

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.

**Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del Contrato
de Servicios para la Redacción del Proyecto Básico y de
Ejecución de la Actuación Supramunicipal denominada:**

**“CONSTRUCCIÓN DE APARCAMIENTO DISUASORIO EN LAS
PROXIMIDADES DE LA ESTACIÓN DE CERCANÍAS DE
TORRELODONES, MADRID”**

ÍNDICE

1) OBJETO DEL PLIEGO	3
1.1 OBJETO DEL PLIEGO	3
1.2 ANTECEDENTES	3
1.3 ALCANCE DEL CONTRATO	3
1.4 DOCUMENTACIÓN QUE APORTARÁ PLANIFICA MADRID	4
2) GENERALIDADES	4
2.1 DEFINICIONES REFERENTES AL PLIEGO	4
2.2 DOCUMENTOS CONTRACTUALES	4
2.3 COORDINACIÓN Y SEGUIMIENTO	6
2.4 REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS	6
2.4.1 Bases para la Redacción del Proyecto	6
2.4.2 Diseño bioclimático y sostenible	7
2.4.3 Base de Precios	7
2.4.4 Medios humanos y materiales	8
2.4.5 Plazos para la Redacción de Proyecto	8
2.5 CONTROL DE CALIDAD	9
2.6 VISADO COLEGIAL	9
3) DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR	9
3.1 REDACCIÓN DE PROYECTO	10
3.2 PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS	12
4) PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS	13
5) ANEJOS AL PRESENTE PLIEGO	15
ANEJO I	OBJETO DEL PROYECTO Y PROGRAMA DE NECESIDADES
ANEJO II	FICHAS DE LAS PARCELAS
ANEJO III	CÉDULA URBANÍSTICA
ANEJO IV	PLANO DE VIDEOVIGILANCIA

Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del Contrato de Servicios para la Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de la Actuación Supramunicipal denominada “CONSTRUCCIÓN DE APARCAMIENTO DISUASORIO EN LAS PROXIMIDADES DE LA ESTACIÓN DE CERCANÍAS DE TORRELODONES, MADRID”

1) OBJETO DEL PLIEGO

1.1 Objeto del Pliego

El objeto del presente documento es establecer las condiciones de carácter técnico que han de regir para el contrato de Servicios de Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución para la Actuación Supramunicipal denominada “CONSTRUCCIÓN DE APARCAMIENTO DISUASORIO EN LAS PROXIMIDADES DE LA ESTACIÓN DE CERCANIAS DE TORRELODONES, MADRID”.

1.2 Antecedentes

Con fecha 18 de febrero de 2025 se emite la Resolución del Director General de Inversiones y Desarrollo Local, por la que se aprueba la inclusión en el Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid, para el periodo 2022-2026, de la actuación supramunicipal denominada “CONSTRUCCIÓN DE APARCAMIENTO DISUASORIO EN LAS PROXIMIDADES DE LA ESTACIÓN DE CERCANIAS DE TORRELODONES, MADRID”.

1.3 Alcance del contrato

El alcance del trabajo es la Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución del mencionado proyecto.

Las parcelas que deben de servir al objeto de la presente actuación se encuentran ubicadas en el término municipal de Torrelorones, y son concretamente las que a continuación se describen:

- Parcela 1: finca referencia catastral 9323401VK1992S0001BD, situada en la Calle José Luis Martínez 29, calificada por la ordenanza EQ 7.5-AP.
- Parcela 2: finca referencia catastral 9124208VK1992S0001RD, situada en la plaza de Salvador Sánchez Frascuelo nº 7, calificada por la ordenanza EQ 7.5-AP.
- Parcela 3: finca referencia catastral 9323410VK1992S0001TD, situada en la calle Doctor Mingo Ansina, 24, calificada por la ordenanza EL 9.5.
- Superficie de viario de la calle Manuel Pardo y calle José Luis Martínez: los 1.918 m² de superficie denominada vial son bienes demaniales de uso público, viarios de propiedad municipal incluidos en el Inventario Municipal de Bienes.

Se deberán respetar los valores orientativos que se indican a continuación:

Superficie del total de las parcelas susceptibles de ser utilizadas: 4.576 m²

Superficie construida aproximada: la máxima posible sin exceder el límite presupuestario

Presupuesto de Ejecución Material estimado: 6.788.665,88 €

1.4 Documentación que aportará PLANIFICA MADRID

PLANIFICA MADRID pondrá a disposición del Adjudicatario cuanta información disponga relacionada con el objeto de este contrato. No obstante, el Adjudicatario deberá realizar las comprobaciones y tareas necesarias para garantizar la buena ejecución de los trabajos.

El Adjudicatario del Contrato está obligado a recabar del Ayuntamiento las posibles variaciones normativas que puedan afectar al proyecto.

2) GENERALIDADES

2.1 Definiciones referentes al Pliego

En el texto del presente Pliego, los términos que se relacionan a continuación se entenderán con el significado que respectivamente se indica:

- a) Por el Contrato se designará el contrato de estudios y servicios técnicos a que se refiere el presente Pliego.
- b) Por los Trabajos, se designará el conjunto de actividades que deben realizarse en cumplimiento del contrato por parte del Adjudicatario, así como, indistintamente, los soportes y materiales en que se concretasen.
- c) Por el Adjudicatario se entiende la parte contratante obligada a ejecutar los trabajos.
- d) Por PLANIFICA MADRID se entiende a PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A., entidad que contrata los trabajos de referencia.
- e) Por Autor del Proyecto se entiende el Ingeniero Redactor/Director de los Trabajos, que, ayudado por el equipo necesario para ello, llevará a cabo la ejecución del contrato y que será también el interlocutor con el Técnico de Seguimiento de la Actuación.
- f) Por Técnico de Seguimiento de la Actuación se entiende el técnico designado por PLANIFICA MADRID para la coordinación, seguimiento y vigilancia del contrato.
- g) Por Control de Calidad se entiende la empresa de Control de Calidad de Proyectos contratada por PLANIFICA MADRID, para garantizar la calidad del Proyecto, cuyo informe favorable deberá recabar el Projectista antes de proceder al Visado Colegial del Proyecto de Ejecución.
- h) Por Visado Colegial, será el Visado del Colegio Oficial Correspondiente.
- i) Por PCAP se hace referencia al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares

2.2 Documentos Contractuales

Además del propio Contrato y del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante PCAP) que regularán las condiciones económicas y administrativas establecidas libremente entre las partes firmantes, el presente Pliego regirá para todos los requerimientos de tipo técnico a los que deben ajustarse los trabajos, así como a su forma de ejecución.

La ejecución del contrato estará sujeta a la normativa y legislación de carácter técnico que le sea de aplicación y enumerada a continuación, así como cualquier otro tipo de reglamento, norma o instrucción oficial que, aunque no se mencione explícitamente en este Pliego, pueda afectar al objeto del contrato, como igualmente a las posibles actualizaciones de las mismas.

- ✓ Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE) aprobado por Real Decreto 314, de 17 de marzo, y todas sus actualizaciones.
- ✓ Decreto 470/2021 de 29 de junio de 2021 por el que se aprueba el Código Estructural.
- ✓ Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen 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, así como el Reglamento General de la Ley de Contratos aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (B.O.E. de 16 de octubre de 2001) sobre contenido de los proyectos como documento básico para el contrato de ejecución de las obras y sus posteriores modificaciones (LCSP).
- ✓ Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y sus modificaciones (LOE)
- ✓ Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación y sus modificaciones
- ✓ Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid
- ✓ Real Decreto 1627/97, de 24 de octubre, sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
- ✓ Normativa y Legislación sobre accesibilidad.
- ✓ Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- ✓ Normas para la construcción de redes de saneamiento de Canal de Isabel II Gestión. Versión. Año 2020
- ✓ Normas para la construcción de redes de abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión. Versión. Año 2020
- ✓ Normativa y Legislación sobre instalaciones y acometidas que le sea de aplicación.
- ✓ Normativa sobre eficiencia energética de los edificios que le sea de aplicación.
- ✓ Normativa sobre la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- ✓ Normativa urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Madrid, y en el municipio de Torreloz, que le sea de aplicación.
- ✓ Instrucciones y criterios complementarios que, durante el cumplimiento del contrato, se reciban por parte de PLANIFICA MADRID.

Y demás normativa vigente o que entre en vigor durante la ejecución del contrato y que resulte aplicable tanto a la obra principal como al contrato de servicios.

2.3 Coordinación y Seguimiento

PLANIFICA MADRID designará a un Técnico de Seguimiento de la Actuación, que será el encargado de la coordinación y seguimiento del trabajo a realizar, así como del cumplimiento de este Pliego.

Son funciones del Técnico de Seguimiento de la Actuación:

- ✓ Interpretar el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (en adelante PPTP) y demás condiciones técnicas establecidas en el contrato y en disposiciones oficiales.
- ✓ Coordinar la redacción del proyecto y las variaciones que se puedan plantear.
- ✓ Exigir la existencia de los medios y organización necesarios para la ejecución del contrato en cada una de sus fases.
- ✓ Dar las órdenes oportunas para lograr los objetivos del contrato.
- ✓ Proponer los criterios que convenga tener en cuenta en el desarrollo del Proyecto y en especial los referentes a tipos y calidades de materiales y precios descompuestos utilizados en la confección del presupuesto final del Proyecto Básico y de Ejecución y del Estudio de Seguridad y Salud.
- ✓ Sugerir soluciones sobre la tecnología y sistemas que se propongan.
- ✓ Establecer contacto con los organismos sectoriales de la Comunidad de Madrid que han de validar el proyecto, con la empresa de Control de Calidad y otros agentes intervinientes.
- ✓ Tramitar y resolver cuantas incidencias surjan en las distintas fases.
- ✓ Proponer modificaciones que convenga introducir en el desarrollo de los trabajos, en cuanto al diseño y tecnología.
- ✓ Revisar y tramitar las certificaciones y las facturas, tanto de este contrato como del posterior contrato de obras y servicios asociados, según los plazos de ejecución y abono que se hayan acordado en los contratos.
- ✓ Tramitar cuantas incidencias surjan durante el desarrollo del contrato.
- ✓ Convocar cuantas reuniones estime pertinentes para el buen desarrollo de los trabajos y su supervisión, a la que estará obligada a asistir la representación del Adjudicatario, asistida de aquellos facultativos y técnicos especialistas que tengan alguna intervención en la ejecución del contrato.

Las indicaciones que el Técnico de Seguimiento de la Actuación realice en las distintas fases, complementarán el desarrollo de la oferta adjudicada, sin que esto suponga, en ningún caso, un incremento del precio del contrato.

2.4 Realización de los Trabajos

2.4.1 Bases para la Redacción del Proyecto

Para la redacción del proyecto se contará con el Programa de Necesidades, las condiciones urbanísticas y otros datos generales, todo ello aportado en los anejos. El Proyecto, en su conjunto, deberá referirse necesariamente a una obra completa, tal y como se establece en la Ley 09/2017 de Contratos del Sector Público, entendiéndose por tal aquella obra que es susceptible de ser puesta al uso público al finalizarla y ser entregada al Ayuntamiento.

PLANIFICA MADRID facilitará al Adjudicatario cuanta información disponga relacionada con el objeto de este Contrato.

Durante la elaboración del trabajo, el Autor del Proyecto se mantendrá en contacto directo y permanente con PLANIFICA MADRID a través del Técnico de Seguimiento de la Actuación, su coordinador, recabando su conformidad sobre las soluciones básicas adoptadas con la frecuencia que éste estime conveniente.

En la redacción del proyecto de ejecución se incluirá la previsión de los trabajos necesarios para la fabricación, suministro e instalación de un CARTEL DE OBRA, el cual deberá estar debidamente detallado en el proyecto, según las directrices de diseño establecidas por PLANIFICA MADRID. Éste contendrá la Información y Publicidad del Programa de Inversión Regional, del mismo modo la memoria deberá especificar que la instalación y mantenimiento de dicho CARTEL DE OBRA correrá a cargo del Contratista responsable de la ejecución de las obras.

A partir de la entrega del proyecto a nivel de Proyecto Básico, se le hará entrega del mismo a la empresa responsable del Control de Calidad del mismo, quien realizará una primera revisión y hará entrega del oportuno informe. A partir de este momento, el Control de Calidad irá haciendo revisiones periódicas hasta llegar a la redacción final del proyecto y así obtener el informe final favorable para su posterior visado colegial. Todo ello bajo la coordinación del Técnico de Seguimiento de la Actuación.

El Adjudicatario, una vez aprobados los trabajos de redacción del Proyecto y Visado del mismo por el Colegio Oficial oportuno, entregará lo descrito en el apartado correspondiente del presente Pliego.

Si PLANIFICA MADRID u otros organismos de la Comunidad de Madrid lo estimasen oportuno, se realizará una presentación pública del proyecto. Para esta situación, si PLANIFICA MADRID lo requiere, se realizarán paneles explicativos con infografías donde se expongan las características más definitorias del proyecto, y un extracto en DIN A3 del proyecto según las instrucciones que el Técnico de Seguimiento de la Actuación facilite al respecto.

2.4.2 Diseño bioclimático y sostenible

En el Proyecto se tenderá a utilizar estrategias arquitectónicas sostenibles con el fin de optimizar los recursos y materiales, disminuir el consumo energético, promover el uso de energías renovables y reducir al máximo los residuos y las emisiones. Para ello se buscará un diseño con soluciones de arquitectura bioclimática, en donde primen las medidas pasivas sobre las activas, mejorando la calidad y la eficiencia energética del nuevo equipamiento.

Todo ello estará supeditado a un uso y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones lo más sencillo y accesible posible, que reduzca costes de mantenimiento y facilite dichas tareas.

2.4.3 Base de Precios

Para la obtención del Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto (P.E.M) se utilizará como en todo caso la **Base de Precios Centro** (o base de precios del Colegio de Aparejadores de Guadalajara) actualizada a marzo de 2025, ya que se trata de la última publicación disponible en el momento de la redacción del presente Pliego. En caso de no existir el precio de cualquier unidad en dicha Base de Precios, el autor del Proyecto constituirá el precio de dicha unidad en cuestión mediante la aplicación de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos junto con los rendimientos de dicha base de precios. La no atención a lo explicitado en el presente párrafo se entenderá como incumplimiento de contrato por parte del Adjudicatario.

2.4.4 Medios humanos y materiales

Al frente del equipo Adjudicatario estará el Autor del Proyecto, que será un Titulado Superior, Ingeniero tal y como se ha indicado en el PCAP, con experiencia acreditable y demostrable en la Redacción de Proyectos de Ejecución para la administración pública.

Dicho ingeniero formará parte de un equipo multidisciplinar (igual o superior al mínimo exigido en el PCAP), formado por técnicos que facilitarán el apoyo necesario para la correcta ejecución de los trabajos.

El Adjudicatario contará con un equipo facultativo que deberá incorporar, al menos, los siguientes técnicos habilitados profesionalmente para los trabajos requeridos.

- Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero Civil como Redactor del Proyecto Básico y de Ejecución, que tendrá la obligación de realizar las funciones descritas posteriormente. Dicho Ingeniero será el responsable de la coordinación de los trabajos del equipo y será el interlocutor principal ante PLANIFICA MADRID.
- Arquitecto como colaborador en el Proyecto Básico y de Ejecución, habilitado profesionalmente, con una experiencia mínima de cinco (5) años, que tendrá la obligación de realizar las funciones descritas posteriormente. Dicho Arquitecto será responsable de los trabajos referidos al diseño estético y de terminación de la envolvente de la edificación resultante.
- Técnicos especialistas, descritos en el PCAP.

Y cuantos colaboradores y personal auxiliar consideren necesario incorporar al equipo profesional.

Todos los técnicos que intervengan en la Redacción del Proyecto deberán estar en posesión de la correspondiente titulación que les capacite de acuerdo con la legislación vigente para poder firmar o realizar el trabajo.

El Adjudicatario realizará la totalidad de los trabajos de producción, cálculos, mecanografía, delineación, encuadernación, etc.

Deberá contar con Equipos Informáticos y software capaz de generar la documentación de proyecto y de obra.

2.4.5 Plazos para la Redacción de Proyecto

El plazo para la redacción del proyecto objeto del contrato es de **CUATRO (4,0) MESES**, con la siguiente distribución:

- a) Inicio del plazo.
- b) Reuniones de seguimiento y coordinación para la elaboración del Proyecto de Ejecución, con una periodicidad mínima de dos veces al mes y tantas como establezca el Técnico de Seguimiento de la Actuación.
- d) En un máximo de **UN MES Y MEDIO (1,5 MESES) desde el inicio del plazo, se entregará un proyecto con definición de Proyecto Básico**. Este proyecto, servirá para realizar las Consultas Sectoriales y establecer los primeros contactos con el Control de Calidad. El Control de Calidad, emitirá un primer informe sobre la documentación elaborada hasta el momento.
- e) En el plazo máximo de **CUATRO MESES (4,0) MESES** desde el inicio de los trabajos, es decir desde la firma del pertinente contrato, se entregará un ejemplar completo del Proyecto de

Ejecución en formato digital (pdf y editable), que deberá contar con el preceptivo informe favorable del control de calidad del Proyecto y el conforme de PLANIFICA MADRID.

- f) El ejemplar al que hace referencia el párrafo anterior deberá ser remitido al Colegio Profesional correspondiente a efectos de recibir el pertinente visado colegial; dicha entrega deberá acreditarse de forma fehaciente ante PLANIFICA MADRID. Una vez obtenido, se procederá a la entrega del resto de ejemplares.

2.5 Control de Calidad

El Control de Calidad del Proyecto, se realizará por la empresa contratada a tales efectos por PLANIFICA MADRID. Será una empresa acreditada en Control de Calidad de Proyectos, registrada en el Registro General de Entidades de Control de Calidad del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

El Control de Calidad revisará toda la documentación del Proyecto, comprobando el grado de definición del mismo y todos los aspectos que puedan tener incidencia en la calidad final de la solución proyectada y su posterior ejecución, incluidas las mediciones y el presupuesto de ejecución.

En este informe se verificará:

- ✓ Que el proyecto comprende toda la documentación necesaria, exigida en la normativa de aplicación, así como la coherencia e integridad de dicha documentación.
- ✓ Que en el Proyecto se cumple el CTE, la normativa técnica de aplicación, así como las demás disposiciones generales de carácter legal o reglamentario.
- ✓ Que el proyecto cumple las condiciones para ser licitado según la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP).
- ✓ Que las mediciones son correctas y son fiel reflejo de lo recogido en los planos y de la realidad geométrica.
- ✓ Que los precios de materiales y de unidades de obra que figuran en el Proyecto son adecuados para el efectivo cumplimiento del contrato y conformes a lo indicado en el apartado 2.4.3 del presente PPTP.
- ✓ Que las obras contenidas en el Proyecto son una obra completa y, como tal, una vez ejecutada se puede poner al uso público.

El adjudicatario estará obligado a seguir las indicaciones incluidas en el informe previo y en los sucesivos redactados por el Control de Calidad. El informe final favorable acompañará al Proyecto de Ejecución. Este informe será suficiente para asegurar la calidad del proyecto. El Redactor del Proyecto deberá obtener del Control de Calidad el informe favorable que le permita realizar el visado colegial y posibilite la posterior licitación de las obras.

2.6 Visado colegial

Cuando el Proyecto esté finalizado, con el preceptivo informe favorable del Control de Calidad, se enviará a Planifica Madrid para que pueda darle su conformidad. Una vez obtenida esta conformidad, el Adjudicatario procederá al visado del Proyecto de Ejecución en el Colegio Oficial correspondiente.

3) DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

A continuación, se relacionan los trabajos a realizar por el Adjudicatario:

3.1 Redacción de Proyecto

Durante la elaboración de los trabajos, el Adjudicatario se mantendrá en contacto directo y permanente con PLANIFICA MADRID a través del Técnico de Seguimiento de la Actuación asignado para su seguimiento, recabando su conformidad sobre las soluciones básicas adoptadas con la frecuencia que PLANIFICA MADRID estime conveniente.

3.1.1) Funciones del Autor del Proyecto

El Autor del Proyecto será la persona que el Adjudicatario designe y acepte PLANIFICA MADRID, y ejercerá las siguientes funciones:

- ✓ Organizar la ejecución del Proyecto y poner en práctica las indicaciones del Técnico de Seguimiento de la Actuación.
- ✓ Ostentar la representación del Equipo Técnico contratado en sus relaciones con PLANIFICA MADRID, en lo referente a la ejecución de los trabajos.
- ✓ Observar y hacer observar las Normas de Procedimiento.
- ✓ Proponer al Técnico de Seguimiento de la Actuación las modificaciones en el contenido y realización de los trabajos necesarios para el desarrollo de los mismos.

3.1.2) Trabajos previos

.- Levantamiento topográfico:

Habrà de realizarse un levantamiento topogràfico completo de la zona objeto de la actuaci3n, dichos trabajos seràn realizados en campo para la obtenci3n de los planos que se presentarán, como mìnimo, a escala 1:100, no siendo vàlida la realizaci3n de restituciones fotogramétricas para obtener los planos topogràficos de partida.

Los planos resultantes estaràn orientados, tendràn curvas de nivel y seàlizaràn todos y cada uno de los elementos del terreno o extraños a él. En los planos figurarán referencias a los puntos singulares fijos pr3ximos a las parcelas, como bordillos de calles, ejes de carretera, pozos, arquetas, farolas, arbolado, vegetaci3n, etc. En los mismos, vendrà seàlizada claramente la situaci3n de la parcela con relaci3n al casco urbano, a escala 1:500.

Se seàlizarà el nùmero de puntos suficientes para determinar la topografìa de las parcelas, con indicaci3n de sus tres coordenadas topogràficas (coordenadas ETRS89).

Se incluirà un trabajo completo con pequeña memoria en la que se haga referencia a la situaci3n de la parcela con relaci3n al casco urbano y a su extensi3n superficial, relaci3n de bases con reseña y fotografìa de las mismas, relaci3n de puntos y planos a escala 1:100 con una equidistancia que se fija en 0,20 m, con curvas directoras cada metro.

Se harà una descripci3n topogràfica con especificaci3n concreta de sus pendientes y desniveles. Se indicarà la actual utilizaci3n de la parcela y la ubicaci3n de los servicios de agua, electricidad, gas, alcantarillado (indicando su cota), teleco y arbolado existente. Por ùltimo, se detallaràn todos los elementos que supongan o puedan suponer obstàculos para una ràpida iniciaci3n de las obras.

.- Estudio Geotécnico:

El objeto de estos trabajos es determinar las características geotécnicas del subsuelo con el fin de obtener datos para las cimentaciones, y los elementos de contención de sótanos y cualquier instalación bajo rasante que se diseñen en la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución.

Se realizarán mediante la ejecución de calicatas, sondeos mecánicos, pruebas continuas de penetración o métodos geofísicos, según establece el CTE, con sus correspondientes ensayos realizados por laboratorios acreditados.

3.1.3) Consultas sectoriales

Una vez elaborada la propuesta del proyecto a nivel de Proyecto Básico, será objeto del presente trabajo la elaboración de todo tipo de documentos y presentaciones necesarias para la revisión por los organismos específicos de la Comunidad de Madrid hasta conseguir los Informes Sectoriales favorables.

3.1.4) Presentación pública del Proyecto

Si PLANIFICA MADRID u otros organismos de la Comunidad de Madrid lo estiman oportuno, se hará una presentación pública del Proyecto. Con este fin, se realizarán paneles explicativos, con infografías donde se expongan las características más definitorias del proyecto.

3.1.5) Redacción del Proyecto de Ejecución

Los documentos que conforman el Proyecto de Ejecución serán aquellos que permitan la correcta ejecución de las obras en cada una de sus fases.

Para su redacción se contará con el programa y demás documentación que figura en los Anejos a este Pliego.

Será asimismo el documento legal objeto de la licitación y adjudicación de las obras proyectadas, una vez visado por el Colegio Oficial correspondiente.

3.1.6) Contenido del trabajo a ejecutar

Los documentos que, como mínimo, habrán de integrarse en el proyecto serán los determinados en el artículo 233 del Real Decreto Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, así como en el Reglamento General de la Ley de Contratos y posteriores modificaciones, y se adaptará a lo establecido en el CTE.

Todos los documentos que se generen, mantendrán entre todos ellos la necesaria coordinación para que no se produzca una duplicidad en la documentación, tal como se desprende del artículo 4.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE) y Anejo I del CTE Parte I.

Se incluirá el listado de todos los documentos del proyecto. Se incluirá un criterio de prelación o prioridad para el caso en que se presenten discrepancias o incompatibilidades entre los diversos documentos del proyecto.

Básicamente los documentos que integrarán el Proyecto, son los siguientes:

- ✓ Documento I. Memoria y anejos
- ✓ Documento II. Planos
- ✓ Documento III. Pliego de Prescripciones Técnicas.
- ✓ Documento IV. Presupuesto

3.2 Presentación de documentos

La entrega de la documentación de proyecto se realizará en formato digital. Este proyecto digitalizado se acompañará de copias en papel, como se detallará más abajo.

Se presentará un índice de documentos y un índice completo de planos, indicando número de plano, contenido y escala.

Todas las hojas de los documentos estarán numeradas correlativamente e independientemente para cada documento, diferenciando debidamente sus principales apartados para una fácil localización.

Todas las hojas incluirán pie de página y encabezamiento indicando título del proyecto, documento y fecha de redacción del mismo.

Todos los planos llevarán en su parte inferior derecha un sello o carátula de identificación. En cada plano, así como en los documentos escritos, deberá figurar la firma y pie de firma del Autor del Proyecto.

Siempre que se empleen símbolos, deberá indicarse el significado adoptado para los mismos en leyenda situada en el mismo plano.

El número y formato de los planos serán de libre decisión del Adjudicatario. Se recomiendan tamaños normalizados de planos, no mayores a DIN-A1, que sean manejables cuando se impriman en papel.

Independientemente de la escala numérica de cada plano, se incluirá una escala gráfica, en previsión de posibles reducciones o ampliaciones.

- *En relación a las copias en papel:* todos los documentos y planos que componen el Proyecto deberán presentarse en carpetas, cajas o archivadores formato DIN A-4, provistas de cierre que impidan la salida de hojas o planos sueltos. Se presentarán doblados y sin coser.

Se entregarán, al menos, los siguientes documentos:

PROYECTO BÁSICO

Se presentará en el plazo estipulado, un ejemplar en soporte informático editable:

- Planos en formato “.dwg”
- Presupuesto en formato de intercambio “.bc3”
- Documentos de texto en formato compatible con Microsoft Word.
- Hojas de cálculo en formato compatible con Microsoft Excel

Además, se aportará un ejemplar completo en formato PDF vectorial (digital, no escaneado en formato ráster).

PLANIFICA MADRID hará entrega de una copia del Proyecto Básico a la empresa adjudicataria de su Control de Calidad para que inicie la revisión del mismo.

PANELES PARA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Tal y como se ha indicado en epígrafes anteriores, si se precisara, se entregará diseño de paneles explicativos con planos, imágenes, pequeña memoria y cifras que definan la propuesta. La edición final y la impresión de los mismos quedará pendiente de su aprobación definitiva por parte de PLANIFICA MADRID.

Se adjuntará también una memoria resumen en DIN A4, una copia en papel y un ejemplar en formato PDF.

PROYECTO DE EJECUCIÓN

Se presentará una primera entrega en el plazo estipulado:

- ✓ Un ejemplar en soporte informático editable, según formatos descritos en el apartado “PROYECTO BÁSICO”.
- ✓ Un ejemplar completo en PDF vectorial (digital, es decir, no escaneado en ráster).
- ✓ Un ejemplar en papel (a criterio de PLANIFICA MADRID).

PLANIFICA MADRID, hará entrega de una copia del Proyecto a la empresa adjudicataria del Control de Calidad del mismo, para que realice la revisión completa del mismo.

Una vez hechos los ajustes y correcciones al Proyecto propuestos por el Control de Calidad, y obtenido el informe favorable de dicha empresa, el Adjudicatario procederá a visarlo en el Colegio Oficial correspondiente.

Una vez obtenido el visado correspondiente, se hará entrega de:

- ✓ Una memoria “pen drive” con la documentación del proyecto en formato PDF vectorial (digital, es decir, no escaneado en formato ráster).
- ✓ Una memoria “pen drive” con la documentación del proyecto en los archivos editables descritos anteriormente.
- ✓ Cuatro (4) ejemplares en papel debidamente firmados del proyecto visado, debidamente encuadrados en tamaño DIN-A4, de acuerdo con las instrucciones contenidas en este Pliego.

Además, se deberán entregar cuatro (4) ejemplares firmados del resumen del proyecto en formato DIN A3, cuyo contenido será una breve descripción de la memoria, un cuadro de superficies, un resumen del presupuesto por capítulos y planos generales de arquitectura en plantas, secciones, alzados, alguna sección constructiva de lo más significativo e infografías (al menos una exterior diurna y otra exterior nocturna). Este resumen de proyecto deberá proporcionarse asimismo en formato digital (PDF vectorial) con fecha y firma.

El Proyecto de Ejecución deberá venir acompañado del certificado del Control de Calidad del Proyecto, elaborado por el Control de Calidad, y del visado correspondiente.

4) PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS

Todos los estudios y documentos elaborados en la ejecución del presente contrato serán propiedad, en cualquiera de sus fases, de PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A., el cual podrá reproducirlos, publicarlos y divulgarlos, parcial o totalmente, en la medida en que crea conveniente, sin que pueda oponerse a ello el Adjudicatario alegando sus derechos de autor.

El Adjudicatario no podrá utilizar para sí, ni proporcionar a terceros, datos de los trabajos contratados, o publicar, total o parcialmente, el contenido de los mismos sin autorización escrita de PLANIFICA MADRID.

El Adjudicatario deberá facilitar al Técnico Superior de Gestión, cuando éste lo requiera, todos los datos, cálculos, procesos y material bibliográfico que, no constando en los documentos del Proyecto, hubiesen sido empleados en la elaboración del mismo, salvo aquellos cuyo carácter reservado se haya hecho constar en la oferta y recogido en el documento de formalización del Contrato.

En Madrid, a fecha de la firma

JESUS
MANUEL
MARCOTE
JUSTE - DNI [REDACTED]
Firmado digitalmente por JESUS MANUEL MARCOTE JUSTE - DNI [REDACTED]
Fecha: 2025.05.05 13:30:32 +02'00'

Fdo.: Jesús M. Marcote Juste
TITULAR DEL ÁREA
PROGRAMA DE INVERSIÓN REGIONAL

Documento firmado digitalmente por: MARCIEL MIRANDA CARLOS
Fecha: 2025.05.05 16:11
Referencia: 03/612269.9/25
Verificación y validez por CSV: 122256449615103620161
La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestion.comunidad.madrid/csv>

Fdo.: Carlos Marciel Miranda
DIRECTOR TÉCNICO

CONFORME:

EL ADJUDICATARIO

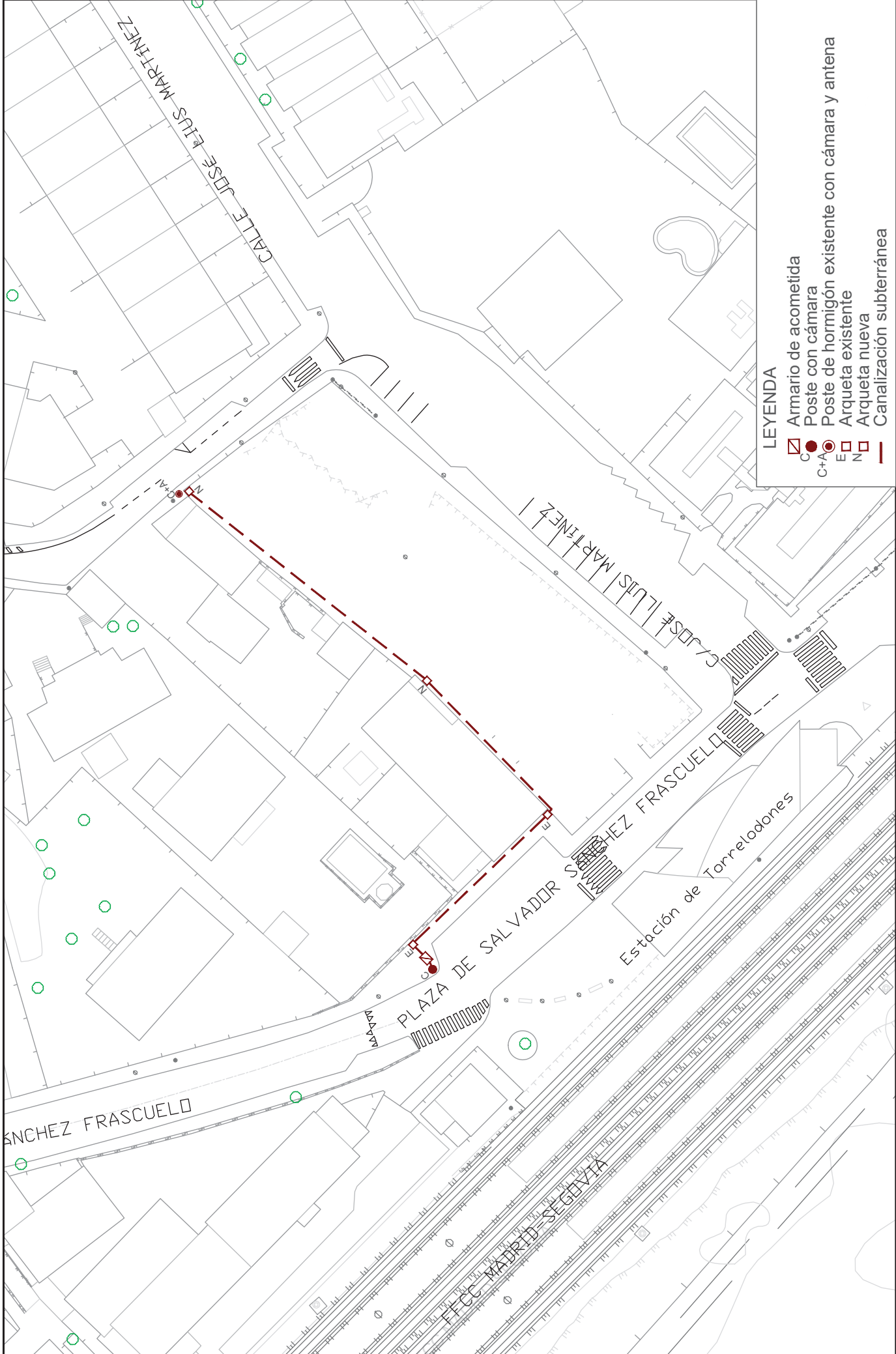
5) ANEJOS AL PRESENTE PLIEGO

ANEJO I OBJETO DEL PROYECTO Y PROGRAMA DE NECESIDADES

ANEJO II FICHAS DE LAS PARCELAS


ANEJO III CÉDULA URBANÍSTICA

ANEJO IV PLANO VIDEOVIGILANCIA



LEYENDA

- Armario de acometida
- Poste con cámara
- Poste de hormigón existente con cámara y antena
- Arqueta existente
- Arqueta nueva
- Canalización subterránea



AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES
CONCEJALÍA DE URBANISMO

EL INGENIERO DEL PROYECTO

Julio A. López Herrero

PROYECTO

OBRA CIVIL DE INSTALACIÓN DE CÁMARAS DE VIGILANCIA DE TRÁFICO. FASE II. TORRELODONES

DESCRIPCIÓN

Ubicación 217 Plaza de Salvador Sánchez Frascuelo

FECHA

MARZO 2025

ESCALA

ESCALA GRÁFICA

Original DIN A3

PROYECTO

OBRA CIVIL DE INSTALACIÓN DE CÁMARAS DE VIGILANCIA DE TRÁFICO. FASE II. TORRELODONES

DESCRIPCIÓN

Ubicación 217 Plaza de Salvador Sánchez Frascuelo

FECHA

MARZO 2025

ESCALA

ESCALA GRÁFICA

Original DIN A3

PROYECTO

OBRA CIVIL DE INSTALACIÓN DE CÁMARAS DE VIGILANCIA DE TRÁFICO. FASE II. TORRELODONES

DESCRIPCIÓN

Ubicación 217 Plaza de Salvador Sánchez Frascuelo

FECHA

MARZO 2025

ESCALA

ESCALA GRÁFICA

Original DIN A3

ANEJO I AL PPTP: OBJETO DEL PROYECTO Y PROGRAMA DE NECESIDADES

El objeto de la presente licitación es el de proceder a la contratación de los servicios de Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución para la Actuación Supramunicipal denominada “CONSTRUCCIÓN DE APARCAMIENTO DISUASORIO EN LAS PROXIMIDADES DE LA ESTACIÓN DE CERCANIAS DE TORRELODONES, MADRID”.

Dicho Proyecto deberá recoger la solución técnica necesaria para la construcción de un conjunto edificatorio que sirva como infraestructura de aparcamiento a aquellos usuarios que diariamente se desplazan hasta la estación de Ferrocarril de Cercanías de Torreldones, sita en la calle Dr. Mingo Alsina, con la finalidad de desde allí servirse del transporte ferroviario para acudir a la ciudad de Madrid a desempeñar su jornada laboral

A tales efectos el Excmo. Ayuntamiento de Torreldones pone a disposición del Proyecto a ejecutar las parcelas que se indican en el PPTP que sirve de base al presente documento, con el fin de que se proceda al diseño y construcción de la solución más optimizadora posible, procediendo de tal manera que las obras sobre rasante y bajo la misma estén diseñadas de forma que el aprovechamiento del espacio sea máximo, tanto en planta como en alzado.

Para la redacción del proyecto de ejecución se tendrán en cuenta las indicaciones de las compañías titulares de los servicios afectados, la red de alumbrado público municipal, así como también la red de cámaras de videovigilancia de tráfico que recientemente se han instalado en el área afectada.

A nivel de servicios que pueden resultar afectados por la ejecución del proyecto cabe destacar los siguientes:

- Centro de Transformación: para su reubicación se deberá dar apertura a un expediente en GEA tipo 5 (Gestión de Expedientes de Acometida de I-DE del grupo Iberdrola), en nombre del redactor del proyecto. Se tendrán en cuenta los siguientes datos de partida: Potencia contratada: 920 kW con suministro a 140 abonados (clientes); 1 trafo en servicio con entrada y salida (en anillo), de media a baja tensión; APM (Acta de Puesta en Marcha) de Hidroeléctrica, actual Iberdrola Distribución, de fecha 3 de agosto de 1974; Se debe abrir un expediente en GEA, y lo plantea I-DE para recogerlo después en proyecto.

- Red eléctrica de baja tensión soterrada y aérea, cuya titularidad y gestión corresponde a I-DE (Iberdrola Distribución).

- Red de distribución de agua, gestionada por Canal de Isabel II mediante convenio (B.O.C.M. Núm. 197 de 18 de agosto de 2012).

- Red de alcantarillado municipal, cuyo mantenimiento corresponde actualmente a Canal de Isabel II mediante convenio (B.O.C.M. Núm. 93 de 19 de abril de 2012).

- Emisario de saneamiento (infraestructura de Canal de Isabel II), de dimensiones 1,20x0,70 m y que discurre por el vial desde Carretera de Galapagar por calle Doctor Mingo Alsina frente a la estación de ferrocarril.

Red de gas natural, cuya titularidad y gestión corresponde a Madrileña Red de Gas.

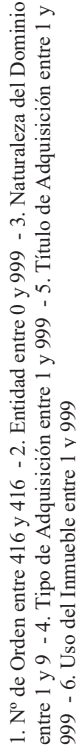
- Red de telefonía, cuya titularidad y gestión corresponde a Telefónica de España.

- Alumbrado público municipal, cuya titularidad y gestión corresponde al Ayuntamiento de Torreldones.

- Cámaras de videovigilancia de tráfico, cuya titularidad y gestión corresponde al Ayuntamiento de Torrelodones.

Algunas de las cuestiones a tener en cuenta en el desarrollo de la propuesta técnica a elaborar son las que a continuación se enumeran.

- ✓ En ningún caso se podrá exceder el Presupuesto de Ejecución Material estimado que se indica en el Pliego que sirve de base al presente documento, y para la elaboración del estudio económico correspondiente deberá atenderse a la utilización de las bases de precios indicadas, así como a precios reales de mercado. La elaboración de una propuesta que contravenga dicho principio será contraproducente.
- ✓ El resultado final de la propuesta a desarrollar debe considerar la necesidad de que dicha propuesta incluya un área de esparcimiento peatonal que sirva de punto de encuentro para los usuarios de la red de cercanías, sin que dicha área interrumpa o suponga un problema para el tráfico rodado de la Carretera de Galapagar (C/ Dr. Mingo Alsina). Así pues, la propuesta deberá considerar también la integración de la solución sobre rasante a dicho respecto.
- ✓ El conjunto edificado deberá resultar tal que el mantenimiento y la gestión del aparcamiento resultante sea lo más eficiente y económico posible, puesto que conforme a lo expuesto en la documentación obrante en el expediente ***“el edificio será mantenido y gestionado por el Ayuntamiento, de forma directa o indirecta, en cuyo caso se suscribirá el correspondiente instrumento jurídico que garantice que en la infraestructura se desarrolle la actividad de aparcamiento prevista, como su mantenimiento durante un plazo de al menos 10 años desde el inicio de la actividad”***. Así pues, conforme a lo anteriormente expuesto el consumo energético del equipamiento y las labores de mantenimiento que resulten obligatorias deberán minimizarse a fin de que la carga económica que la gestión suponga para el Excmo. Ayuntamiento de Torrelodones sea la mínima indispensable.
- ✓ La propuesta a desarrollar en el Proyecto de Ejecución deberá ser tal que su implantación suponga la absoluta adecuación de la solución arquitectónica al conjunto del entorno colindante, sin perturbar ni producir un impacto visual no deseable.
- ✓ La propuesta final deberá atender a la viabilidad presente y futura del equipamiento a desarrollar, sin obviar en ningún caso que las obras que se pretenden acometer implican afecciones masivas sobre otros servicios cuyas modificaciones tienen importantes consecuencias presupuestarias que no deben ser dejadas al margen durante la redacción del Proyecto.
- ✓ A efectos de lo señalado en el párrafo anterior los responsables del Proyecto de Ejecución serán los responsables de obtener toda la información (tanto gráfica como literal) sobre los servicios a considerar a través de las diferentes plataformas de información existentes como INKOLAN.



Página 1 de 1

Con fecha 15 de mayo de 2012, la Junta de Gobierno Local acepta la entrega del quiosco edificado por don Antonio López Arias.

En la actualidad se encuentra cedido a JULIAN DE CASTRO para utilizacion del personal de esta empresa. SE PROCEDE AL DERRIBO PARA DAR CONTINUIDAD A LA ACERA DE LAS CALLES JOSE LUIS MARTINEZ Y DR. MINGO ALSINA. IMPORTE DEL DERRIBO 1996,50 € REALIZADO POR AGÜERO, S.L. (FACTURA 194/2018)



17/12/2024 11:17:41

Patros - Fic003

Página 1 de 1

Entidad:	Ayuntamiento	Nº:	153
Cuenta:	109	Ejecución:	
Naturaleza:	Demanial - Uso público		
Fecha de Alta	14/12/1998	Ref.:	Colonia
Acuerdo:	Desconocido		
Estado del bien:	Adquisición		
<div>Datos Generales</div>			
Nombre:		José Luis Martínez, Calle	
Situación:		Torrelodones Colonia	
<div>Linderos y Datos Físicos</div>			
Desde:		Calle Javier García de Leaniz	
Hasta:		Calle Manuel Pardo	
Longitud:		149,70 m	Anchura: 11,00 m
<div>Datos Económicos</div>			
Pavimentación:		0,00 €	
Red Saneamiento:		0,00 €	
Arbolado:		0,00 €	
Amort/Depr:		0,00%	Valor Efectivo:
<div>Notas</div>			
		Pavimentado: Sí	
		Aceras: Sí	
		Red de Saneamiento: Sí	
		Señalización:	
		Mobiliario Urbano:	



17/12/2024 8:47:35

Patros - Fic003

Página 1 de 1

Entidad: Ayuntamiento		Nº: 183	Datos Generales		Datos Económicos	
Cuenta:	109	Ejecución:	Nombre: Manuel Pardo, Calle		Pavimentación:	0,00 €
Naturaleza:	Demanial - Uso público		Situación: Torrelodones Colonia		Red Saneamiento:	0,00 €
Fecha de Alta	14/12/1998	Ref.: Colonia	Linderos y Datos Físicos		Arbolado:	0,00 €
Acuerdo:	Desconocido		Desde: Calle Jesusa Lara		Amort/Depr:	0,00%
Estado del bien:	Adquisición		Hasta: Calle Doctor Mingo Alsina		Notas	Valor Efectivo:
			Longitud: 719,89 m		Pavimentado: Sí	
			Anchura: 7,50 m		Aceras: Sí	
					Red de Saneamiento: Sí	
					Señalización:	
					Mobiliario Urbano:	



17/12/2024 11:19:49

Patros - Fic003

Página 1 de 1

Entidad: Ayuntamiento		Nº: 280	Datos Generales		Datos Económicos	
Cuenta: 109	Ejecución:		Nombre: Salvador Sánchez Frascuelo, Plaza		Pavimentación:	0,00 € Red Abast.: 0,00 €
Naturaleza: Demanial - Uso público			Situación: Torrelodones Colonia		Red Saneamiento:	0,00 € Señalización: 0,00 €
Fecha de Alta 14/12/1998	Ref.: Colonia		Linderos y Datos Físicos		Arbolado:	0,00 € Mobiliario: 0,00 €
Acuerdo: Desconocido			Desde: Calle Doctor Mingo Alsina		Amort/Depri: 0,00%	Valor Efectivo: 0,00 €
Estado del bien: Adquisición			Hasta: Carretera de Galapagar		Notas	
			Longitud: 59,92 m Anchura: 12,00 m		Pavimentado: Sí	
					Aceras: Sí	
					Red de Saneamiento: Sí	
					Señalización:	
					Mobiliario Urbano:	

Expediente nº: 582351/4129/2022
Asunto: ACTUACION DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL,
APARCAMIENTO DISUASORIO SUPRAMUNICIPAL DE LA
ESTACIÓN
Ubicación: Plaza Salvador Sánchez Frascuelo 7, calle José Luis Martínez
29 y calle Manuel Pardo
Ref. Catastral: 9124208VK1992S0001RD, 9323401VK1992S

Informe técnico sobre condiciones urbanísticas para la redacción de PROYECTO DE IMPLANTACIÓN DE UN **APARCAMIENTO DISUASORIO SUPRAMUNICIPAL** EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORRELDONES entre las actuaciones supramunicipales y planes o líneas de inversión en el Programa de Inversión Regional 2022-2026

LEGISLACIÓN

- ✓ Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- ✓ Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torreldones aprobadas definitivamente el 16 de octubre de 1.997 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y su planeamiento de desarrollo.
- ✓ Modificación Puntual 1/2013 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Torreldones, relativa a la flexibilización de las condiciones particulares de los usos del capítulo 4 y se modifican los capítulos 5 y 11. Publicado en el boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 13 de junio de 2016.
- ✓ Modificación puntual 1/2009. Modificación Puntual nº35 al objeto del cambio de calificación de la parcela municipal sita en José Luis Martínez. Aprobación Definitiva por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 26 de agosto de 2010. Publicado en B.O.C.M. nº222, de 16 de septiembre de 2010.
- ✓ Modificación puntual nº 1/2020 de las Normas subsidiarias vigentes de Torreldones, referida al cambio de calificación de dos parcelas Municipales de uso residencial en la calle Manuel Pardo, nº 7 (Colonia), a uso de equipamiento-otros/aparcamiento público, de acuerdo con la Ordenanza EQ/7.5-AP. Aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 14 de mayo de 2024. BOCM Nº138 DE 11 DE JUNIO DE 2024

ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de la actuación comprende tres parcelas e incluye la superficie de viario existente entre ellas, tal como se describen a continuación:

- Parcela 1: finca referencia catastral 9323401VK1992S0001BD, situada en la Calle José Luis Martínez 29, calificada por la ordenanza EQ 7.5-AP. Esta finca se adquirió por el Ayuntamiento por título de permuta y es el elemento inventariado número 379. Se incluyen en esta las dos parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Torreldones, finca

regstral 5491 tomo 3189 libro 200 folio 124 y finca regstral 5492, tomo 2661 libro 112 folio 73.

- Parcela 2: finca referencia catastral 9124208VK1992S0001RD, situada en la plaza de Salvador Sánchez Frascuelo nº 7, calificada por la ordenanza EQ 7.5-AP. Esta finca se adquirió por el Ayuntamiento por compra y es el elemento inventariado número 433. Inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Torrelodones, finca regstral 270.
- Parcela 3 finca referencia catastral 9323410VK1992S0001TD, situada en la calle Doctor Mingo Ansina, 24, calificada por la ordenanza EL 9.5. Esta finca de naturaleza demanial, adquirida a título gratuito, es el elemento inventariado número 416. A día de hoy no figura inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Superficie de viario de la calle Manuel Pardo y calle José Luis Martínez: los 1.918 m² de superficie denominada vial son bienes demaniales de uso público, viarios de propiedad municipal incluidos en el Inventario Municipal de Bienes, elementos inventariados 183, calle Manuel Pardo y elemento inventariado 153, calle José Luis Martínez y afecta parcialmente a la plaza de Salvador Sánchez Frascuelo, elemento inventariado 280.

En la siguiente imagen se muestra la definición grafica de las parcelas integrantes del ámbito de actuación.





Parcela	Referencia catastral	Finca registral	Superficie según medición	Superficie catastral	Superficie registral	Calificación
1	9323401VK1992S0 001BD	5491 tomo 3189 libro 200 folio 124	795,00	793 m2	1.018,32 m ²	EQ 7.5-AP
		5492 tomo 2661 libro 112 folio 73			34,68 m ²	EQ 7.5-AP
2	9124208VK1992S0 001RD	270 tomo 2853 libro 146 folio 199	1.663,00	1.824 m ²	1.560,00 m ²	EQ 7.5-AP
3	9323410VK1992S0 001TD	-	25,00	25 m ²	-	EL 9.5
Resto	Zonas verdes	-	175,00	-	-	EL 9.5
	viales	-	1.918,00	-	-	viario
TOTAL			4.576,00		-	-

Todas las superficies comprendidas en el ámbito afectado por el proyecto, con un total de 4.576,00 m², son propiedad del Ayuntamiento de Torrelodones.

NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN:

El ámbito, en lo que se refiere a las parcelas edificables, se regula por la ordenanza EQ/7.5 AP, redes públicas de equipamientos: *"áreas destinadas a dotaciones de carácter general o local del municipio, tanto de uso público como privado"*.

Dentro de las parcelas reguladas por la ordenanza EQ, equipamiento, se establecen subzonas, y entre otras la subzona EQ/7.5. *"en el caso particular de que el uso genérico de esta subzona se destine a aparcamiento publico sobre y/o bajo rasante, se denominara EQ/7.5-AP"*.

Las condiciones urbanísticas de aplicación para esta subzona de ordenanza, remitidas a la modificación puntual 1/2013 de las Normas Subsidiarias de Torrelodones relativa a la flexibilización de las condiciones particulares de los usos, son las siguientes:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

- Edificabilidad: 1 m²/m²
- Ocupación: 50 por 100.
- Altura máxima II plantas y 7 m. a cornisa.
- Retranqueos:

A alineación oficial: ≥ 5 m.

A linderos laterales: ≥ 3 m (salvo en caso de tipología pareada o adosada, en cuyo caso sería 0 m).

A lindero posterior (o testero): ≥ 4 m.

Con las siguientes excepciones para el caso particular de la parcela de referencia:

“No obstante, lo determinado por los anteriores parámetros, si para el desarrollo e implantación de una determinada dotación publica se necesitase superar los límites fijados, el ayuntamiento, mediante resolución del órgano de gobierno competente, y previo informe favorable de los servicios técnicos podrá autorizarlo, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en los apartados D2) y D3)”.

Las condiciones del apartado D2) y D3) de aplicación podrían extractarse en las siguientes:

- *“D.2. Causa justificada de interés social que procure el bienestar individual y colectivo.*
- *D.3. Para el caso particular del uso EQ/7.5-AP, en suelo urbano consolidado, el incremento de edificabilidad podrá ser del 60 por 100, y la ocupación final llegar hasta el 100 por 100, debiendo guardar en todo caso un retranqueo de 3 m a linderos laterales y fondo, salvo conformidad expresa de los colindantes para el adosamiento. Para albergar, en su caso, el incremento, la altura máxima equivaldrá a tres plantas con una altura máxima de cornisa de 9,50 m”.*

CONDICIONES DE USO:

“a) Deberá cumplirse con las condiciones establecidas en el capítulo 4 sobre condiciones particulares de los usos, así como las condiciones sobre compatibilidad de usos que se derivan del cuadro A, anexo a este capítulo.

b) Cuando se trate de la aplicación de las condiciones de uso sobre parcelas de titularidad municipal, las determinaciones del cuadro A, se entenderán sustituidas por las siguientes:

b1) Los usos entre las parcelas con calificación correspondiente a las subzonas EQ/7.2 (Cultural-Escolar) /EQ/7.3 (Asistencial)/EQ/7.4 (Institucional)/EQ/7.5 (Otros) tendrán la consideración de compatibilidad absoluta. (.../...)”

Respecto a los usos, atendiendo al artículo 11.7.4. b.1), la situación de aparcamiento es posible en la totalidad de la edificación construida.

Una vez se determine el proyecto con la solución definitiva, deberá comprobarse el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad: Las derivadas del artículo 11.7.5
- a) *“Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias, que deben modular las condiciones específicas propias de usos dotacionales con legislación específica como los escolares, asistenciales y comerciales.*
- b) *No será aplicable la norma general de edificación contenida en el art. 5.5.2 apdo. A4 por la que se prohíben los usos vivideros en semisótano, siempre y cuando se obtengan las autorizaciones necesarias derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente, de carácter autonómico, estatal o comunitario”.*

OTRAS CONDICIONES:

Las señaladas en la ficha de condiciones específicas para el desarrollo del ámbito de la modificación:

- *“Condiciones ambientales específicas.*
- *Protección contra la contaminación acústica.*
- *Protección del patrimonio cultural.*
- *Protección frente a la contaminación atmosférica.*
- *Medidas de protección ambiental.*
- *Vigilancia ambiental.*



Ayuntamiento
de
Torrelodones

- *Accesibilidad*".

Por otro lado, deberán recabarse los siguientes informes sectoriales:

- Ferrocarril: autorización previa de la Administración de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) para la ejecución de obras por ubicarse en la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.
- Medio Ambiente: someter el proyecto a evaluación ambiental simplificada para la obtención del Informe de Impacto Ambiental.
- Patrimonio: previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural en caso de encontrarse casualmente hallazgos arqueológicos.

Todo ello sin perjuicio de los restantes informes que fueran preceptivos.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

EL ARQUITECTO JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO,

Fdo.: D^a Angeles Ayala Muñoz