

**MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DB.4
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

PROMOTOR: ZAGÓN S.L.

ARQUITECTO: EVATA ESPAÑA, S.L.P.

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DB.4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID).

1.- INTRODUCCIÓN.

Se redacta la presente Modificación de Estudio de Detalle por encargo de ZAGÓN S.L. con CIF B-28176642 y con domicilio a efecto de notificaciones en Pº. Dr. Vallejo Nájera, nº 56, 28005 de Madrid, como actual propietaria de los terrenos.

Dicho Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución DB.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz fue aprobado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, con fecha de Aprobación Definitiva el 27 de Mayo de 2.002.

Tras su aprobación, a lo largo de los años siguientes, se han ido redactando diversos proyectos de ejecución para diversas edificaciones en las distintas parcelas en las que se dividen los terrenos afectados por este Estudio de Detalle que han concluido en la ejecución de las mismas.

Actualmente se está pendiente de solicitar la construcción de una nueva edificación dentro de los terrenos afectados por el Estudio de Detalle, concretamente en la parcela T-2 (B), y se ha observado que se hace necesario la modificación del área de movimiento definido en el Estudio de Detalle aprobado para esta parcela.

Por otro lado, a raíz de la revisión del Estudio de Detalle aprobado, con el fin de acometer la realización del proyecto de ejecución para la futura edificación, se han observado una serie de erratas aritméticas referentes tanto a la edificabilidad como a la ocupación asociadas a las distintas parcelas afectadas por dicho Estudio de Detalle y que no se corresponden con la realidad existente a fecha de hoy.

Por ambos motivos, la modificación del área de movimiento de la edificación, que se refleja en el correspondiente Plano de Alineaciones y Área de Movimiento (Plano P2-1) para sustituir al actualmente aprobado (P2), y la

rectificación de las erratas aritméticas de los cuadros del apartado 8.7. "Cuadro de Características", que sustituyen a los cuadros actualmente aprobados en la Memoria del Estudio de detalle (páginas 12-13 de la memoria aprobada), es por lo que se redacta la presente Modificación del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución DB.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, aprobado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, con fecha de Aprobación Definitiva el 27 de Mayo de 2.002.

Realizada consulta con el correspondiente departamento de Urbanismo del Ayuntamiento con fecha 03 de Noviembre del presente año, fue contestada señalando que al modificar el área de movimiento propuesto en el vigente Estudio de Detalle, sería necesaria la realización y aprobación de un Modificado de Estudio de Detalle en el que se recoja la nueva ordenación (en lo referente al Área de movimiento, que es el objeto de modificación) y que a su vez se subsanen las erratas aritméticas detectadas en la memoria del mismo.

Por lo tanto el ámbito sobre el que se desarrolla el presente Modificado de Estudio de Detalle, es el recogido en la ficha de la U.E.B.-4, nombrada en el Plan General como "Este de la calle Circunvalación".

2.- LOCALIZACIÓN-ENTORNO

La parcela de terreno se encuentra al Norte de un área industrial, teniendo forma sensiblemente alargada, con perímetro irregular, y terminando al Este en una zona que se ensancha parecida a un rectángulo. Posee una amplia fachada a la Calle/Avenida de Circunvalación, teniendo su inicio en el cruce con la Calle Hierro y desarrollándose hacia el Este en dirección al cruce con la Calle del Roble.

La zona es mezcla de un polígono industrial importante con viviendas en bloque o unifamiliares. Toda la trasera de la parcela objeto del presente

Modificado de Estudio de Detalle, así como su lateral Este, está formado por una zona industrial de naves en hilera.

El terreno es prácticamente horizontal, observándose las diferencias de niveles en el plano de Estado Actual. La cota más baja corresponde a la 80,37 y la más alta a la 81,86, es decir, algo más de 1 metro en toda su extensión.

La superficie, según reciente medición, es de 8.511,40 m² según plano topográfico.

3.- ANTECEDENTES

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 6 de mayo de 1999, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente, con algunas excepciones, la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Madrid), publicándose el acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 12 de julio de 1999, por resolución de 13 mayo de 1999 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, relativa a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes a Proteger del Término Municipal de Torrejón de Ardoz, promovido por el Ayuntamiento de la citada localidad.

Este Plan establece para la mencionada Unidad de Ejecución (DB-4) una determinada ordenación orientativa, que fue completada mediante la redacción de un Estudio de Detalle, por encargo de la propietaria de los terrenos de dicha Unidad de Ejecución y que fue aprobado definitivamente con fecha 27 de Mayo de 2.002.

4.- AFECCIONES E INFRAESTRUCTURA.

De la Certificación del Registro de la Propiedad se deduce que la finca se halla libre de cargas o gravámenes.

Tampoco del planeamiento se deduce que exista afección alguna que deba incorporarse en el diseño.

En cuanto a las infraestructuras, la zona tiene la consideración de urbana, teniendo acera y encintado de acera, acometida eléctrica, saneamiento, agua y telefonía, por lo que no es necesario realizar proyectos de acometidas de redes.

5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La finca inicial figuraba inscrita en el Tomo 3747, Libro 972 del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, en su folio 115, Finca Registral 3.774 M, a favor de la Sociedad ZAGÓN S.L., ante el Notario de Madrid, D. Gerardo Muñoz de Dios, el día 9 de agosto de 2001, con el número 5.272 de su protocolo.

Se trataba pues de un propietario único, exigiéndose después del Proyecto de Compensación una cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo.

Esta finca inicial nº 3774 M se encuentra en la actualidad cancelada en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz como consecuencia de las fincas resultantes del Proyecto de Compensación finalmente aprobado, con fecha 17-12-2002, e inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente

6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle es una figura del planeamiento que permite definir, sin contradecir al Plan General o a los Planos parciales o Especiales vigentes que puedan existir sobre un terreno, el señalamiento de alineaciones y rasantes, la ordenación de los volúmenes edificables, y el reparto de la edificabilidad y

ocupación entre cada parcela, de forma que se complemente, las determinaciones del Plan General definiendo parámetros no contemplados en el mismo.

El Estudio de Detalle aprobado para la Unidad de Ejecución DB-4 fue redactado precisamente para dejar definidos estos parámetros anteriormente citados.

Cualquier modificación de los parámetros aprobados en el citado Estudio de Detalle requiere la realización de un Modificado del vigente Estudio de Detalle.

Por tanto, como se ha indicado previamente, la necesidad de modificar el área de movimiento de la edificación en la parcela T-2 B de esta Unidad de Ejecución, parámetro definido en el Estudio de Detalle en vigor, es la que hace necesaria la redacción del presente documento de Modificado de Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución DB-4, para su revisión y posterior aprobación por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

7.- ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS NORMATIVAS DEL PLAN GENERAL.

La ordenación de esta Modificación de Estudio de Detalle se ha diseñado sujetándose estrictamente a las determinaciones de la ficha y a las normas urbanísticas correspondiente ZU-T-2 y ZU-ES, transmitiendo puntualmente los parámetros básicos, tanto en la parte literal como en la gráfica que se acompaña a esta memoria.

8.- LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

En cada apartado de este punto se explica si el mismo es objeto de modificación y, si procede, se explica la modificación planteada en el presente Modificado de Estudio de Detalle:

8.1.- Descripción de la Ordenación.

La ficha catastral señala como superficie 8.912 m², y la escritura la cifra de 9.212 m².

La superficie total ordenada, de acuerdo a la medición practicada, es de 8.511,40 m².

Esta diferencia entre el título y la medición practicada se debe a una ocupación realizada en su día por el Ayuntamiento para regularizar el trazado de la calle Circunvalación, estableciendo en el margen derecho en el sentido Oeste – Este una zona de aparcamiento en hilera y una acera, cuyo trazado actual puede observarse que no coincide con el de la ficha correspondiente.

La red viaria básica es la red pública formada en gran parte de su frente por la Calle Circunvalación y en un pequeño tramo transversal por la calle Hierro. Estas vías son de gran capacidad. La primera, incluso, de doble sentido con mediana de separación arbolada.

Con objeto de dar cumplimiento a las previsiones de viario que contiene el plan, se propone, dentro de las cesiones obligatorias el 10% del aprovechamiento (aunque por convenio pueda monetizarse) y ceder también al Ayuntamiento la porción de suelo que se señala a continuación.

- Zona CS – 1 A marcada así en el plano, con una superficie de 35,36 m², que permitiría en su día la ampliación de una rotonda que resolviera mejor la intersección de las calles Hierro y Circunvalación (actualmente ya ejecutada).
- Zona CS – 1 B marcada así en el plano, con una superficie de 44,14 m², liberando así a la acera del estrangulamiento que producía el depósito elevado actualmente demolido.

En el interior de la parcela se establecen tres zonas diferenciadas.

- Por un lado un área T-2 (A), de 234,93 m² localizada entre el viario – rotonda y la zona de gasolinera, destinada a los usos Terciarios pormenorizados siguientes:
 - Comercial: C1, C2, C3, C4, C5 y C7.
 - Espectáculos: E1 y E2.
 - Hotelero: H1 y H2.
 - Uso establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros: HO-1, HO-2, HO-3
 - Oficinas y Bancos: O-1, O-2, O-3

- Colindante con este área, se establece una zona de gasolinera, ES-1 de 1.005,00 m² de superficie de parcela con frente al viario y acceso desde el mismo, con forma de trapecio, y cuyos límites Sur-Oeste es la edificación consolidada y el área T-2A, y el límite Sur-Este es la edificación consolidada y la zona T-2B. Su uso pormenorizado es de: Estación de Servicio: ES. Su acceso rodado diferencia la entrada de la salida de vehículos. El Proyecto Básico y de Ejecución de esta zona fijará estos accesos.

- En el lateral Este de la parcela se establece una zona T-2 (B), con la superficie residual de 7.191,97 m² destinada a los usos pormenorizados siguientes:
 - Comercial: C1, C2, C3, C4, C5 y C7
 - Espectáculos: E1 y E2
 - Hotelero: H1 y H2
 - Uso establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros: HO-1, HO-2, HO-3
 - Oficinas y Bancos: O-1, O-2, O-3

Dentro de esta zona se materializaría la cesión del Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento, es decir, 595,80 m² (monetizado por la propiedad mediante convenio). Dada la configuración y tamaño de la Unidad de Ejecución, no se podía subdividir en distintas parcelas independientes (art. 12.3.7 del

P.G.O.U.) por no llegar las resultantes al tamaño mínimo de 5.000 m²; por ello debía constituirse un proindiviso en el Proyecto de Compensación o llegar a un acuerdo económico, mediante el oportuno convenio, para materializar la cesión de la edificabilidad, que es lo que finalmente se realizó.

No se establecen otras dotaciones ni espacios libres, salvo lo señalado en las mencionadas fichas urbanísticas.

En la zona T-2 (B) se establecen dos áreas de movimiento de la edificación (una de ellas constituye el objeto de la presente Modificación del Estudio de Detalle) con la alineación coincidente con el límite de parcela con zona pública. En las áreas no ocupadas por la edificación se sitúa el aparcamiento y área de carga y descarga, que en función de los usos definitivos implantados debían quedar incluidos en dicha zona, como así fue ejecutado.

Este aparcamiento cuenta, además, con un único acceso rodado desde el viario, combinando entrada y salida con la amplitud suficiente, y en cualquier caso, diferenciando el acceso de carga y descarga. De esta forma se asegura que no haya interferencias de funcionamiento, ni por los usos ni por los distintos horarios de utilización.

El Proyecto Básico y de Ejecución de esta zona señalaba los aparcamientos, sus accesos y la zona de carga y descarga, así como sus accesos específicos y el ajardinamiento de los mismos. Este Proyecto determinó de forma inequívoca las condiciones de las obras de urbanización de los espacios no ocupados por la edificación.

En relación a la alineación oficial, ésta coincide con el límite de la parcela, quedando situada a 15 m del eje de la mediana. En el plano P2 queda así reflejada, señalando también mediante otro grafismo el área de movimiento de la edificación, no debiendo superar evidentemente el conjunto de edificaciones, la ocupación total permitida. Este plano es sustituido en el presente Modificado de Estudio de Detalle por el denominado P2-1, con el fin de marcar el nuevo área de movimiento que el presente Modificado de

Estudio de Detalle propone, siendo precisamente este aspecto el objeto de este Modificado.

8.2.- Calificación y Uso del Suelo. Tipologías.

Este Modificado de Estudio de Detalle no modifica ninguno de los parámetros de este apartado del Estudio de Detalle vigente, que señala como uso del suelo, el uso terciario y comercial y de ocio de acuerdo a la ordenanza ZU-T-2 en sus categorías:

- Comercial: C1, C2, C3, C4, C5 Y C7
- Espectáculos: E1 y E2.
- Hotelero: H1 y H2
- Uso establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros: HO-1, HO-2, HO-3.
- Oficinas y Bancos: O-1, O-2, O-3.

También, de acuerdo a la ordenanza ZU-ES se señala como uso del suelo el de Estación de Servicio: ES

8.3.- Edificabilidad y Aprovechamiento.

En este apartado, y mediante el presente Modificado, se clarifican algunas de las cifras que se introdujeron de forma errónea en el vigente Estudio de Detalle:

La edificabilidad permitida máxima es de 0,7 m²/m², que aplicado a los 8.511,40 m² de suelo, arroja la cifra de edificabilidad máxima permitida de 5.957,98 m².

El aprovechamiento patrimonializable es el 90% de esta cifra, que equivale a 5.362,18 m². Teniendo en cuenta que la propiedad, por convenio con el

Ayuntamiento de Torrejón, monetizó dicha cesión, el aprovechamiento patrimonializable queda del 100%, es decir, 5.957,98 m²

La ocupación global de parcela permitida es del 50% para el grado 2º, que aplicado a los 8.511,40 m² de suelo, permite obtener ocupación de 4.255,70 m².

La Edificabilidad máxima y mínima de cada área de la parcela así como la ocupación, queda reflejada en el cuadro correspondiente del punto 8.7., sin superar los máximos a los que se ha hecho referencia.

8.4.- Normativa y Ordenanzas de Aplicación.

El presente Modificado de Estudio de Detalle no modifica lo citado en este apartado del Estudio de Detalle vigente, suscribiendo lo siguiente:

Para lo no señalado específicamente en este documento, se seguirán las determinaciones del Plan General aprobado definitivamente, contenidas en el artículo 12, ordenanza ZU-T (terciario comercial y de ocio) y artículo 13, ordenanza ZU-ES (estación de servicio), así como la normativa general de determinaciones estéticas, carga y descarga, aparcamiento y otras de aplicación.

La altura máxima será de dos plantas, con las siguientes alturas:

- Zona T-2 (A) : 9 m
- Zona T-2 (B) : 11 m.

Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de un aparcamiento cubierto por marquesinas que tendrá la consideración de aparcamiento al aire libre y no computando, por lo tanto, como zona edificable.

En la zona ES-1 la altura será de una planta con una altura de coronación de 8 m, con las excepciones que señalan la ordenanza ZU-ES

8.5.- Alineaciones y Rasantes.

Este apartado del Estudio de Detalle vigente es el objeto de la redacción del presente Modificado del mismo, en la parte correspondiente a la señalización de las áreas de movimiento de la edificación, las cuales pretenden modificarse en lo referente a la parcela denominada T-2 B. El resto queda de la misma forma a lo marcado en el vigente Estudio de Detalle:

La alineación oficial queda definida en el plano correspondiente (P2) coincidente con la delimitación del viario existente, y coincidente también con la de la ficha urbanística. En el presente Modificado se mantienen los parámetros de Alineación Oficial del vigente Estudio de Detalle.

Este Estudio de Detalle señala además, en el plano de alineaciones (P2, Alineaciones y Área de movimiento), diversas áreas de movimiento de la edificación que establece un retranqueo mínimo a calles y linderos. Este parámetro, el de las Áreas de movimiento es concretamente el objeto de la presente Modificación del Estudio de Detalle.

Por este motivo, en la documentación gráfica de este Modificado se incluye un nuevo plano, el P2-1, que sustituye al vigente plano P2, de Alineaciones y Área de Movimiento, donde se refleja la nueva área de movimiento propuesta para la parcela T-2 B, la única que se modifica.

En la documentación gráfica del Estudio de Detalle vigente se señalan las rasantes de las calles existentes, así como dos perfiles transversales del terreno en su estado actual. Dichos parámetros no son objeto de modificación en el presente documento.

8.6.- Gestión.

El presente Modificado de Estudio de Detalle no modifica lo citado en este apartado del Estudio de Detalle vigente, suscribiendo lo siguiente:

Como se ha dicho al principio se trata de un propietario único. La ficha prevé la cesión gratuita del 10% de la superficie lucrativa.

Esta cesión se materializa de la siguiente forma:

- Porción de terreno CS-1 A de 35,36 m² - Rotonda. Su edificabilidad es de 0,00 m².
- Porción de terreno CS-1 B de 44,14 m² - situada en el entorno del depósito elevado. Su edificabilidad es de 0,00 m².
- Cesión del aprovechamiento de 595,80 m² equivalente al 10% del total. Por las razones expuestas anteriormente, esta cesión se monetizó mediante convenio con el Ayuntamiento.

8.7.- Cuadro de Características.

Se insertan a continuación los cuadros resúmenes de características de planeamiento, con expresión de las superficies, edificabilidades y alturas por cada tipo de suelo.

Condiciones globales:

	COEFICIENTE	SUPERFICIE
SUELO		8.511,40 m2
EDIFICABILIDAD	0,70	5.957,98 m2
OCUPACIÓN	0,50	4.255,70 m2

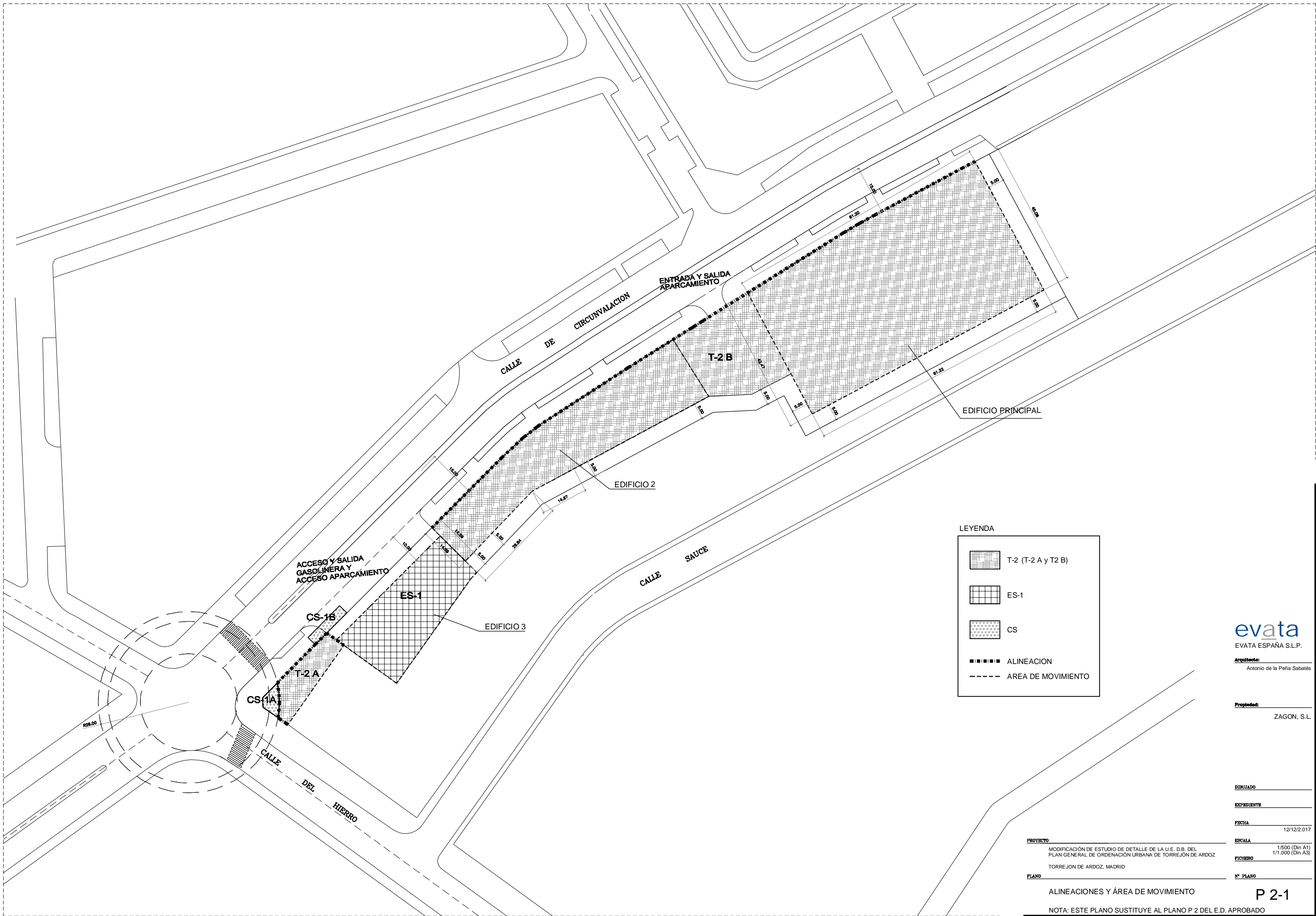
Condiciones particulares materializadas/reconocidas de cada zona:

	SUELO M2	EDIFICABILIDAD RECONOCIDA- MATERIALIZADA M2	COEF. EDIFICABILIDAD	COEF. OCUPACIÓN	OCUPACIÓN RECONOCIDA- MATERIALIZADA M2	ALTURAS M	ALTURAS
T-2 (A)	234,93	365,30	1,55	0,97	229,04	9,00	B+1
ES-1	1.005,00	135,00	0,13	0,30	300,00	8,00	B
T-2 (B)	7.191,97	5.457,68	0,76	0,52	3.726,66	11,00	B+1
TOTAL	8.431,90	5.957,98	0,71	0,50	4.255,70		
CESIÓN AYUNTAMIENTO							
CS-1A, ROTONDA	35,36	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
CS-1B, DEPÓSITO	44,14	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
TOTAL	79,50	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
TOTAL	8.511,40	5.957,98	0,70	0,50	4.255,70		






Madrid, Diciembre de 2.017

El Arquitecto:

Evata España, S.L.P.
Antonio de la Peña Sabatés



LEYENDA

-  T-2 (T-2 A y T2 B)
-  ES-1
-  CS
-  ALINEACION
-  AREA DE MOVIMIENTO

evata
 EVATA ESPAÑA S.L.P.
 Arquitecto:
 Antonio de la Peña Sabatés

Propiedad:
 ZAGON, S.L.

DIBUJADO

EXPEDIENTE

FECHA
 12/12/2017

ESCALA
 1/500 (Din A1)
 1/1.000 (Din A3)

FICHERO

Nº PLANO

PROYECTO
 MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E. D.B. DEL
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ
 TORREJON DE ARDOZ, MADRID

PLANO
 ALINEACIONES Y ÁREA DE MOVIMIENTO

NOTA: ESTE PLANO SUSTITUYE AL PLANO P 2 DEL E.D. APROBADO



FIRMAS ELECTRÓNICAS

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegio.

Firma Colegio.



LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO EDIFICIO CALLE CIRCUNVALACION 64, TORREJON DE ARDOZ (MADRID)	
ZAGÓN S.L , CIF.: B-28176642	Noviembre – 2.017



CarToSys

CARTOGRAFIA Y SISTEMAS GRAFICOS S.L.
Avenida Marsil, n ° 118 28290 LAS MATAS
Teléfono: 913576873 ; 916305801 ; 620242198
e-mail: cartosys@cartosys.es ; ilorente@cartosys.es

ÍNDICE

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.....	4
2.- PLANO TOPOGRÁFICO A ESCALA 1/500.....	8
3- RESEÑA ESTACION PERMANENTE IGNE.....	10
4.- CONSULTA CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRAFICA.....	12
5.- ACREDITACION PROFESIONAL	15



1.- MEMORIA DESCRIPTIVA



MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- OBJETO DE LOS TRABAJOS TOPOGRÁFICOS.

El objeto de los presentes trabajos es la realización del levantamiento topográfico a escala 1/500 y georreferenciación en el Sistema Oficial de Coordenadas (UTM Huso 30 ETRS89), del perímetro del edificio existente en la parcela de la calle Circunvalación 64, 28850-Torrejón de Ardoz (Madrid).

El trabajo ha sido encargado por la empresa ZAGÓN S.L. con CIF. B-28176642, y domicilio en el Paseo del Doctor Vallejo Nájera nº 56 , 28005-Madrid.

1.2.- DATOS DE LA EDIFICACION

- **Dirección :** Calle Circunvalación Nº 64, 28850-Torrejón de Ardoz (Madrid).
- **Referencia Catastral donde se sitúa:** 1483106VK6718S0001DK.

1.3.- DIMENSIONES

Las dimensiones del edificio resultante de los trabajos topográficos realizados son las siguientes:

Calle Circunvalación 64 28850 - Torrejón de Ardoz (Madrid)		
Zona	Superficie	Perímetro
Edificio	3,418 m ²	250,90 m



1.4.- METODOLOGÍA DE LOS TRABAJOS TOPOGRAFICOS

El levantamiento topográfico se ha realizado mediante técnicas GPS en tiempo real (RTK), estacionando un receptor GPS en el vértice fijo establecido (E-01), y colocando otro receptor GPS itinerante en los puntos necesarios para definir el perímetro del edificio. Este receptor itinerante recibe las correcciones diferenciales del receptor fijo mediante radio-modem y teléfono GSM, proporcionando así la precisión necesaria a los puntos taquimétricos levantados. **(precisión menor de 0.02 m. en planimetría y altimetría).**

El Sistema de Coordenadas utilizado es el UTM, Huso 30, elipsoide ETRS89, y el Geoide el REDNAP-2008 del Instituto Geográfico Nacional. Para ello se han realizado enlaces directos desde el Receptor GPS fijo a las Estaciones de Referencia GPS del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.E.) y de la Comunidad de Madrid, mediante protocolo NTRIP y MODEM GSM. Estas estaciones transmiten constantemente por Internet las correcciones diferenciales de la zona, que recogen nuestros Receptores fijos mediante el protocolo NTRIP, proporcionando así a nuestros vértices las coordenadas geográficas con precisión centimétrica.

La Estación de Referencia utilizada para este trabajo es la IGNE del Instituto Geográfico Nacional, situada en la Calle General Ibáñez de Ibero nº 3, 28008-Madrid.

Posteriormente estos elementos lineales y puntuales son tratados en sistema gráfico (Autocad 2010 y MDT 5.3), dibujando los planos topográficos a la escala requerida, y codificando en Capas los distintos elementos.

1.5.- RELACION DE COORDENADAS PERIMETRALES

Las coordenadas perimetales del edificio en el Sistema Geográfico Oficial en España, el UTM Huso 30, Elipsoide ETRS89, son las siguientes:

Calle Circunvalación 64 28850 - Torrejón de Ardoz (Madrid)			
Sis.de Coordenadas: UTM Huso 30 Datum ETR89 UTM			
Punto	Coord. X	Coord. Y	Código
1	461250.085	4478113.228	Perim.
20	461341.877	4478107.956	Perim.
28	461267.782	4478074.390	Perim.
35	461327.076	4478140.640	Perim.
37	461306.393	4478131.283	Perim.
39	461302.501	4478139.915	Perim.



1.6.-DATOS TÉCNICOS

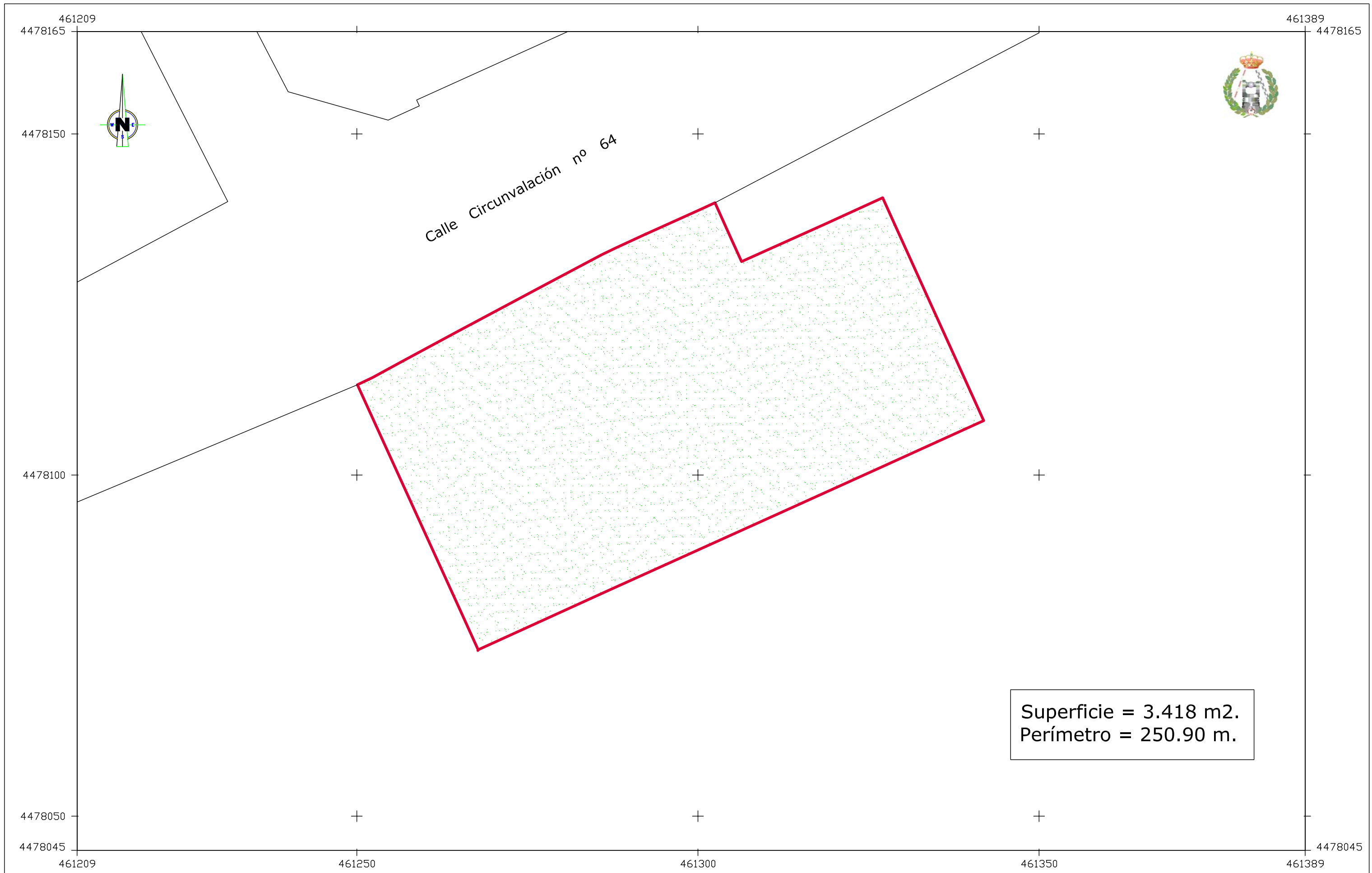
- Nombre : Edificio en Calle Circunvalación nº 64, 28850-Torrejón de Ardoz (Madrid).
- Referencia Catastral donde se sitúa : 1483106VK6718S0001DK
- Cliente : ZAGÓN S.L., con CIF. B-28176642 y dirección e Paseo del Doctor Vallejo Nájera nº 56, 28005-Madrid.
- Escala de los Planos Topográficos : 1 / 500.
- Sistema de coordenadas : UTM Huso 30, Elipsoide ETRS89.
- Enlace : Estaciones de Referencia GPS del INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL (I.G.N.E.) y de la Comunidad de Madrid.
- Sistema de trabajo : GPS en tiempo real asistido mediante Radio-Modem y protocolo NTRIP.
- Precisiones obtenidas : Planimetría: 0,020 m. Altimetría: 0,020 m.
- Aparatos empleados : 2 Receptores GPS bifrecuencia TOPCON HIPERPRO.
- Programas empleados :
 - Toma de datos: TCP GPS de Aplitop.
 - Sistema Gráfico: Autocad 2010. Mdt 5.3
 - Transformaciones geodésicas: P.A.G. del I.G.N.E.

Madrid, Noviembre del 2.017

Fdo: Ignacio Lorente Pérez
Ingeniero T. En Topografía
Colegiado nº 987



2.- PLANO TOPOGRÁFICO A ESCALA 1/500



Calle Circunvalación nº 64 , 28850-Torrejón de Ardoz
 Referencia Catastral : 1483106VK6718S0001DK
 ZAGON, SL. , CIF.: B-28176642

FECHA
 NOVIEMBRE / 2.017

Sist. de Coordenadas: UTM Huso 30 Elipsoide ETRS89
 ESCALA (A-3) : 1/500

PLANO TOPOGRAFICO

FIRMA

IGNACIO LORENTE PEREZ
 Ing. T. en Topografía
 Colegiado nº 987



3- RESEÑA ESTACION PERMANENTE IGNE.



Área de Geodesia

Subdirección General de Geodesia y Cartografía

Reseña de Estación Permanente - ERGNSS

25-abr-2015

Situación:

Código.....: IGNE
Nombre.....: IGNE
Código IERS: 13411M001
Instalación....: 19 de mayo de 2008

Municipio: Madrid
Provincia: Madrid

Localización.: Instituto Geográfico Nacional, C/ Gral. Ibañez de Ibero, 3
 28008 - Madrid -

Construcción: Pilar de hormigón, de 1,20 cm. La marca de coordenadas se encuentra en placa metálica.

Coordenadas ETRS89:

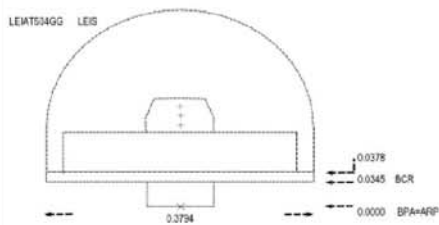
Longitud.....: - 3° 42' 34,28323" **X.....:** 4851137.670 m.
Latitud.....: 40° 26' 45,00901" **Y.....:** -314518.688 m.
Altitud elipsoidal: 766.920 m. **Z.....:** 4116282.036 m.

X UTM.....: 439830.797 m. **Altitud sobre el nivel medio del mar:**
Y UTM.....: 4477484.256 m.
Huso.....: 30

Instrumentación:

Receptor: LEICA GRX1200GGPRO
Antena: LEIAT504GG LEIS **Altura:** 0.0460 m. (BPA)
Offset de centros de fase de antena: L1 0.087 m. L2 0.118 m.

Esquema antena



Información adicional:

Esta estación permanente pertenece a la red ERGNSS.

Datos horarios a 1, 5, 15 y 30 segundos y diarios a 30 segundos
<ftp://ftp.geodesia.ign.es>

Emite correcciones diferenciales a través del Caster <http://ergnss-ip.ign.es>
 a través de los puntos de montaje:
 - IGNE0 formato de la corrección RTCM versión RTCM 3.1
 - IGNE1 formato de la corrección RTCM versión RTCM 2.3

E-mail de contacto: buzon-geodesia@fomento.es



Observaciones:



4.- CONSULTA CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRAFICA



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1483106VK6718S0001DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL CIRCUNVALACION 64

28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

USO PRINCIPAL

Comercial

AÑO CONSTRUCCIÓN

2005

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

5.430

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL CIRCUNVALACION 64

TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

5.430

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

7.077

TIPO DE FINCA

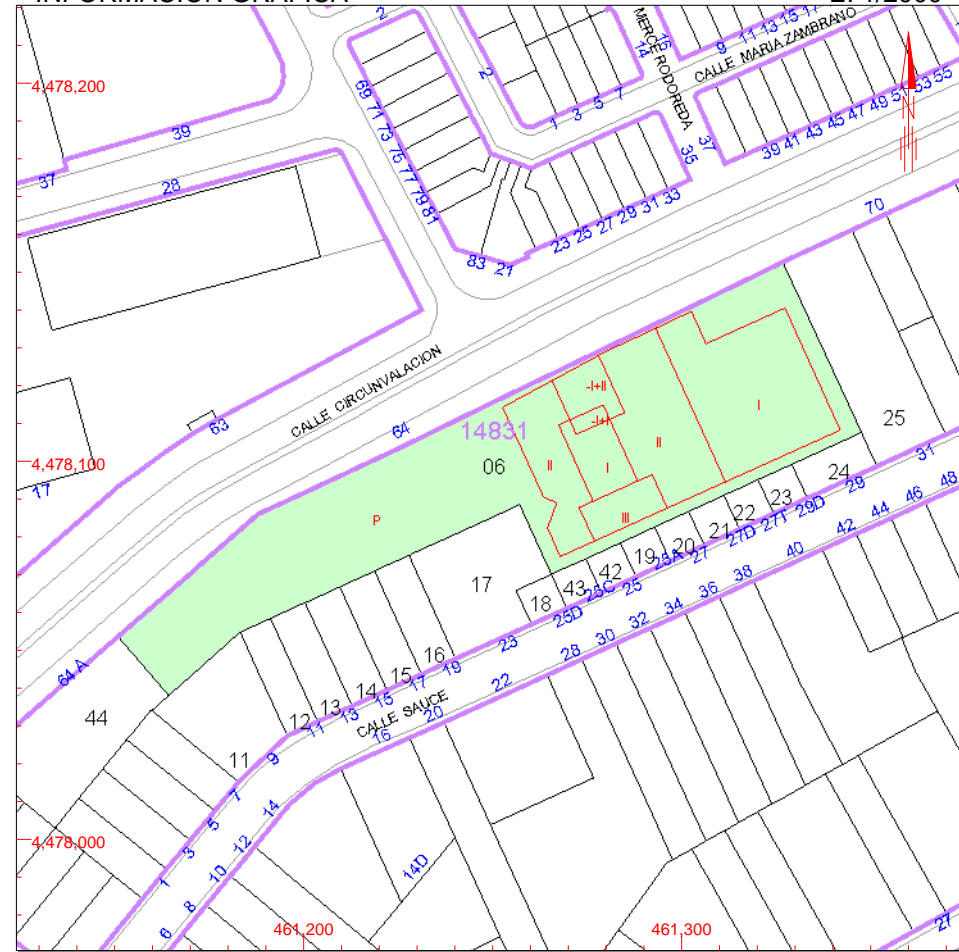
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	-1	01	224
COMERCIO	1	00	01	3.279
COMERCIO	1	01	01	1.720
ALMACEN	1	02	01	207

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

461,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 24 de Octubre de 2017



5.- ACREDITACION PROFESIONAL



D. Ricardo Rodríguez Cielos, Secretario General del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía.

CERTIFICO:

Que D. JUAN IGNACIO LORENTE PEREZ, con DNI nº: 50280721F, figura dado de alta en este Colegio Oficial desde el 19 de septiembre de 2003, con el nº de colegiado 0000987.

Encontrándose a la fecha de este certificado, a los efectos de ejercer la profesión de Ingeniero Técnico en Topografía, en la categoría colegial EJERCIENTE.

Que, en la actualidad, y hasta que no se apruebe y entre en vigor la Ley a que hace referencia la Disposición transitoria cuarta de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, y a tenor de lo establecido en el último párrafo de dicha transitoria, el alta en este Colegio es requisito necesario e imprescindible para el ejercicio de la profesión, que implica el desarrollo de todas las técnicas topográficas, cartográficas y ciencias afines, sin limitación cuantitativa o cualitativa alguna, tal como así ya señala el Preámbulo de la Ley 123/1986, de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros Técnicos.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido el presente certificado, en Madrid a tres de Julio de dos mil diecisiete.

VºBº

Fdo. Andrés Díez Galilea.
Decano.



Fdo. Ricardo Rodríguez Cielos.
Secretario General.



D. Ricardo Rodríguez Cielos, Secretario General del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía.

CERTIFICO:

Que D. JUAN IGNACIO LORENTE PEREZ, con DNI nº: 50280721F, figura dado de alta en este Colegio Oficial desde el 19 de septiembre de 2003, con el nº de colegiado 0000987, encontrándose a la fecha de este certificado, a los efectos de ejercer la profesión de Ingeniero Técnico en Topografía, en la categoría colegial EJERCIENTE.

HAGO CONSTAR:

Que la de Ingeniero Técnico en Topografía es una titulación dentro del Espacio Europeo de Educación Superior con correspondencia a un nivel de cualificación MECES 2 (Grado) y a nivel del Marco Europeo de Cualificaciones para el aprendizaje permanente EQF 6, equivalente al título de Grado en Ingeniería Geomática y Topografía según Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de enero de 2016 publicado en el Boletín Oficial del Estado de 22 de febrero de 2016.

Que el Ingeniero Técnico en Topografía y el Graduado en Ingeniería Geomática y Topografía, por el contenido específico de los planes de estudios universitarios que tiene que superar para la obtención del correspondiente título, es profesional competente, perfectamente habilitado e idóneo para la realización de todo tipo de trabajos cartográficos y topográficos, realización de deslindes, replanteos de todas clases, medición y valoración de fincas, tanto rústicas como urbanas, parcelaciones, segregaciones y agrupaciones parcelarias.

Es igualmente competente para actuar como perito antes las Administraciones Públicas en materia de expropiación forzosa y está capacitado para la realización de cartografía para catastro, registro de la propiedad, notariado, ayuntamientos, ordenación de territorio, urbanismo, recursos naturales y medio ambiente; así mismo lo está para la planificación, proyecto, dirección, ejecución y gestión de procesos y productos de aplicación a la obra civil y la edificación, en el ámbito geomático. Para la planificación, proyecto, dirección, ejecución y gestión de procesos y productos de aplicación a la ingeniería medio ambiental, agronómica, forestal y minera, en el ámbito geomático. Para la planificación, proyecto, dirección, ejecución y gestión de procesos y productos de aplicación en la sociedad de la información en el ámbito geomático. Para la planificación, proyecto, dirección, ejecución y gestión de procesos y productos de aplicación en catastro y registro, ordenación del territorio y valoración, en el ámbito geomático. Análisis y control del impacto ambiental; sistemas de gestión y legislación ambiental evaluación del impacto ambiental, elaboración de estudios de impacto ambiental.

Es técnico competente para emitir certificados de eficiencia energética de edificios, regulados por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios y en relación con el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, que es técnico competente para emitir certificados de reconocimiento de antigüedad de edificaciones, así como certificados sobre edificaciones relacionados con los metros cuadrados de ocupación en planta, metros cuadrados construidos y número de plantas.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido el siguiente certificado en Madrid a la fecha 03/07/2017



Fdo. Ricardo Rodríguez Cielos.
Secretario General.

CERTIFICADO INDIVIDUAL DE SEGURO DE RC BASICO COLECTIVO

Límite de indemnización 30.000 €

Este seguro sólo cubre a colegiados ejercientes: http://www.coigt.com/Ventanilla/VU_FichaColegiado.aspx?Cod=0000987

MAPFRE SEGUROS DE EMPRESAS, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., certifica que la persona designada como **ASEGURADO** en el presente documento, se encuentra incluida, desde la **FECHA DE EFECTO** indicada en el mismo, en la póliza de Responsabilidad Civil Profesional suscrita por el **COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFIA**.

INTERMEDIARIO: **ADARTIA**

TOMADOR DEL SEGURO: COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFIA

Nº DE POLIZA: 0971470042986

ASEGURADO: **JUAN IGNACIO LORENTE PEREZ NIF: 50280721F, colegiado nº 0000987 desde 19/09/2003**

AMPLIACION DE ASEGURADO: Sociedades y Sociedades Profesionales monodisciplinarias de ingeniería cuyo capital social esté suscrito bien exclusivamente por ingenieros asegurados en la modalidad de libre ejercicio, o bien por ingenieros asegurados en la indicada modalidad y, además, por terceras personas que no ejerzan función alguna dentro de la sociedad, o se limiten a desempeñar la bores meramente administrativas. En caso de que existan ingenieros que ejerzan su actividad profesional por cuenta de la sociedad profesional, deberán estar asegurados personalmente también en la modalidad de empleados por cuenta ajena de esta Póliza. Sociedades y Sociedades Profesionales multidisciplinares: se extiende la cobertura a estas sociedades respecto a los trabajos firmados por técnicos asegurados en la póliza y que están visados o registrados en el Colegio Tomador del seguro.

FECHA DE EFECTO Y VENCIMIENTO: 01/06/2017 al 31/05/2018

ACTIVIDAD ASEGURADA:

Se cubren los trabajos realizados por los Ingenieros colegiados en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Topografía asegurados, en el ejercicio de la actividad profesional para la que estén legalmente habilitados. **No obstante lo anterior, para la cobertura efectiva de las actividades de Coordinación de Seguridad y Salud, y prevención de riesgos laborales, será necesaria la contratación de una de las opciones de ampliación de acuerdo con la modalidad del asegurado previstas en la póliza.**

COBERTURAS BASICAS: Responsabilidad Civil Profesional (incluyendo contaminación Accidental, actividad de mediación, Organismo de Control Autorizado -OCA-, y otras)

COBERTURAS COMPLEMENTARIAS: Así mismo incluye la cobertura de responsabilidad civil de explotación, patronal, locativa, cobertura de daños a expedientes y documentos, Indemnización por inhabilitación profesional, protección de datos, defensa jurídica, fianzas civiles y penales, reclamación a contrarios, liberación de gastos, todo ello conforme a las disposiciones detalladas en la póliza suscrita por el colegio detallado en el apartado tomador del seguro.

LIMITES DE INDEMNIZACION COBERTURA BASICAS:

- **Límite básico obligatorio: 30.000 €** por asegurado y siniestro (doble por año)
Para trabajos visados y/o revisados documentalmente en el Colegio dicho límite será de 100.000 € por asegurado y siniestro (doble por año).
- **Límite Agregado anual del Colectivo para todos los Asegurados y todas las Coberturas : 30.000.000 €**

LIMITES DE INDEMNIZACION COBERTURAS ADICIONALES:

- **Responsabilidad Civil Patronal:** Mismo límite cobertura básica.
- **Daños a Expedientes:** Mismo límite cobertura básica.
- **Inhabilitación profesional:** 2.400 € mensuales / máx. 18 meses
- **Protección de datos:** Excluida salvo contratación de ampliación. Mismo límite cobertura básica.
- **Reclamación a contrarios:** 3.000 € para toda la póliza.

FRANQUICIA: Sin franquicia

Este certificado es exclusivamente informativo y no se configura como ampliación o modificación de la cobertura otorgada por la póliza contratada por el Tomador del Seguro, cuyas condiciones regulan, en todo caso, las prestaciones y obligaciones de las partes contratantes.

Fecha: 3 de Julio de 2017.



MAPFRE SEGUROS DE EMPRESAS,
Compañías de Seguros y Reaseguros S.A.

Póliza suscrita por MAPFRE SEGUROS DE EMPRESAS, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. e intermediada por ADARTIA GLOBAL CORREDURIA DE SEGUROS, S.A, inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Correduría de Seguros con clave J2428 y con seguro de Responsabilidad Civil concertado según lo previsto en el artículo 15 de la Ley 9/1992.

CERTIFICADO INDIVIDUAL DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL PROFESIONAL AMPLIADO

MAPFRE ESPAÑA, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., con domicilio social en Carretera de Pozuelo, 50, - 28222 Majadahonda - Madrid (España), (C.I.F.: A-28141935), por el presente documento certifica que la entidad indicada bajo el registro **ASEGURADO** en el presente documento, se encuentra incluida, desde la **FECHA DE EFECTO** indicada en el mismo, en la póliza de Responsabilidad Civil Profesional suscrita por el **COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFIA**.

INTERMEDIARIO: **ADARTIA**

TOMADOR DEL SEGURO: COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFIA

Nº DE POLIZA: 0971470042986

ASEGURADO: D. LORENTE PEREZ JUAN IGNACIO

AMPLIACION DE ASEGURADO: Sociedades y Sociedades Profesionales monodisciplinares de ingeniería cuyo capital social esté suscrito bien exclusivamente por ingenieros asegurados en la modalidad de libre ejercicio, o bien por ingenieros asegurados en la indicada modalidad y, además, por terceras personas que no ejerzan función alguna dentro de la sociedad, o se limiten a desempeñar labores meramente administrativas. En caso de que existan ingenieros que ejerzan su actividad profesional por cuenta de la sociedad profesional, deberán estar asegurados personalmente también en la modalidad de empleados por cuenta ajena de esta Póliza. Sociedades y Sociedades Profesionales multidisciplinares: se extiende la cobertura a estas sociedades respecto a los trabajos firmados por técnicos asegurados en la póliza y que están visados o registrados en el Colegio Tomador del seguro.

FECHA DE EFECTO Y VENCIMIENTO: 01.06.2017/ 31.05.2018

ACTIVIDAD ASEGURADA:

Se cubren los trabajos realizados por los Ingenieros colegiados en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Topografía asegurados, en el ejercicio de la actividad profesional para la que estén legalmente habilitados. **No obstante lo anterior, para la cobertura efectiva de las actividades de Coordinación de Seguridad y Salud, y prevención de riesgos laborales, será necesaria la contratación de una de las opciones de ampliación de acuerdo con la modalidad del asegurado previstas en la póliza.**

COBERTURAS BASICAS: Responsabilidad Civil Profesional (incluyendo contaminación Accidental, actividad de mediación, Organismo de Control Autorizado -OCA-, y otras)

COBERTURAS COMPLEMENTARIAS: Así mismo incluye la cobertura de responsabilidad civil de explotación, patronal, locativa, cobertura de daños a expedientes y documentos, Indemnización por inhabilitación profesional, protección de datos, defensa jurídica, fianzas civiles y penales, reclamación a contrarios, liberación de gastos, todo ello conforme a las disposiciones detalladas en la póliza suscrita por el colegio detallado en el apartado tomador del seguro.

MODALIDAD: LIBRE EJERCIENTE

LIMITES DE INDEMNIZACION COBERTURA BASICAS:

- **Límite básico obligatorio:** 30.000 € por asegurado y siniestro (doble por año). Para trabajos visados y/o revisados documentalmente en el Colegio Tomador del Seguro dicho límite será de 100.000 € por asegurado y siniestro (doble por año).
- **Límite voluntario en exceso del tramo básico:** 350000€
- **Límite Agregado anual del Colectivo para todos los Asegurados y todas las Coberturas:** 30.000.000 €

LIMITES DE INDEMNIZACION COBERTURAS ADICIONALES:

- **Responsabilidad Civil Patronal:** límite cobertura básica más ampliación. Sublímite por víctima de 300.000 €
- **Daños a Expedientes:** 200.000 € por siniestro y año
- **Inhabilitación profesional:** 2.400 € mensuales / máx. 18 meses
- **Protección de datos:** límite cobertura básica más ampliación Sublímite de 300.000 € por siniestro y año.
- **Reclamación a contrarios:** 3.000 € para toda la póliza.

FRANQUICIA: Sin franquicia

Este certificado es exclusivamente informativo y no se configura como ampliación o modificación de la cobertura otorgada por la póliza contratada por el Tomador del Seguro, cuyas condiciones regulan, en todo caso, las prestaciones y obligaciones de las partes contratantes.

La validez del certificado queda sujeta al pago de la prima.

En Madrid a 07 de junio de 2017



Póliza suscrita por MAPFRE ESPAÑA Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. e intermediada por ADARTIA GLOBAL CORREDURIA DE SEGUROS, S.A, inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Correduría de Seguros con clave J2428 y con seguro de Responsabilidad Civil concertado según lo previsto en el artículo 15 de la Ley 9/1992.