



Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas, y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

Dirección General de Urbanismo
Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

MEMORIA TÉCNICA

ENCARGO A LA EMPRESA TECNOLOGÍAS Y SERVICIOS AGRARIOS, S.A., S.M.E., M.P., (TRAGSATEC) DE REDACCIÓN DE DOS PROYECTOS DE OBRAS DERIVADAS DE LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE DEMOLICIÓN EN EJECUCIÓN SUBSIDIARIA. EXPEDIENTES DU 29_23 (BELMONTE DEL TAJO) Y DU 36_22 (FUENTE EL SAZ DEL JARAMA)

1. JUSTIFICACIÓN

El Plan de Inspección y Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid para el cuatrienio 2021-2024 aprobado mediante Orden 656/2021, de 30 de marzo, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad y publicado en el BOCM núm. 88 de 14 de abril de 2021, expone en su Preámbulo: *“La efectiva ejecución de las resoluciones administrativas firmes que ordenan la restauración de la legalidad urbanística también se configura como un objetivo del Plan, como medio ejemplificador e instrumental para salvaguardar los bienes más dignos de protección.”*

En el apartado e) de su dispositivo tercero *“Principales líneas de actuación del Plan de Inspección”* señala, como una de ellas, *“las actuaciones de ejecución de las resoluciones administrativas firmes que ordenen la restauración de la legalidad urbanística.”*

El artículo 10. a) de la Orden 984/2024, de 15 de marzo, del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, por la que se delega el ejercicio de determinadas competencias y la firma de convenios, se desconcentra el protectorado de fundaciones y se designa con carácter permanente a los miembros de las Mesas de Contratación de la Consejería (BOCM Nº 72 de 25 de marzo de 2024), dispone que las competencias de la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior en materia de adopción de las medidas en el orden administrativo tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida establecidas en el Título V de la Ley 9/2001, quedan delegadas en la persona titular de la Dirección General de Urbanismo. Dentro de la Dirección General de Urbanismo las funciones específicas en materia de inspección e instrucción se atribuyen a la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística.

Consta en ambos expedientes, DU 29_23 y DU36_22, las correspondientes Resoluciones (Orden núm. 1276/2024 y Orden núm. 487/2023 del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior por la que se declara la procedencia de la ejecución subsidiaria de orden de demolición como medida de protección de la legalidad urbanística) de las órdenes de demolición dictadas y no atendidas por sus obligados. Asimismo, en relación con el DU 29_23 consta Auto 187/2024 dictado por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 24 de Madrid, autorizando la entrada en domicilio para la ejecución de la demolición. En relación con el DU 36_22 consta Providencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 10 de Madrid, admitiendo a trámite la solicitud de autorización de entrada en domicilio formulada por la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística.

La Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística carece de medios propios para poder acometer todas y cada una de las actuaciones que implica la completa ejecución subsidiaria de las órdenes de demolición, por lo que ha de recurrir a medios externos.

La ejecución material de dichas actuaciones, de conformidad con el artículo 2.2.b) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, requieren la previa redacción de un proyecto según lo establecido en el artículo 4 de la misma ley, al tratarse de intervenciones sobre edificios existentes, que alteran su configuración arquitectónica y tienen carácter de intervención total.

2. OBJETO

Es objeto del presente encargo la redacción de dos proyectos para acometer las obras de demolición de edificaciones y restauración del espacio físico alterado conforme a las ejecuciones subsidiarias que se detallan a continuación:

PROCEDIMIENTO	OBJETO EN EJECUCION SUBSIDIARIA
DU 29_23 BELMONTE DEL TAJO	UNA CONSTRUCCIÓN DE UNA PLANTA DE PERFIL IRREGULAR Y SIN TECHAR CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS: 9 METROS X 5,30 METROS X 7 METROS X 3 METROS X 10 METROS X 6 METROS X 8 METROS X 2,30 METROS Y CON UNA ALTURA MÁXIMA DE TRES METROS, DANDO UN TOTAL DE 101,7 METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE.
DU 36_22 FUENTE EL SAZ DEL JARAMA	<p>CERRAMIENTO PERIMETRAL. DELIMITA UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 7.140 M2 PERTENECIENTE PRINCIPALMENTE A LAS PARCELAS DS 287 Y PA 288 AUNQUE LA SUPERPOSICIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LA SEDE VIRTUAL DEL CATASTRO CON LA ORTOFOTO PNOA MUESTRA QUE EL CERRAMIENTO OCUPA PARCIALMENTE LA PA 292 Y LA PA 303 EN SU LINDERO NORTE Y ESTE. EL CERRAMIENTO ESTÁ REALIZADO CON MURO DE FÁBRICA Y VALLADO METÁLICO.</p> <p>RECINTO URBANIZADO. ÁREA DE 1.185M2 QUE OCUPA LA TOTALIDAD DE LA PARCELA DS 287 Y PARTE DE LA PA 288 Y SEPARADA POR CERRAMIENTO INTERIOR QUE COMUNICA CON EL RESTO DEL CONJUNTO A TRAVÉS DE AL MENOS DOS PUERTAS.</p> <p>PERRERA. RECINTO DELIMITADO POR VALLADO Y DESTINADO A ALBERGAR ANIMALES SITUADO EN LA PA 288 QUE TIENE UNAS DIMENSIONES MÍNIMAS DE 10 X15 M.</p> <p>CONSTRUCCIÓN 1. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA CON CUBIERTA A DOS AGUAS Y UNAS DIMENSIONES APROXIMADAS DE 11X11 METROS. CUENTA CON PORCHE ADOSADO DE 7,5 X 2,5 METROS. SE OBSERVAN ELEMENTOS PROPIOS DE USO RESIDENCIAL: SISTEMA DE</p>

CLIMATIZACIÓN, ANTENA PARABÓLICA, PLACAS FOTOVOLTAICAS Y DE AGUA CALIENTE SANITARIA, PERSIANAS Y MOBILIARIO DE JARDÍN.

CONSTRUCCIÓN 2. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA Y CUBIERTA INCLINADA A UN AGUA DE DIMENSIONES APROXIMADAS 3,5 X 6 M REALIZADA CON MUROS DE FÁBRICA REVESTIDOS Y CUBIERTA DE CHAPA METÁLICA QUE SE ENCUENTRA FINALIZADA. POR SU UBICACIÓN PUEDE ESTAR DESTINADA A ALBERGAR INSTALACIONES DE PISCINA.

CONSTRUCCIÓN 3. NO HA SIDO POSIBLE VISUALIZAR ESTA EDIFICACIÓN EN EL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN. LA ORTOFOTO MUESTRA UNA LÁMINA DE AGUA DE 4,5 X 8 M APROXIMADAMENTE, PREVISIBLEMENTE UNA PISCINA DE OBRA.

CONSTRUCCIÓN 4. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA Y CUBIERTA INCLINADA A UN AGUA DE DIMENSIONES APROXIMADAS 8,5 X 6 M REALIZADA CON MUROS DE FÁBRICA REVESTIDOS Y CUBIERTA DE CHAPA METÁLICA QUE SE ENCUENTRA FINALIZADA. POR SU UBICACIÓN, PARECE DESTINADA A ALBERGAR INSTALACIONES.

CONSTRUCCIÓN 5. INSTALACIONES DE PLACAS FOTOVOLTAICAS SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA.

CONSTRUCCIÓN 6. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA Y CUBIERTA INCLINADA A UN AGUA DE DIMENSIONES APROXIMADAS 4,5 X 5,5 M, REALIZADA CON MUROS DE FÁBRICA REVESTIDOS Y CUBIERTA DE CHAPA METÁLICA QUE SE ENCUENTRA FINALIZADA.

CONSTRUCCIÓN 7. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA Y CUBIERTA INCLINADA A UN AGUA DE DIMENSIONES APROXIMADAS 2,5 X 10 M REALIZADA CON MUROS DE BLOQUE DE HORMIGÓN SIN REVESTIR, MALLA METÁLICA Y CUBIERTA DE CHAPA METÁLICA QUE SE ENCUENTRA FINALIZADA. SE ENCUENTRA DESTINADO A ALBERGAR ANIMALES.

CONSTRUCCIÓN 8. PORCHE O COCHERA CUBIERTA POR CHAPA METÁLICA APOYADA SOBRE ESTRUCTURA LIGERA Y UNAS DIMENSIONES APROXIMADAS DE 6,5 X 7 METROS.

En relación con dichas actuaciones se encarga a TRAGSATEC la redacción individualizada para cada una de las actuaciones de un **Proyecto Básico y de Ejecución** para su ejecución por TRAGSA mediante encargo. El proyecto ha de definir y determinar las exigencias técnicas de las obras y justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

La documentación a entregar deberá constar al menos de:

- Memoria descriptiva, constructiva y justificativa, con todos los anejos de cálculos justificativos.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud o Estudio de Seguridad y Salud.
- Estudio de Gestión de Residuos.

- Planos, de conjunto y de detalle necesarios y suficientes para la definición completa de la obra.
- Presupuesto, formado por documentos de mediciones, cuadros de precios, presupuestos parciales y presupuesto total de la obra conforme a la base de precios de la Comunidad de Madrid 2024, del área geográfica correspondiente.

3. PROCEDIMIENTO PARA REALIZAR EL ENCARGO

La Sociedad TECNOLOGÍAS Y SERVICIOS AGRARIOS, S.A., S.M.E., M.P., (TRAGSATEC), de acuerdo con la Disposición Adicional Vigésimo Cuarta de la ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en lo sucesivo LCSP), tiene la consideración de medio propio personificado y servicio técnico de las Comunidades Autónomas. El régimen de los encargos a medios propios y servicios técnicos de la Administración General del Estado viene regulado en el artículo 32 y ss. de la LCSP.

Es de aplicación el Real Decreto 69/2019, de 15 de febrero, por el que se desarrolla el régimen jurídico de la Empresa de Transformación Agraria, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSA) y de su filial Tecnologías y Servicios Agrarios, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSATEC).

La relación de las sociedades del grupo TRAGSA con los poderes adjudicadores de los que son medio propio instrumental y servicios técnicos, tienen naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encargos conforme a lo previsto en el artículo 30 de la LCSP, por lo que, a todos los efectos, dichos encargos son de carácter interno, dependiente y subordinado.

Constituyen el objeto social de TRAGSATEC, entre otras, las actividades consistentes en la elaboración y realización de todo tipo de proyectos o memorias en materia de restauración e integración medioambiental.

Las actuaciones cuya ejecución subsidiaria ha sido ordenada a la Comunidad de Madrid tienen como finalidad la restauración de espacios físicos alterados ubicados en Suelo No Urbanizable de protección y, por lo tanto, tienen cabida en el objeto social de TRAGSATEC.

Por consiguiente, siendo TRAGSATEC medio propio instrumental de la Comunidad de Madrid, estando capacitada para realizar las funciones de redacción de proyectos para la restauración del suelo no urbanizable protegido alterado por la comisión de infracciones urbanísticas, y previendo que pueda realizar los trabajos descritos en la presente memoria técnica con mayor celeridad y más eficientemente que si se empleasen otras formas de contratación, dado que cuenta con un equipo multidisciplinar y las actuaciones se encuadran dentro de su objeto social, se propone que le sea encargada la REDACCIÓN DE DOS PROYECTOS DE OBRAS DERIVADAS DE LA DEMOLICION (DU 29_23 y DU 36_22) QUE EN EJECUCION SUBSIDIARIA HA DE LLEVAR A CABO LA COMUNIDAD DE MADRID, mediante el procedimiento de encargo a medio propio.

4. PLAZO Y CALENDARIO DE EJECUCIÓN

El plazo máximo total de ejecución para la redacción de los dos proyectos será de 30 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la comunicación del encargo.

Los proyectos habrán de redactarse y entregarse de manera sucesiva conforme al siguiente calendario de ejecución:

1	DU 29_23 Belmonte del Tajo	Plazo máximo 15 días hábiles
2	DU 36_22 Fuente El Saz del Jarama	Plazo máximo 15 días hábiles

Al día siguiente de la entrega de cada proyecto comenzará a computar el plazo para la entrega del siguiente.

5. PRESUPUESTO

El presupuesto calculado por la unidad promotora asciende a **14.962,50 €**, conforme al siguiente detalle:

DU 29_23 BELMONTE DEL TAJO	UNA CONSTRUCCIÓN DE UNA PLANTA DE PERFIL IRREGULAR Y SIN TECHAR CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS: 9 METROS X 5,30 METROS X 7 METROS X 3 METROS X 10 METROS X 6 METROS X 8 METROS X 2,30 METROS Y CON UNA ALTURA MÁXIMA DE TRES METROS, DANDO UN TOTAL DE 101,7 METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE.	4.987,50€
DU 36_22 FUENTE EL SAZ DEL JARAMA	CERRAMIENTO PERIMETRAL. DELIMITA UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 7.140 M2 PERTENECIENTE PRINCIPALMENTE A LAS PARCELAS DS 287 Y PA 288 AUNQUE LA SUPERPOSICIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LA SEDE VIRTUAL DEL CATASTRO CON LA ORTOFOTO PNOA MUESTRA QUE EL CERRAMIENTO OCUPA PARCIALMENTE LA PA 292 Y LA PA 303 EN SU LINDERO NORTE Y ESTE. EL CERRAMIENTO ESTÁ REALIZADO CON MURO DE FÁBRICA Y VALLADO METÁLICO. RECINTO URBANIZADO. ÁREA DE 1.185M2 QUE OCUPA LA TOTALIDAD DE LA PARCELA DS 287 Y PARTE DE LA PA 288 Y SEPARADA POR CERRAMIENTO INTERIOR QUE	9.975.00€

COMUNICA CON EL RESTO DEL CONJUNTO A TRAVÉS DE AL MENOS DOS PUERTAS.

PERRERA. RECINTO DELIMITADO POR VALLADO Y DESTINADO A ALBERGAR ANIMALES SITUADO EN LA PA 288 QUE TIENE UNAS DIMENSIONES MÍNIMAS DE 10 X15 M.

CONSTRUCCIÓN 1. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA CON CUBIERTA A DOS AGUAS Y UNAS DIMENSIONES APROXIMADAS DE 11X11 METROS. CUENTA CON PORCHE ADOSADO DE 7,5 X 2,5 METROS. SE OBSERVAN ELEMENTOS PROPIOS DE USO RESIDENCIAL: SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN, ANTENA PARABÓLICA, PLACAS FOTOVOLTAICAS Y DE AGUA CALIENTE SANITARIA, PERSIANAS Y MOBILIARIO DE JARDÍN.

CONSTRUCCIÓN 2. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA Y CUBIERTA INCLINADA A UN AGUA DE DIMENSIONES APROXIMADAS 3,5 X 6 M REALIZADA CON MUROS DE FÁBRICA REVESTIDOS Y CUBIERTA DE CHAPA METÁLICA QUE SE ENCUENTRA FINALIZADA. POR SU UBICACIÓN PUEDE ESTAR DESTINADA A ALBERGAR INSTALACIONES DE PISCINA.

CONSTRUCCIÓN 3. NO HA SIDO POSIBLE VISUALIZAR ESTA EDIFICACIÓN EN EL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN. LA ORTOFOTO MUESTRA UNA LÁMINA DE AGUA DE 4,5 X 8 M APROXIMADAMENTE, PREVISIBLEMENTE UNA PISCINA DE OBRA.

CONSTRUCCIÓN 4. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA Y CUBIERTA INCLINADA A UN AGUA DE DIMENSIONES APROXIMADAS 8,5 X 6 M REALIZADA CON MUROS DE FÁBRICA REVESTIDOS Y CUBIERTA DE CHAPA METÁLICA QUE SE ENCUENTRA FINALIZADA. POR SU UBICACIÓN, PARECE DESTINADA A ALBERGAR INSTALACIONES.

CONSTRUCCIÓN 5. INSTALACIONES DE PLACAS FOTOVOLTAICAS SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA.

CONSTRUCCIÓN 6. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA Y CUBIERTA INCLINADA A UN AGUA DE DIMENSIONES APROXIMADAS 4,5 X 5,5 M, REALIZADA CON MUROS DE FÁBRICA REVESTIDOS Y CUBIERTA DE CHAPA METÁLICA QUE SE ENCUENTRA FINALIZADA.

CONSTRUCCIÓN 7. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA Y CUBIERTA INCLINADA A UN AGUA DE DIMENSIONES APROXIMADAS 2,5 X 10 M REALIZADA CON MUROS DE

	BLOQUE DE HORMIGÓN SIN REVESTIR, MALLA METÁLICA Y CUBIERTA DE CHAPA METÁLICA QUE SE ENCUENTRA FINALIZADA. SE ENCUENTRA DESTINADO A ALBERGAR ANIMALES. CONSTRUCCIÓN 8. PORCHE O COCHERA CUBIERTA POR CHAPA METÁLICA APOYADA SOBRE ESTRUCTURA LIGERA Y UNAS DIMENSIONES APROXIMADAS DE 6,5 X 7 METROS.	
	TOTAL:	14.962,50 €

Presupuestos detallados según Anexo.

6. FINANCIACIÓN y FORMA DE ABONO

Conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2023, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para 2024, existe crédito presupuestario adecuado y suficiente con cargo al Programa 261 P “*Planificación y Gestión Urbanística*”, Subconcepto 22709 “*Otros trabajos en el exterior*”.

6.1. DISTRIBUCIÓN DE ANUALIDADES

Se realizará conforme al Informe de IG, 30 de octubre de 2019. Por tanto, los gastos de diciembre se imputarán al ejercicio presupuestario 2025.

Por tanto, la distribución de anualidades será necesariamente de 0,00 € en 2024 y el total del presupuesto en el ejercicio 2025.

6.2 FORMA DE ABONO

EL presente encargo será abonado mediante certificaciones parciales a la entrega de cada proyecto conforme a los presupuestos individuales y al calendario de ejecución.

7. MEDIOS NECESARIOS

De conformidad con el artículo 10.2. de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, TRAGSATEC habrá de designar, de entre el equipo profesionales intervinientes, técnico redactor del proyecto que esté en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico. Habrá de acreditarse la titulación y habilitación del técnico firmante del proyecto.

8. RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS



Se constatará el cumplimiento de la prestación encomendada mediante certificados de conformidad -uno por cada proyecto- emitidos por el Director del encargo.

Madrid, en fecha de firma
JEFE DE SERVICIO TÉCNICO

Firmado digitalmente por: GARCÍA LÓPEZ MARCO
Fecha: 2024.12.12 14:11

JEFE DE ÁREA DE INSPECCIÓN
Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

Firmado digitalmente por: AVILA PORTILLO MACARENA YAHAIRA
Fecha: 2024.12.12 14:13

SUBDIRECTORA GENERAL DE
INSPECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

Firmado digitalmente por: JIMENEZ MONTES ESTEFANIA
Fecha: 2024.12.12 14:20

ANEXO Presupuesto redacción de proyecto básico

Para evaluar la previsión de los medios humanos y materiales necesarios para la redacción de cada proyecto se ha consultado las tarifas TRAGSATEC vigentes para 2024 para “Demolición de edificios – C0110204”.

Código	Ud	Resumen	Rendimiento	Precio Simple	Precio
C010204 Demolición de edificios					
C01905	ud	Redacción de proyecto "Demolición de edificios"C.D.T. 600.000-750.000 € Redacción de proyectos de ejecución de "Demolición de edificios", con un coste directo total, estimado o real, de las obras "entre 600.000 y 750.000 €". Incluyendo Memoria, Planos, Pliegos de Prescripciones Técnicas, Presupuesto y Estudio de Seguridad y Salud Laboral. Quedan excluidos los gastos de los trabajos Especiales o Suplidos. Siendo el parámetro variable M: la cantidad en € de costes directos que excede de 600.000 €.			10.780,00+0,0161 M

Las tarifas de redacción de proyectos de demolición de edificios se corresponden a demoliciones con presupuestos de ejecución material **superiores a 600 mil €**, cuyas partidas no disponen de precios simples descompuestos a efectos de poder estimar los costes de redacción de proyecto de demolición objeto de encargo, cuyos presupuestos de ejecución material estimados son muy inferiores a dichos importes.

En ausencia de dichas tarifas, y considerando que los presupuestos de ejecución material estimados en los expedientes disciplinarios están calculados por los servicios técnicos a partir de la Base de precios de la construcción de la Comunidad de Madrid, que es una herramienta de apoyo para evaluar los costes de construcción y realizar presupuestos con descripciones de unidades de obra completas, que se encuentra en <https://www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/base-datos-construccion> y en relación con la cual la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación informa lo siguiente:

“Se ha publicado recientemente la Base de Precios de la Construcción de la Comunidad de Madrid 2024. Esta base sustituye a la anterior Base de Precios publicada en diciembre del año 2022, denominada Base 2022.

Esta nueva Base, contiene más de 16.000 unidades de obra y precios simples actualizados a junio de 2024. Cuenta con una elevada variedad de partidas y precios específicos de gran interés.

Con la confianza de que esta herramienta, que ponemos a disposición de todos los profesionales del sector, junto con los Costes de referencia de la edificación de la Comunidad de Madrid, contribuya a mejorar la calidad de la edificación en la Comunidad de Madrid, se considera importante la lectura de las siguientes precisiones:

1.- Todos los precios han sido calculados expresamente para el ámbito de la Comunidad de Madrid, teniendo en cuenta para ello los costes de materiales, de energía, de suministros, de transporte y de mano de obra de aplicación en el ámbito de la Comunidad. Para ello se han tenido en cuenta diversos estudios y precios de mercado, tarifas públicas, tasas y convenios colectivos vigentes dentro del ámbito de esta Comunidad Autónoma.

Con el objeto de ajustar los precios lo máximo posible a la realidad geográfica, económica y demográfica de las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, se han distribuido los 179 municipios en 3 zonas, elaborándose una base diferente para cada una de las mismas. De esta manera, se ha considerado para el cálculo de los precios las diferencias en mano de obra, en disponibilidad de materiales y en acceso a infraestructuras que existen en las diferentes zonas geográficas de la región, que pueden afectar al cálculo de los costes de las diferentes unidades de obra. Se adjunta como anexo la distribución de los municipios en cada una de las zonas y su correlación con las tres Bases de Precios CM1, CM2 y CM3, coincidentes con las áreas establecidas para el cálculo de los costes de referencia de la edificación de la Comunidad de Madrid.

2.- Dos terceras partes de las referencias o precios que contiene la base, incorporan los datos reales de emisiones de CO₂, de utilidad en estudios medioambientales, así como para el cálculo de la huella de carbono de los proyectos.

3.- La Base de Precios se facilita en archivos con formato de intercambio bc3 de uso común por la mayoría de programas de mediciones. Además, se ofrece en formato PDF en modo de consulta, para aquellos usuarios que no dispongan del software adecuado para el formato bc3.

4.- La Base de Precios se actualizará anualmente y para la mejora de la misma se ha habilitado un email bdc@madrid.org, con el objeto de recoger las dudas, sugerencias o errores detectados en la misma."

Para la determinación del precio se han utilizado las partidas que la Base de Precios de la Comunidad de Madrid que se establece para servicios de redacción de proyectos de edificación y para dirección facultativa de obras. Las actuaciones habituales de disciplina urbanística tienen unas características propias que la diferencia de las actuaciones de nueva edificación o rehabilitación debido a la sencillez técnica en la definición del proyecto y a la imprevisibilidad en su ejecución. Es por ello que los Servicios Técnicos han considerado que la tarifa mínima de las operaciones puede llegar a ser excesiva y por lo que se propone una tabla con intervalos para actuaciones con un PEM e inferiores.

Se ha utilizado como base de cálculo los importes de las partidas correspondientes a Redacción de Proyectos de obra de nueva edificación con un PEM de 100.000€. Estos importes suponen un 6,65% del PEM para la partida de redacción de proyectos. Para el cálculo de las partidas en los intervalos se ha aplicado un 7% del mayor valor de la horquilla del intervalo para la redacción de proyectos.

Por otro lado, y dada la sencillez técnica de los proyectos y memorias valoradas de obras de demolición en comparación con proyectos de obra nueva que requieren de memoria justificativa de cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, se ha aplicado un coeficiente de reducción de $K=0.75$ a los importes de cada intervalo para la partida de redacción de proyectos.

PEMe	Honorarios por Redacción de Proyecto/Memoria y Estudio/Estudio básico de Seguridad y Salud
<15.000,00	787,50€ + IVA
De 15.000,01€ a 25.000,00€	1.312,50€ + IVA
De 25.000,01€ a 40.000,00€	2.100,00€ + IVA
De 40.000,01€ a 70.000,00€	3.675,00€ + IVA
De 70.000,01€ a 100.000,00€	4.987,50€ + IVA

De 100.000,01€ 200.000,00€	a	9.975.00€ + IVA
De 200.000,01€ 400.000,00€	a	19.950,00€ + IVA
> 400.000,00€		Base de Precios CM según PEMe aplicando un K =0,75 en partida de redacción de proyectos

Por tanto, en base a lo anterior, el presupuesto calculado asciende a **14.962,50 €**, conforme al siguiente detalle:

DU 29_23 BELMONTE DEL TAJO	UNA CONSTRUCCIÓN DE UNA PLANTA DE PERFIL IRREGULAR Y SIN TECHAR CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS: 9 METROS X 5,30 METROS X 7 METROS X 3 METROS X 10 METROS X 6 METROS X 8 METROS X 2,30 METROS Y CON UNA ALTURA MÁXIMA DE TRES METROS, DANDO UN TOTAL DE 101,7 METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE.	4.987,50€
DU 36_22 FUENTE EL SAZ DEL JARAMA	<p>CERRAMIENTO PERIMETRAL. DELIMITA UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 7.140 M2 PERTENECIENTE PRINCIPALMENTE A LAS PARCELAS DS 287 Y PA 288 AUNQUE LA SUPERPOSICIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LA SEDE VIRTUAL DEL CATASTRO CON LA ORTOFOTO PNOA MUESTRA QUE EL CERRAMIENTO OCUPA PARCIALMENTE LA PA 292 Y LA PA 303 EN SU LINDERO NORTE Y ESTE. EL CERRAMIENTO ESTÁ REALIZADO CON MURO DE FÁBRICA Y VALLADO METÁLICO.</p> <p>RECINTO URBANIZADO. ÁREA DE 1.185M2 QUE OCUPA LA TOTALIDAD DE LA PARCELA DS 287 Y PARTE DE LA PA 288 Y SEPARADA POR CERRAMIENTO INTERIOR QUE COMUNICA CON EL RESTO DEL CONJUNTO A TRAVÉS DE AL MENOS DOS PUERTAS.</p> <p>PERRERA. RECINTO DELIMITADO POR VALLADO Y DESTINADO A ALBERGAR ANIMALES SITUADO EN LA PA 288 QUE TIENE UNAS DIMENSIONES MÍNIMAS DE 10 X15 M.</p> <p>CONSTRUCCIÓN 1. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA CON CUBIERTA A DOS AGUAS Y UNAS</p>	9.975.00€

	<p>DIMENSIONES APROXIMADAS DE 11X11 METROS. CUENTA CON PORCHE ADOSADO DE 7,5 X 2,5 METROS. SE OBSERVAN ELEMENTOS PROPIOS DE USO RESIDENCIAL: SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN, ANTENA PARABÓLICA, PLACAS FOTOVOLTAICAS Y DE AGUA CALIENTE SANITARIA, PERSIANAS Y MOBILIARIO DE JARDÍN.</p> <p>CONSTRUCCIÓN 2. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA Y CUBIERTA INCLINADA A UN AGUA DE DIMENSIONES APROXIMADAS 3,5 X 6 M REALIZADA CON MUROS DE FÁBRICA REVESTIDOS Y CUBIERTA DE CHAPA METÁLICA QUE SE ENCUENTRA FINALIZADA. POR SU UBICACIÓN PUEDE ESTAR DESTINADA A ALBERGAR INSTALACIONES DE PISCINA.</p> <p>CONSTRUCCIÓN 3. NO HA SIDO POSIBLE VISUALIZAR ESTA EDIFICACIÓN EN EL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN. LA ORTOFOTO MUESTRA UNA LÁMINA DE AGUA DE 4,5 X 8 M APROXIMADAMENTE, PREVISIBLEMENTE UNA PISCINA DE OBRA.</p> <p>CONSTRUCCIÓN 4. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA Y CUBIERTA INCLINADA A UN AGUA DE DIMENSIONES APROXIMADAS 8,5 X 6 M REALIZADA CON MUROS DE FÁBRICA REVESTIDOS Y CUBIERTA DE CHAPA METÁLICA QUE SE ENCUENTRA FINALIZADA. POR SU UBICACIÓN, PARECE DESTINADA A ALBERGAR INSTALACIONES.</p> <p>CONSTRUCCIÓN 5. INSTALACIONES DE PLACAS FOTOVOLTAICAS SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA.</p> <p>CONSTRUCCIÓN 6. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA Y CUBIERTA INCLINADA A UN AGUA DE DIMENSIONES APROXIMADAS 4,5 X 5,5 M, REALIZADA CON MUROS DE FÁBRICA REVESTIDOS Y CUBIERTA DE CHAPA METÁLICA QUE SE ENCUENTRA FINALIZADA.</p> <p>CONSTRUCCIÓN 7. EDIFICACIÓN DE UNA ALTURA Y CUBIERTA INCLINADA A UN AGUA DE DIMENSIONES APROXIMADAS 2,5 X 10 M REALIZADA CON MUROS DE BLOQUE DE HORMIGÓN SIN REVESTIR, MALLA METÁLICA Y CUBIERTA DE CHAPA METÁLICA QUE SE ENCUENTRA FINALIZADA. SE ENCUENTRA DESTINADO A ALBERGAR ANIMALES.</p>	
--	--	--



Dirección General de Urbanismo
Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

		CONSTRUCCIÓN 8. PORCHE O COCHERA CUBIERTA POR CHAPA METÁLICA APOYADA SOBRE ESTRUCTURA LIGERA Y UNAS DIMENSIONES APROXIMADAS DE 6,5 X 7 METROS.	
		TOTAL:	14.962,50 €

Madrid, en fecha de firma
JEFE DE SERVICIO TÉCNICO

Firmado digitalmente por: GARCÍA LÓPEZ MARCO
Fecha: 2024.12.12 14:35