid
--------------	--

# Dani Carvajal recibió un emotivo homenaje antes del inicio de las Fiestas de Butarque

◆ El futbolista Dani Carvajal, una de las figuras más destacadas del Real Madrid y de la Selección española, vivió un emotivo homenaje en su ciudad natal, Leganés, justo antes del inicio oficial de las Fiestas de Butarque.

El evento, celebrado en la Plaza de España, reunió a más de un millar de vecinos que se congregaron para expresar su admiración y cariño hacia el jugador, quien ha llevado el nombre de Leganés a lo más alto del deporte mundial. Carvajal, visiblemente emocionado, firmó en el libro de honor del Ayuntamiento y compartió unas palabras de gratitud hacia la ciudad que lo vio crecer:

“Leganés me lo ha dado todo como persona, y a día de hoy siento ese calor”. El lateral derecho del Real Madrid, quien pasó sus primeros 20 años en Leganés, agradeció profundamente el apoyo de su comunidad y destaca



có el orgullo de haber sido formado tanto académica como futbolísticamente en la localidad.

Durante el homenaje, el alcalde de Leganés, Miguel Ángel Recuenco, entregó a Carvajal la

bandera de la ciudad, que el futbolista se anudó a los hombros, junto con un cuadro conmemorativo. El alcalde subrayó que Carvajal es “el mejor deportista de la historia de Leganés” y lo

animó a seguir luciendo la bandera del municipio en cada rincón del mundo.

Otro momento destacado del evento fue la entrega de una camiseta del Lemans, el club

local donde Carvajal inició su carrera futbolística, a manos de su presidente, José Antonio García. El futbolista también tuvo la oportunidad de reencontrarse con don Alicio, su antiguo profesor de Educación Física en el colegio Lope de Vega, a quien recordó con cariño por su apoyo durante su infancia.

Para cerrar su discurso, Carvajal expresó su agradecimiento al alcalde y a los vecinos de Leganés por hacerlo sentir especial cada vez que regresa a su ciudad natal. También felicitó al CD Leganés por su reciente ascenso a Primera División y expresó su deseo de volver a jugar en el estadio de Butarque.

Como muestra de su agradecimiento, Carvajal regaló al Ayuntamiento la camiseta de la Selección española que lució en la final de la Eurocopa contra Inglaterra, un gesto que simboliza su profundo vínculo con Leganés y su comunidad.

## LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO S.L.

**La mercantil LA CALZADA DESARROLLO INMOBILIARIO, S.L., con NIF B-84241231 domiciliada en la C/Segunda avenida nº 40 en el municipio de Torrejón de la Calzada (28.991), ha presentado ante el Ayuntamiento para su tramitación y a efectos de lo establecido en el art.106 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Iniciativa para el Desarrollo de la Unidad de Ejecución correspondiente al polígono UE-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón de la Calzada**

## **6. TASACION DEL SUELO.**

En las páginas siguientes se aportan los anuncios de la iniciativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el periódico “El Mundo”.

## VALORACIÓN DEL SUELO COMERCIAL-TERCIARIO.

El polígono sobre el que se desarrolla el Plan Parcial está formado por tres parcelas, incluidas en el suelo urbano no consolidado de las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada, de las cuales dos son de titularidad privada y la tercera de titularidad pública –Ministerio de Fomento-, proveniente de una expropiación

El objeto de la presente valoración del suelo tiene por objeto concretar el valor del mismo tanto ante necesidad abordar la compensación económica por un parte de los derechos del propietario –Mº.Fomento- al que no es posible adjudicar una parcela mínima edificable (para el que no es posible la asignación de una parcela en proindiviso) y, por otra parte ante la posibilidad de abordar la compensación económica sustitutoria del 10% del aprovechamiento lucrativo del polígono a municipio, a favor del promotor de la actuación.

### 3.1 Ubicación de la parcela y condiciones urbanísticas

El ámbito del Plan Parcial y los aprovechamientos objeto de la presente valoración se refieren a un polígono del suelo urbano no consolidado de las NN.SS: de Torrejón de la Calzada con una superficie total de **14.060 m<sup>2</sup>s**, de los cuales **3.030 m<sup>2</sup>s** corresponden al suelo neto con aprovechamiento lucrativo, de uso característico terciario-comercial, y el resto a dotación de zonas verdes de cesión al municipio

El polígono está formado por tres parcelas catastrales de las cuales las dos de titularidad privada -1796801VK3419N0001XX y 1796802VK3419N0001IX- están catastradas y la de titularidad pública, propiedad del Ministerio de Fomento, está sin catastrar.

La parcela con aprovechamiento lucrativo dentro del polígono UE-1, de acuerdo con la ordenanza aplicable tanto de las NN.SS: como del Plan Parcial –Areas de Servicio-, tiene una edificabilidad neta de **1,0 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**(3.030 m<sup>2</sup>c).

### 3.2 Normativa aplicable y metodología.

La normativa utilizada para la evaluación económica sustitutoria es:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto Legislativo 9/2001, de 18 de mayo, del suelo de la Comunidad de Madrid.

### 3.3 Metodología empleada.

La normativa utilizada para la evaluación económica sustitutoria es el RD 1492/2011 de aprobación del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aplicado en el caso de suelo urbanizado no edificado (art.22). De acuerdo con el citado artículo el cálculo se realizará aplicando a la edificabilidad de referencia, determinada según lo dispuesto en el art.21, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente y según la expresión siguiente:

$$VS = \sum E_i * VRS_i$$

siendo: **VS** =Valor del suelo urbanizado no edificado (en €/m<sup>2</sup>s).

**E<sub>i</sub>**=Edificabilidad correspondiente al uso considerado (en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)

**VRS<sub>i</sub>**=Valor de repercusión del suelo del uso considerado, (en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

siendo: **VRS** = Valor de repercusión del suelo (en €/m<sup>2</sup>s).

**Vv**= Valor en venta (de mercado) del metro cuadrado de edificación del uso considerado (en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)

**K**= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión, promoción, y beneficio empresarial.

El coeficiente K se estima en 1,2, por estar destinada la construcción a una tipología semejante a la de *"naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas"*.que establece el Reglamento de Valoraciones.

**Vc**= Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial, el importe de tributos gravan la construcción, los honorarios profesionales de proyecto y dirección de obras y otros gastos necesarios.

### 3.4 Datos base de partida.

Si bien la oferta de suelo comercial-terciario es reducida la prospección del mercado inmobiliario de Torrejón de la Calzada –junio del 2024-, momento en que se elabora el Plan Parcial del polígono UE-1, arroja los siguientes datos:

PRECIO VENTA VIVIENDA		
m <sup>2</sup> c Superf.	Precio Venta	€/m <sup>2</sup> c
337	610.000	1.810
120	240.000	2.000
110	240.000	2.182
130	300.000	2.308
50	41.000	820
337	269.000	798
<b>1.084</b>	<b>1.700.000</b>	<b>1.653</b>

De modo que la oferta inmobiliaria terciario-comercial del actual mercado del núcleo urbano de Torrejón de la Calzada arroja un valor medio en venta redondeado de **Vv= 1.653 €/m<sup>2</sup>c**.

Por otra parte teniendo en cuenta el coste de referencia de la edificación para calidades medias establecido en la página web:

<http://www.madrid.org/bdccm/utilidades/costesreferencia2020.htm> de la

Comunidad de Madrid, para municipios del **Área 2** a la que pertenece Torrejón de la Calzada, para el año 2020 y teniendo en cuenta los siguientes coeficientes:

- Uso comercial en una planta (664-811) Valor medio  $737 \text{ €/m}^2$
- Coeficiente de situación geográfica  $K_1=1,07$
- Acabados edificación: Costes medios  $K_2= 0,91$
- Ejecución de Obra: Obra nueva  $K_3=1$
- Dificultad de acceso a la obra:  $K_4=1$

Resultando un coste de referencia de:

$$737 \text{ €/m}^2 \times K_1(1,07) \times K_2(0,91) \times K_3(1) K_4(1) = 717,62 \text{ €/m}^2$$

Valor que debe incrementarse en el incremento de precios de la construcción del periodo 2020-2024; tomando el valor medio (25,5%) del incremento estimado por el sector en el periodo - 23% y 28%, el coste de referencia resulta en:

$$717,62 \text{ €/m}^2 \times 1.255 = 900,61 \text{ €/m}^2$$

De modo que si al anterior valor unitario de ejecución le añadimos un beneficio de la construcción (10%), los proyectos técnicos (5%) y gastos de administración y gestión (3%) y financiación (10% s/suma de los anteriores) el valor alcanza un importe de ejecución de la construcción de  $V_c = 1.168,99 \text{ €/m}^2$ .

### 3.5 Valor unitario del suelo con aprovechamiento lucrativo.

Considerando el valor de repercusión del suelo y los costes anteriormente evaluados en base a las tablas de los Costes de Referencia de la Comunidad de Madrid:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

$Vv$  = Valor en venta

$K$  = Gastos asociados a la construcción

$Vc$  = Valor de la Construcción

$Vv = 1.653 \text{ €/m}^2$

$K = 1,2$  Se ha tomado como gastos asociados a la construcción (coste reducido según Costes de Referencia CAM)

$$Vc = 1.168,99 \text{ €/m}^2$$

De modo que el valor de repercusión del suelo con aprovechamiento lucrativo es:

$$(Vv/K) - Vc = 1.653, \text{ €/m}^2 / 1,3 - 1.168,99 \text{ €/m}^2 = 102,5 \text{ €/m}^2$$

Fdo. Luis Lasso Liseras  
arquitecto