

ANEXO AL PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL CONTRATO MIXTO DE OBRAS Y SERVICIOS CONSISTENTE EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE TERRENO CALIFICADO URBANIZABLE NO SECTORIZADO A DESARROLLAR EN LA DELIMITACIÓN URBANÍSTICA INTEGRADA EN EL NORESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALDEMORO POR TRAMITACIÓN ORDINARIA, PROCEDIMIENTO ABIERTO, OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA, VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

**ANTEPROYECTO DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL
SECTOR DENOMINADO
"VALDEMORO PARQUE TECNOLÓGICO"
EN LOS POLÍGONOS 7 Y 10 DE CATASTRO DE RÚSTICA
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALDEMORO (MADRID).**

ÍNDICE

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

1.2.- OBJETO

1.3.- ENTIDAD PROMOTORA

1.4.- RELACIÓN DE FINCAS CATASTRALES

1.5.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR. CONDICIONES BÁSICAS

1.6.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR.

1.6.1.- INICIATIVA

1.6.2.- FASES DE EJECUCIÓN

1.6.3.- PLAZOS DE TRAMITACIÓN

1.7.- CALIFICACIÓN DE ELEMENTOS INTEGRANTES DE LAS REDES PÚBLICAS

1.7.1.- REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES INTERIORES O ADYACENTES
AL SECTOR

1.7.2.- REDES PÚBLICAS A NIVEL MUNICIPAL. RESULTADO DE LA
AMPLIACIÓN DE LA ACTIVIDAD, REDES GENERALES

1.7.3.- REDES PÚBLICAS LOCALES

1.8.- SUFICIENCIA DE REDES E INFRAESTRUCTURAS

2.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

3.- PLANOS

3.1.- INFORMACIÓN

I.1.-SITUACIÓN DEL ÁMBITO. ESCALA. DIN A-3 E: 1/20.000

I.2.-PLANO CATASTRAL. DIN A-3 E: 1/10.000

I.3.-PLANO TOPOGRÁFICO. DIN A-3 E: 1/10.000

I.4.-CLASIFICACIÓN DE SUELO. DIN A-3 E: 1/20.00

I.5.-INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS; AGUA, ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y
SANEAMIENTO. DIN A-3 E: 1/40.000

3.2.- PROPUESTA

P.1- CONDICIONANTES DEL SECTOR. DIN A-3 E: 1/20.000

P.2- REDES PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS VIARIAS. DIN A-3 E: 1/20.000

P.3- PLANO DE ORDENACIÓN. DIN A-3 E: 1/10.000

P.4-ORTOFOTO. DIN A-3 E: 1/10.000

1.- MEMORIA

Anteproyecto del Avance del Plan de Sectorización del Sector denominado "Valdemoro Parque Tecnológico" en los Polígonos 7 y 10 de Catastro de Rústica, del Término Municipal de Valdemoro (Madrid).

1.1.- ANTECEDENTES.

El presente documento tiene por objeto promover la transformación de un ámbito de suelo en los polígonos 7 y 10 del catastro de naturaleza rústica clasificados como suelo urbanizable no sectorizado en el Plan General de Valdemoro, estableciendo las determinaciones estructurantes de ordenación urbanística necesarias para su transformación, y completar la ordenación estructurante que propone el Plan General de Valdemoro.

1.2.- OBJETO

En cumplimiento de lo establecido en el art. 22, apartado 2.a. de la ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/01), el Ayuntamiento de Valdemoro tiene la voluntad de promover la transformación urbanizadora de un ámbito de suelo en los polígonos 7 y 10 del catastro de naturaleza rústica clasificados como suelo urbanizable no sectorizado en el Plan General de Valdemoro, mediante la formulación de la sectorización de los terrenos delimitados en el presente Anteproyecto de Avance de Plan de Sectorización para su adscripción al régimen de suelo urbanístico de suelo urbanizable sectorizado.

Será con la presentación del correspondiente Avance del Plan de Sectorización, y no con el presente documento cuando se de cumplimiento al deber de consultar previamente, previo al ejercicio de los derechos citados, a la administración competente sobre la viabilidad de la sectorización, conforme al art. 22.1c de la LSCM 9/01.

Este Anteproyecto del Avance de Plan de Sectorización en los polígonos 7 y 10 del catastro de rústica, denominado en adelante "VALDEMORO PARQUE TECNOLÓGICO", tiene por objeto establecer las determinaciones estructurantes contenidas en los artículos 44 y 45 de la LSCM 9/01 para la inserción de suelo urbanizable no sectorizado en la trama de suelo urbanizable del Plan General de Valdemoro aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid , el 6 de mayo de 2004 (B.O.C.M Nº 118, de 19 de mayo).

Este Anteproyecto pretende completar la ordenación estructurante del Plan General en el ámbito delimitado, tratando de:

- Ser coherente con las estrategias globales de la región; conectando y dando continuidad a las vías de comunicación principales del término municipal dentro del sector.
- Resolver la integración de la propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el Plan General de Valdemoro.
- Vincular las determinaciones estructurantes a las pormenorizadas del Plan Parcial que lo desarrollara y al instrumento de gestión de compensación, que se plantea para su ejecución.

1.3.- ENTIDAD PROMOTORA.

La presente iniciativa de transformación se formula por el Ayuntamiento de Valdemoro, propietario del 54,74 % del suelo del ámbito delimitado y como propietario mayoritario del suelo del sector, siendo propietario de 2.482.741,44 m² en las fincas 21, 25, 26, 28, 33, 42, 97, 103, 106, del polígono 7 y en las fincas 19, 21, 25, 28, 31, 33, 37, 41, 52, 56, 60, 64, 66, 67, 69, 73, 86, 92, 104, 109, 112, 114 del polígono 10 del catastro de naturaleza rústica.

1.4.- RELACIÓN DE FINCAS CATASTRALES

Una vez analizados los datos del CATASTRO DE RÚSTICA en su relación de fincas y cotejándolas con el plano parcelario de fincas de Catastro de Rústica del término municipal de Valdemoro, Polígono 7 y 10, estimamos que la relación de fincas incluidas o que quedan afectadas en parte o por los límites del sector propuesto en este Anteproyecto, son las siguientes:

TITULAR CATASTRAL AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO					
POL	PARCELA	SUP. CATASTRAL (m ²)	% DE LA PARCELA EN EL SECTOR	SUP APROXIMADA EN EL SECTOR (m ²)	% SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR
7	21	30.642,40	22,56	30.642,40	0,68
7	25	22.764,20	100	22.764,20	0,50
7	26	40.687,77	100	40.687,77	0,90
7	28	9.949,19	100	9.949,19	0,22
7	33	125.394,75	100	125.394,75	2,76
7	42	19.986,68	100	19.986,68	0,44
7	97	60.480,78	100	60.480,78	1,33
7	103	13.468,20	100	13.468,20	0,30
7	106	48.006,90	100	10.832,34	0,24
10	19	65.548,02	42,87	28.100,90	0,62
10	25	78.740,17	95,07	74.860,27	1,65
10	28	8.169,54	100	8.169,54	0,18
10	31	4.267,67	100	4.267,67	0,09

10	33	93.775,55	100	93.775,55	2,07
10	37	88.557,49	76,20	67.481,42	1,49
10	41	240.585,00	50,33	121.097,41	2,67
10	52	637.398,71	83,12	529.785,62	11,68
10	56	55.746,05	81,84	45.622,66	1,01
10	60	188.226,50	81,11	152.676,80	3,37
10	64	8.225,54	100	8.225,54	0,18
10	66	4.230,70	100	4.230,70	0,09
10	67	11.362,78	100	11.362,78	0,25
10	69	4.311,77	100	4.311,77	0,10
10	73	17.543,57	100	17.543,57	0,39
10	86	642.928,09	100	642.928,09	14,18
10	92	77.008,92	100	77.008,92	1,70
10	104	8.979,42	100	8.979,42	0,20
10	109	60.520,58	100	60.520,58	1,33
10	112	7.003,72	100	7.003,72	0,15
10	114	180.582,20	100	180.582,20	3,98
			TOTAL	2.482.741,44	54,74

La superficie de caminos es de 54.567,25 m² (1,2%).

El resto de la superficie del ámbito ocupa un total de 1.998.264,31 m² (44,06%).

Las fincas afectadas son las número 15, 23, 24, 27, 29, 34, 35, 36, 38, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 79, 80, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 100, 102, 104, 156, 10015, 10031, 10053 y 10057 del Polígono 7 y las fincas 4, 22, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 34, 35, 36, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 55, 59, 61, 62, 65, 68, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 91, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 113, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 128, 129, 131, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 156, 197, 202, 204, 211, 212, 213 y 214 del Polígono 10 del Catastro de Rústica del Término Municipal de Valdemoro.

1.5.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR. CONDICIONES BÁSICAS.

El sector objeto del presente Anteproyecto está definido por los siguientes linderos:

Al norte, por la línea de ferrocarril a San Martín de la Vega y la carretera M-506, y contigua a esta carretera y frente al sector, el sector I-5 "LA PELUQUERA", de uso industrial en desarrollo.

Al sur, por la vía pecuaria "Camino viejo de Valdemoro a San Martín".

Al suroeste, con terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección, (montes protegidos).

Al oeste con suelo urbanizable no sectorizado.

Y Al este, con suelos de protección del límite del término.

Y la superficie del sector delimitado es de 4.535.573 m², incluyendo redes Supramunicipales, Generales y Locales, y constituye una unidad funcional que permite un desarrollo adecuado.

Los límites del sector son elementos estructurantes del término municipal y constituyen: redes generales de los cuales el sector recibe el flujo de comunicación de infraestructuras y servicios; elementos naturales que por si mismos marcan los límites de desarrollo; o límites establecidos por el Plan General, los suelos de protección del límite del término, como límites de sectores susceptibles de ser completados por este desarrollo propuesto.

CONDICIONES BÁSICAS

NOMBRE "VALDEMORO PARQUE TECNOLÓGICO"

SITUACIÓN: Al norte por la vía del ferrocarril a San Martín de la Vega y la carretera M-506, Al oeste por suelo urbanizable no sectorizado del Plan General y al suroeste por montes de utilidad pública, al este por suelo no urbanizable de protección de límite de término y al sur por la vía pecuaria "Camino viejo de Valdemoro a San Martín".

DELIMITACIÓN: La definida en los planos de Propuesta del Sector.

SUPERFICIE BRUTA: 4.535.573 M² (INCLUIDAS LAS REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES interiores).

SUPERFICIE REDES SUPRAMUNICIPALES: 348.151 m²

SUPERFICIE REDES GENERALES: 1.218.527 m²

APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR: 0,3838 m² /m² suelo brutos.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: jurídico privada, por ser propietario el Ayuntamiento de Valdemoro de más del 50% del suelo delimitado, calificado como bien patrimonial.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Avance del Plan de sectorización y Plan de Sectorización (incluyendo todos los documentos ambientales, legalmente establecidos), Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

SISTEMAS DE EJECUCIÓN: Compensación.

PLAZOS DE EJECUCIÓN

Avance del Plan de Sectorización: 3 meses desde la adjudicación.

Plan de Sectorización: 6 meses desde Aprobación definitiva del Avance del Plan de Sectorización.

Plan Parcial: 3 meses desde Aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Proyecto de Urbanización: 9 meses desde Aprobación definitiva del Plan Parcial.

Redacción y presentación del Proyecto de Reparcelación: 3 meses desde Aprobación definitiva del Plan Parcial.

Obras de Urbanización:

2 meses para la aprobación del acta de comprobación del replanteo.

36 meses, una vez obtenida la Aprobación del Proyecto de urbanización y suscrita el acta de comprobación de replanteo.

CALIFICACIÓN /USO GLOBAL: Industrial

SUPERFICIE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1.740.753 m²

ORDENANZA DE REFERENCIA: 6 y 7 del Plan General de Valdemoro

Anteproyecto del Avance del Plan de Sectorización del Sector denominado "Valdemoro Parque Tecnológico" en los Polígonos 7 y 10 de Catastro de Rústica, del Término Municipal de Valdemoro (Madrid).

ALTURA MÁXIMA: Según ordenanza de referencia del futuro plan parcial

USOS COMPATIBLES: A determinar por el Plan Parcial.

USOS PROHIBIDOS: A determinar por el Plan Parcial.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Las redes de cesión se grafían de forma esquemática y su localización definitiva se ajustará por el planeamiento de desarrollo, y en todo caso se mantendrá la superficie exigible.

Será condición ineludible las conexiones viarias indicadas al norte, oeste y sur de la actuación.

CARGAS:

- Cesiones gratuitas de redes generales, locales y supramunicipales conforme a Ley 9/2001 de la C.A.M.

- Cesión de suelo, libre de cargas, apto para localizar el 10% de la edificabilidad

Urbanización completa del ámbito, incluyendo las infraestructuras y servicios exteriores de conexión que pudieran ser necesarios, con las siguientes especificaciones:

- Los costes de sistemas generales de abastecimiento y saneamiento-conexión con los sistemas exteriores serán proporcionales a la intensidad de los sectores del suelo urbanizable según estructura del actual Convenio con el Canal de Y II y el Ayuntamiento de Valdemoro que habrá de ser oportunamente actualizado.

- Se tendrá en cuenta lo especificado en el Decreto 131/ 97 de la Consejería de Presidencia, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

- Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la existencia y puesta en funcionamiento de los servicios urbanísticos básicos.

El régimen de derechos y deberes será el dispuesto en la legislación vigente de la LSCM 9/01.

OBSERVACIONES

Las reservas mínimas de suelo destinado a viario, dotaciones y zonas verdes o espacios libres de nivel local se establecerán en el Plan Parcial en cuantía no inferior a la establecida en la de la LSCM 9/01.

1.6.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR.

1.6.1.-INICIATIVA

En el presente Anteproyecto para el desarrollo del sector se establece como sistema de actuación por Compensación.

1.6.2.- FASES DE EJECUCIÓN

Para la ejecución de la Unidad de Actuación del presente Anteproyecto se establece una única etapa. No obstante y, con la aprobación del Ayuntamiento se podrán establecer fases racionales que permitan recepciones de obra con fechas distintas, adecuando la marcha de la urbanización a la disposición del Concesionario y siempre dentro de los cuatro años. En este caso el Plan Parcial definirá dichas fases.

Las obras de Urbanización seguirán las fases aproximadas que a continuación se describen:

Primera fase:

- 1.-Replanteo
- 2.-Preparación de la red viaria (movimiento de tierras)
- 3.-Acometidas provisionales.
- 4.-Ejecución de la red de saneamiento.

Segunda fase

- 1.- Ejecución de las redes de distribución de agua, riego e hidrantes.
- 2.- Ejecución de las redes de Alumbrado Público y Energía Eléctrica.

Tercera fase

- 1- Completar redes de servicios tales como gas y telecomunicaciones.
- 2.- Construcción de las calzadas

Cuarta fase

- 1-Completar trabajos de pavimentación en calzadas y accesos
- 2- Comprobación del funcionamiento de las redes de servicios.
- 3- Ejecución de Espacios Libres.

Hasta la recepción de las obras por el Ayuntamiento la conservación le corresponderá a la junta de compensación, y posteriormente se llevará a cabo a través de la correspondiente Entidad de conservación que se constituirá con la disolución de la junta de compensación.

1.6.3.- PLAZOS DE TRAMITACIÓN

Los plazos para la ejecución de la presente actuación serán los siguientes:

- 1.- El Avance del Plan de Sectorización se presentará en el plazo de 3 meses a contar desde la adjudicación.
- 2.- El Plan de Sectorización se presentará durante el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Avance del Plan de Sectorización.
- 3.- El Plan Parcial se presentará durante el plazo de 3 meses desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización e incluirá un anteproyecto de urbanización.
- 4.- El Proyecto de Urbanización se presentará en un plazo de 9 meses desde la Aprobación definitiva del Plan Parcial.
- 5.- El Proyecto de Reparcelación se presentará durante el plazo de 3 meses desde Aprobación definitiva del Plan Parcial.
- 6.- Las obras de urbanización tendrán como plazo de ejecución de 36 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización y una vez suscrita el acta de comprobación de replanteo de obra, para el que se fija un plazo máximo de 2 meses.

La solicitud de recepción de las obras de urbanización de presentarán en el Ayuntamiento antes de terminar el plazo anteriormente fijado.

1.7.- CALIFICACIÓN DE ELEMENTOS INTEGRANTES DE LAS REDES PÚBLICAS

1.7.1.- REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES INTERIORES O ADYACENTES AL SECTOR

Según la LSCM 9/01 la reserva para Redes Supramunicipales dentro de nuevos sectores ha de ser de 20 m² suelo/100 m² de edificabilidad del mismo.

Partiendo de una edificabilidad para el sector de 1.740.753 m² la reserva mínima de suelo para Redes Supramunicipales será de 348.151 m²

Al tratarse de una actuación industrial, incompatible con el uso residencial la superficie correspondiente al 1/3 del suelo destinado a Redes Supramunicipales destinado a la red de viviendas públicas o de integración social se asignará junto con el 2/3 del suelo destinado a Redes Supramunicipales a Espacios libres, Equipamientos e Infraestructuras. El Anteproyecto propone la reserva de estas redes en la glorieta de acceso situada en el extremo noreste del ámbito y una zona al norte del sector, próxima a las infraestructuras exteriores existentes.

En el Anteproyecto, dichas reservas se estiman

POR LEY 20m ² /100m ² EDIFIC	EN ANTEPROYECTO	EXCESO DE REDES
348.151	351.451	3.300

1.7.2.- REDES PÚBLICAS A NIVEL MUNICIPAL. RESULTADO DE LA AMPLIACIÓN DE LA ACTIVIDAD. REDES GENERALES

Dentro de las redes públicas Generales definidas por la LSCM 9/01, se pueden distinguir la reserva para zonas Verdes y Espacios libres, y para Equipamiento Social y Servicios y por último para Infraestructuras en una proporción de 20, 30 y 20 m² suelo sobre cada 100 m² de edificabilidad respectivamente con los que tendremos partiendo de los 1.740.753 m² de edificabilidad del Sector de los siguientes mínimos en reservas de redes:

- a) Zonas Verdes y Espacios Libres; mínimo de 348.151 m².

El Anteproyecto propone que se localicen las zonas verdes y espacios libres denominados generales en el límite oeste acompañando a los equipamientos y adecuándose al suelo protegido establecido en su límite suroeste, exteriores al ámbito como montes de utilidad pública.

Esta superficie ocupa **348.459 m²** con lo que se cubren las mínimas según ley.

b) Equipamientos sociales y servicios; mínimo de 522.226 m².

La reserva de suelo para equipamiento social y el resto de los servicios queda fijado en un mínimo de **522.890 m²**.

c) Infraestructuras; mínima de 348.151 m².

La Estructura viaria esta constituida como una trama que se conecta en los tres puntos situados al norte, oeste y sur, indicados en el plano del Anteproyecto, denominado P3. Ordenación, con la red viaria principal existente o prevista, adecuándose a las condiciones de la planimetría, condicionante significativo de nuestro ámbito. El Plan parcial debe prever la conexión interior entre los tres puntos citados con viarios principales, así como la conexión con los servicios de transporte público y su adecuado dimensionamiento.

Esta red general de Infraestructuras ocupa un total de **350.125 m²** en el interior del sector.

A su vez el sector debe asumir los siguientes costes de infraestructuras:

1.- El viario exterior al mismo, de conexión con el caso urbano (Plano P2. Redes públicas e Infraestructuras viarias).

2.- Estimación de costes de la implantación del convenio Canal de Isabel II y Ayuntamiento.

3. - Costes de ejecución del enlace de acceso al polígono desde la carretera M-506 situada en el extremo noreste del sector.

Con todo lo anterior, las conexiones entre infraestructuras de comunicación y redes de servicio de acceso rodado, quedan garantizadas dentro del sector y con las redes generales existentes en el Municipio.

REDES GENERALES	POR LEY	EN ANTEPROYECTO	EXCESO DE REDES
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES 20 M ² /100 M ² EDIF	348.151	348.459	308
EQUIPAMIENTO SOCIAL Y SERVICIOS 30M ² /100M ²	522.226	522.890	664
INFRAESTRUCTURAS 20 M ² / 100 M ²	348.151	350.125	1.974
TOTAL	1.218.527	1.221.474	2.946

Estas reservas de suelo se contemplan con las que a continuación se detallan.

1.7.3.- REDES PÚBLICAS LOCALES.

La LSCM 9/01 no establece estándar de redes de infraestructuras para red local. Sin embargo fija 30 m² 100 m² de edificabilidad para equipamiento y servicios repartido de la siguiente manera.

1.- 15 m²/100 m² edificabilidad para zonas verdes y espacios libres, que en nuestro caso suponen 188.629 m² de suelo.

2.- 15 m²/100 m² edificabilidad para el resto de redes de equipamientos sociales y de servicios, que en nuestro caso suponen 188.629 m² de suelo.

Ambos puntos serán desarrollados por el correspondiente Plan Parcial en cuantía no inferior a la establecida en la LSCM 9/01.

La red viaria local propuesta no se entenderá como determinación estructurante, no obliga ni condiciona la ordenación que será estudiada por el correspondiente Avance del Plan de sectorización y posterior Plan Parcial.

1.7.4.- CUADRO RESUMEN DE REDES PÚBLICAS

REDES SUPRAMUNICIPALES	POR LEY	EN ANTEPROYECTO	EXCESO DE REDES
ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO 20 m ² SUELO / 100 m ² edif	348.151	351.451	3.300
TOTAL	348.151	351.451	3.300

REDES GENERALES	POR LEY	EN ANTEPROYECTO	EXCESO DE REDES
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES 20 m ² /100m ² EDIF	348.151	348.459	308
EQUIPAMIENTO SOCIAL Y SERVICIOS 30 m ² / 100 m ²	522.226	522.890	664
INFRAESTRUCTURAS 20 m ² / 100 m ² EDIF	348.151	350.125	1.974
TOTAL	1.218.527	1.221.474	2.946

REDES LOCALES	POR LEY	EN ANTEPROYECTO	EXCESO DE REDES
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS ARBOLADOS 15 m ² / 100 m ²	261.113	A CUANTIFICAR POR EL PLAN PARCIAL	
RESTO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 15 m ² / 100 m ²	261.113		
TOTAL	522.226		

1.8.- SUFICIENCIA DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

Se realizarán las gestiones con las principales compañías suministradoras (canal de Isabel II, UNION FENOSA, GAS NATURAL, Compañía telefónica de España, Alcantarillado y otras...) que abastecerían las demandas derivadas de la nueva ordenación propuesta por el Plan de Sectorización, para que las previsiones para el abastecimiento del Sector estén suficientemente atendidas por dichas compañías. Y se solicitarán las correspondientes certificaciones técnicas a los órganos competentes respecto a la suficiencia de estas redes de infraestructuras y la garantía de abastecimiento de la demanda de los servicios públicos que serán aportados con la aprobación del Plan de Sectorización

Se considera suficiente las secciones de infraestructuras del sistema de acceso rodado y aparcamiento de la que se ha dotado al Sector, para garantizar la absorción del tráfico que se producirá una vez abierto el sector.

Por último se dotará al sector, en su desarrollo pormenorizado, de las secciones de infraestructuras del sistema de acceso rodado y aparcamiento para garantizar la absorción del tráfico que se producirá una vez abierto el sector.

2.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Anteproyecto del Avance del Plan de Sectorización del Sector denominado "Valdemoro Parque Tecnológico" en los Polígonos 7 y 10 de Catastro de Rústica, del Término Municipal de Valdemoro (Madrid).

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El presente Estudio Económico Financiero contiene la evaluación de los costes, de implantación de los servicios correspondientes a las redes generales y locales del interior del ámbito. Se ha tomado como referencia el valor actual de la urbanización.

Los referidos costes se establecen teniendo en cuenta que el cálculo será una estimación, será el Proyecto de Urbanización donde se determine el presupuesto definitivo, y será objeto de un desarrollo posterior.

COSTE ESTIMADO DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Capítulo	Concepto	Coste	Presupuesto
Movimiento de Tierras			45.454.189
	Desmonte	19.730.219	
	Terraplén	25.723.970	
Pavimentación			39.757.050
	Calzadas	10.728.849	
	Aceras	3.013.619	
	Aparcamientos en vial	389.949	
	Medianas	391.514	
	Infraestructuras viarias	25.233.120	
Saneamiento			7.565.400
	Pluviales	5.163.750	
	Residuales	2.401.650	
Abastecimiento			2.478.722
	Red interior	2.478.722	
Energía eléctrica			5.773.113
	Distribución	3.879.738	
	Alumbrado	1.893.375	
Gas			376.650
	Red interior	376.650	
Comunicaciones			1.031.805
	Red interior	1.031.805	
Ecología y paisajismo			6.623.419
	Mobiliario urbano/Jardinería	3.162.390	
	Zonas verdes	3.461.029	
Actuaciones singulares			18.500.000
	Subestación eléctrica	3.100.000	
	Depuradora	1.550.000	
	Depósito abastecimiento	1.050.000	
	Encauzamiento	500.000	
TOTAL			115.260.347

De la suma de los costes señalados resulta el PRESUPUESTO TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL de 115.260.347 €.

A este valor debe sumarse los costes de las partidas ya apuntadas en la descripción de redes públicas del sector, el convenio Canal Isabel II y los costes de ejecución de los ramales y la glorieta de acceso al polígono desde la carretera M-506 situada en el extremo noreste del sector, así como la conexión por el suroeste con el casco urbano de Valdemoro.

Asimismo habrá que tener en cuenta el desvío de la línea eléctrica de 400 Kv que cruza el sector en dirección este-oeste, así como la de 132 Kv que atraviesa en dirección Norte-Sur.

Estos gastos de redes públicas exteriores se estiman en 12.370.000 €.

El total estimado de los gastos de implantación quedan reflejados en el siguiente cuadro:

COSTE TOTAL DE LA IMPLANTACIÓN

1) Coste estimado de las Obras de Implantación según el Plan de Sectorización.....	127.630.347 €
2) Coste estimado de los gastos de Gestión, incluso honorarios de técnicos intervinientes en el desarrollo del SECTOR	7.972.522 €
TOTAL COSTE CARGAS URBANÍSTICAS SIN INCLUIR I.V.A.....	135.602.869 €
<u>TOTAL COSTE CARGAS URBANÍSTICAS INCLUIDO 18 % I.V.A.....</u>	<u>160.011.385 €</u>

Que en todo caso se entiende como estimación en tanto en cuanto se redacte el Proyecto de Urbanización del Sector.

Valdemoro, 1 de diciembre de 2010

EL TÉCNICO

El Ayuntamiento de Valdemoro

3.- PLANOS

LISTADO DE PLANOS

INFORMACIÓN

- I.1.-SITUACIÓN DEL ÁMBITO. DIN A-3 E: 1/20.000
- I.2.-PLANO CATASTRAL. DIN A-3 E: 1/10.000
- I.3.-PLANO TOPOGRÁFICO. DIN A-3 E: 1/10.000
- I.4.-CLASIFICACIÓN DE SUELO. DIN A-3 E: 1/20.000
- I.5.-INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS; AGUA, ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y SANEAMIENTO. DIN A-3 E: 1/20.000

PROPUESTA

- P.1- CONDICIONANTES DEL SECTOR. DIN A-3 E: 1/20.000
- P.2- REDES PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS VIARIAS. DIN A-3 E: 1/20.000
- P.3-PLANO DE ORDENACIÓN. DIN A-3 E: 1/10.000
- P.4-ORTOFOTO. DIN A-3 E: 1/10.000