



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA
CONTRATACIÓN DEL SERVICIO PARA LA REDACCIÓN DE LA REVISIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES**

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

01 JUL. 2013

JUNTA
DE

GOBIERNO LOCAL

ÍNDICE

- 1.- OBJETO DEL CONTRATO
- 2.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA
- 3.- ÁMBITO
- 4.- OBJETIVOS DEL DOCUMENTO DE LA REVISIÓN
 - 4.1 Objetivos generales
 - 4.2. Objetivos particulares
- 5.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE LA REVISIÓN
 - 5.1 Documentos de Información, análisis y diagnóstico.
 - 5.2. Memoria vinculante
 - 5.3. Normativa
 - 5.4. Catálogos
 - 5.5. Planos de Ordenación
 - 5.6. Estudio Económico
- 6.- CARTOGRAFÍA
- 7.- NORMAS DE PRESENTACIÓN.
 - 7.1. Norma general.
 - 7.1.1. Índice.
 - 7.1.2. Copia digital.
 - 7.2. Documentación alfanumérica.
 - 7.2.1. Formato papel.
 - 7.2.2. Copia digital.
 - 7.3. Documentación gráfica.
 - 7.3.1. Formato Impreso en papel
 - 7.3.2. Carátula
 - 7.3.3. Leyenda
 - 7.3.4. Formato digital
 - 7.4. Documento reducido.
- 8.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR de la Revisión
- 9.- DOCUMENTACIÓN FACILITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
- 10.- FASES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL TRABAJO
 - 1ª Fase: Información Urbanística.
 - 2ª Fase: Aprobación Inicial.
 - 3ª Fase: Aprobación Provisional.
 - 4ª Fase: Formalización final del documento Aprobado Definitivamente. Texto Refundido.
- 11.- PAGOS.
- 12.- RÉGIMEN DE PAGOS PARCIALES.
- 13.- SOLVENCIA TÉCNICA PROFESIONAL.
- 14.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.
- 15.- CRITERIOR DE PONDERACIÓN Y PUNTUACIÓN.

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos**1.- OBJETO DEL CONTRATO.**

Es objeto del presente Pliego establecer las condiciones técnicas que regirán en la contratación del servicio para la Revisión del Plan General de Alcalá de Henares y su adaptación al marco normativo vigente en materia de urbanismo, en particular a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a la legislación estatal, RD 2/2008 Ley de Suelo, de 20 de junio, así como, al resto de normativa urbanística y sectorial de aplicación, y a las modificaciones que en ellas puedan tener lugar durante el proceso de redacción del documento.

Se entiende incluidos en la Revisión del PG de Alcalá de Henares, todos los trabajos que resulten necesarios para establecer las determinaciones sobre el planeamiento previo y las referidas en el artículo 68 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El PG desarrollará la propuesta de planeamiento definida en el Avance de Plan General de julio de 2012, que recoge la pretensión de armonización los objetivos y estrategias municipales de ocupación del suelo, actuaciones en curso o previstas desde otros ámbitos de decisión, oportunidades territoriales, así como, las indicaciones del Informe Previo de Análisis Ambiental y las sugerencias recibidas durante el periodo de exposición pública en diciembre de 2001.

2.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA.

A estos efectos ha de tenerse en cuenta que Alcalá de Henares dispone para la ordenación urbanística integral de su territorio de un Plan General, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 5 de julio de 1991, publicado en el BOCM de 18 de julio de 1991, así como en el BOE de 14 de agosto de 1991.

Este planeamiento ha ido completándose y corrigiéndose desde su entrada en vigor con la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo y múltiples modificaciones de diversa índole.

Por otra parte, en el transcurso de los años de vigencia del PG se han modificado tanto la legislación estatal, RD 2/2008 Ley de Suelo, de 20 de junio, la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, como el marco normativo administrativo, incluso se han aprobado instrumentos de ordenación del territorio que afectan al término municipal de Alcalá de Henares como el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000, "ZEPA" en septiembre de 2010.

En julio de 2012, ha finalizado la redacción del Avance de PG, incluyendo fundamentalmente los criterios del Informe Previo de Análisis Ambiental y del Plan de Gestión de los Espacios Naturales de diciembre de 2011, remitiéndose a su vez para Informe de Impacto Territorial. Este documento servirá de base para la redacción del documento de Revisión del Plan General.

El Avance del Plan General se compone de los siguientes documentos:

- 1.1.- Informe de Contestación al Informe Previo de Análisis Ambiental.
- 1.2.- Información urbanística.
- 1.3.- Normas Urbanísticas Generales.
- 1.4.- Información Pormenorizada del Suelo Urbano. Normas Urbanísticas y Planos.
- 1.5.- Suelo Urbanizable. Sectorización y Redes.

Resumen para Informe de Impacto Territorial.

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

Una vez definida esa nueva base del marco normativo, y considerando el deber de procurar la actualización periódica y máxima adaptación a la realidad del planeamiento urbanístico es oportuno y necesario, plantear la revisión del planeamiento y su adaptación a la normativa urbanística vigente.

Por tanto, la justificación y conveniencia de la Revisión de planeamiento que ahora se propone se fundamenta en:

- Desarrollar las directrices recogidas en el Avance de julio de 2012.
- La adaptación al RD 2/2008 Ley de Suelo, de 20 de junio (Estatal).
- La adaptación a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La necesidad de refundir en un documento único los desarrollos y las modificaciones a las que se ha visto sometido el PG de Alcalá de Henares a lo largo de sus años de vigencia.
- La oportunidad que constituye la posibilidad de establecer una ordenación que aproveche el potencial de Alcalá de Henares y su entorno del Corredor del Henares, y en general el ámbito de influencia en el Área Metropolitana madrileña.

3.- ÁMBITO.

El ámbito de ordenación incluye la totalidad del término municipal de Alcalá de Henares.

Sin embargo, también será objeto de estudio la relación con los municipios colindantes, desde el punto de vista del análisis y diagnóstico, considerando las múltiples interacciones existentes entre éstos y Alcalá de Henares.

4.- OBJETIVOS DEL DOCUMENTO DE LA REVISIÓN.

Es objeto de la revisión del Plan General a la que se refiere el presente Pliego, el establecimiento de la ordenación general de la totalidad del término municipal de Alcalá de Henares, la ordenación detallada de todo el suelo urbano, el suelo urbanizable y el suelo no urbanizable de protección, de acuerdo con la normativa vigente y con arreglo a los criterios que deriven del análisis y estudio de la situación actual que deberá realizar el adjudicatario. Todo ello tomando como base los siguientes objetivos generales y particulares:

4.1 Objetivos generales.

En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y del artículo 2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el documento de Revisión se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

- 1º. Garantizar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.
- 2º. Establecer una ordenación urbanística guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca entre otros aspectos la funcionalidad del tejido productivo, que favorezca nuevas inversiones e incorpore innovaciones tecnológicas.
- 3º.- Adaptación a la normativa vigente: Dado que desde la entrada en vigor del PG en 1.991, han sido aprobadas distintas disposiciones legales y reglamentarias que afectan al régimen del suelo y el planeamiento urbanístico.

AYUNTAMIENTO**DE ALCALÁ DE HENARES**Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

01 JUL 2013

- 4º.- Refundir en un solo documento, los desarrollos y las modificaciones a las que se ha visto sometido el PG de Alcalá de Henares
- 5º.- Incorporar como suelo urbano consolidado áreas, sectores y polígonos desarrollados completamente procedentes de planeamientos anteriores al PG de 1991, y suelo urbanizable procedente del PG, totalmente desarrollado y con un porcentaje muy alto de edificación.
- 6º.- Incorporar a la documentación del PG de Alcalá de Henares las modificaciones y desarrollos del planeamiento producidas tras la aprobación del PG vigente en 1.991, y las previsiones contenidas en los convenios urbanísticos, firmados o que se puedan firmar por la Corporación Municipal, desde criterios de respeto a los derechos urbanísticos legalmente establecidos.
- 7º.- Protección del medio ambiente, incluida la conservación y, en caso necesario, la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general de las condiciones ambientales adecuadas.
- 8º.- Protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural.
- 9º.- Protección del medio rural, incluida la preservación y puesta en valor del suelo no urbanizable de protección, los paisajes de interés cultural e histórico, el patrimonio etnológico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
- 10º.- La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- 11º.- Considerar la realidad urbano/territorial de Alcalá de Henares y entorno. La revisión debe tener en cuenta el potencial de Alcalá de Henares y el ámbito de influencia del Área Metropolitana emergente de rango regional.
- 12º.- Catálogo arqueológico y arquitectónico, actualizándolos, tanto en su documentación como en sus contenidos, adaptándolos a la normativa actualmente de aplicación al respecto, completándolos conforme a todo lo anterior, y garantizando en todo caso su coherencia con el resto de las determinaciones de ordenación establecidas.

En relación con estos principios de la legislación en materia de suelo y urbanismo, cabe destacar los siguientes objetivos generales a tener especialmente en cuenta en la revisión del PG:

- 1.- Adecuarlo al dinamismo de la ciudad. Configurando el PG como un instrumento que defina un marco estable para el desarrollo de la ciudad, y con la flexibilidad necesaria para dar respuestas ágiles, de forma no traumática, a la evolución de la población de Alcalá de Henares.
- 2.- Buscar la coordinación con otros planes y programas de carácter sectorial. Considerando los futuros proyectos estratégicos previstos sobre el territorio Alcalá de Henares.

4.2. Objetivos particulares.

En el marco de los objetivos generales previamente referidos y de modo coherente con ellos, la revisión del PG se plantea asimismo los siguientes objetivos particulares:

- a) Establecer una ordenación que aproveche el potencial de Alcalá de Henares y Entorno emergente de primer rango y sirva para fomentarlo.

Con este fin, partiendo de la necesaria consideración de las Directrices de Ordenación del Corredor del Henares, habrá de desarrollarse un estudio, que complementariamente a estas, permita comprender y valorar las relaciones entre Alcalá de Henares y la realidad de los municipios de su entorno. Las conclusiones de dicho estudio habrán de servir además para la definición de

AYUNTAMIENTO

DE ALCALÁ DE HENARES

actuaciones que, complementando las previsiones de desarrollo del Corredor del Henares, propicien una colaboración institucional que permita establecer sinergias entre Alcalá de Henares y los municipios de su entorno, minimizando eventuales disfunciones y mejorando la calidad de vida de la población.

b) Realizar un análisis y diagnóstico de la actual realidad y expectativas de Alcalá de Henares, enfocado a la toma de decisiones urbanísticas. Este análisis habrá de incidir especialmente en sus aspectos sociológicos, económicos, funcionales y ambientales. Sus conclusiones habrán de indicar potencialidades y debilidades, constatar necesidades y demandas, y plantear consecuentemente actuaciones, debiendo ser además útiles para definir el modelo territorial que se proponga para Alcalá de Henares, y la ordenación resultante.

c) Analizar y evaluar el desarrollo del planeamiento urbanístico objeto de revisión. Las conclusiones de lo expresado anteriormente, habrán de servir para definir el modelo territorial que se proponga para Alcalá de Henares, y la ordenación resultante. En el marco de este objetivo, habrán de abordarse de forma particularizada:

c.1) los terrenos categorizados en el PG objeto de revisión como Urbano no consolidado, con especial incidencia en las Unidades de Ejecución cuya ordenación detallada establece el propio PG de Alcalá de Henares y en los sectores de suelo urbano no consolidado carentes de dicha ordenación.

c.2) los terrenos que clasificó el Avance como Urbanizable, analizándose y valorándose detalladamente las implicaciones de toda índole derivadas de las determinaciones de ordenación a establecer sobre los mismos.

d) Potenciar la contribución de las redes de espacios libres y espacios protegidos a la mejora de la calidad ambiental. En este sentido habrá de prestarse especial atención al desarrollo de una propuesta global para los sistema de espacios libres y espacios protegidos del término municipal que, en el marco de la normativa de protección de estos últimos y complementariamente a otros sistemas dotacionales, sirva para potenciar las posibilidades de uso de dichos espacios, mejorar su calidad, y consecuentemente la calidad urbana de Alcalá de Henares.

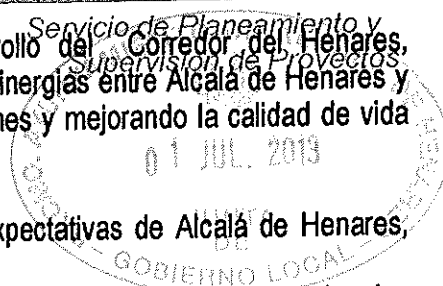
e) Procurar la adecuación de las redes de viario, equipamientos y servicios urbanos a las necesidades y expectativas de la población.

f) Revisar la ordenación funcional de la ciudad (usos urbanísticos) partiendo de los estudios anteriores, de los objetivos que se concreten para la Revisión, y de forma coherente con el resto de los objetivos particulares expresados, desde criterios de sostenibilidad y planteamientos estratégicos, que permitan adecuación tanto de las necesidades actuales y como a las expectativas futuras.

g) Revisar su Normativa, actualizándola, adaptándola al marco legal de aplicación, clarificándola, simplificándola, y sintetizándola en la medida de lo posible, de acuerdo con su propia naturaleza urbanística, evitando la regulación de aspectos ajenos a la misma o que interfieran con lo establecido en otras Normas.

h) Revisar su Estudio Económico.

i) Ajustar la cartografía a la hoy existente.



**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**Servicio de Pláncamiento y
Supervisión de Proyectos
01 JUL. 2013**5.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE LA REVISIÓN.**

La documentación y su contenido serán los determinados por la normativa urbanística y de ordenación del territorio de aplicación, y por este Pliego, debiendo contener la Revisión del PG todos los documentos necesarios para reflejar de forma coherente y adecuada, tanto la totalidad de las determinaciones de ordenación general y detallada exigibles, como el cumplimiento de los Objetivos expresados en este pliego.

Se establecen a continuación unos contenidos mínimos para la documentación del trabajo, estructurados de acuerdo con el Artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. El equipo redactor podrá ampliarlos o desarrollarlos motivadamente en su propuesta, y siempre que con ello se contribuya a un mejor logro de los Objetivos referidos previamente

El Artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que los Planes Generales formularán su contenido en los documentos necesarios para alcanzar la máxima operatividad de sus determinaciones y en función de la complejidad urbanística del territorio. En todo caso, entre los documentos necesarios se contarán, al menos, los siguientes:

- a) Memoria: En la que deberá recogerse toda la información relevante para la adopción del modelo definido, exponerse el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones y justificarse la ordenación establecida, especialmente a la luz de su evaluación ambiental, que se unirá como anexo.
- b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.
- c) Informe de análisis ambiental.
- d) Planos conteniendo los recintos de la ordenación estructurante y de la ordenación pormenorizada, en su caso, así como los derivados de la legislación ambiental.
- e) Normas urbanísticas, diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.
- f) Catálogo de bienes y espacios protegidos. El Catálogo identificará los terrenos; los edificios, las construcciones y los conjuntos de unos y otras; los jardines y los restantes espacios ya sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística, e incorporará, por remisión, el régimen de protección a que estén sujetos los primeros y establecerá el aplicable a los segundos para su preservación.

Partiendo de esta estructura básica, a la que habrá de adaptarse el documento de la Revisión del PG de Alcalá de Henares, a continuación se apuntan sintéticamente los contenidos mínimos de la misma. En su desarrollo se tendrán en consideración con carácter orientativo los criterios generales de presentación establecidos.

5.1. Documentos de Información, análisis y diagnóstico:

El Plan General debe contener los documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal, servir de soporte a sus propias determinaciones y realizar su Evaluación Estratégica Previa. Los documentos de información carecen de valor normativo, y deben evitar la reproducción literal de artículos de otras normas.

Se establecen a continuación unos contenidos mínimos para dichos documentos, partiendo de la estructura básica.

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

a) **La Memoria Informativa**, que tomando como base de partida el documento "Avance del PG de julio de 2012", debe describir las características, elementos y valores naturales, ambientales, culturales, demográficos, socioeconómicos y de infraestructuras del término municipal, presentes y pasados, que resulten relevantes para las determinaciones del Plan General, así como las perspectivas de evolución futura.

Asimismo deben señalarse:

1. Las repercusiones de los instrumentos de ordenación territorial, la legislación y el planeamiento sectorial aplicables, así como de las actuaciones sectoriales relevantes que afecten al término municipal.
2. El grado de cumplimiento de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo anteriormente vigentes, indicando los instrumentos de planeamiento de desarrollo asumidos total o parcialmente. En relación con esta cuestión se prestará con especial atención a los siguientes aspectos:
 - Evolución producida en la transformación del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado, prestando especial atención a las redes locales desarrollados como consecuencia de dichos procesos y a su integración con los del resto de la ciudad.
 - Un análisis y diagnóstico de los modos y grados de ocupación de los espacios destinados a usos comerciales, industriales y residenciales, y de sus tendencias evolutivas. En los relativo a los usos residenciales habrá de estudiarse especialmente:
 - Número de viviendas proyectadas y construidas.
 - Relación de viviendas vacías y/o deshabitadas, con diagnóstico espacializado y valorativo en relación con parámetros estándar de ocupación.
 - El índice de ocupación (número de personas por unidad residencial) y los ratios de consumo de suelo asociados (viviendas, residencias colectivas, y espacios vinculados a ambas), con diagnóstico especializado.
 - Grado de desarrollo de los suelos industriales y nivel de implantación de nuevas actividades.
 - Disponibilidad de suelos edificables vacantes o sin desarrollar, con diagnóstico espacial y valorativo en relación con usos y parámetros estándar de ocupación.
 - Relación de las cuestiones estudiadas con lo definido en los planes municipales de vivienda y suelo.
3. Las necesidades y demandas planteadas por la población para los próximos años, abordando específicamente las relativas a las expectativas de crecimiento, las demandas de espacios residenciales los espacios y lugares de trabajo, las formas de ocio, y los desplazamientos en la ciudad. Simultáneamente se abordará:
 - El grado de adecuación de las dotaciones urbanísticas existentes a las necesidades de la población.
 - El estudio de la evolución demográfica y socioeconómica, relacionado con las necesidades de vivienda y de suelo para actividades productivas, así como de la evolución del mercado de suelo.
4. El estudio de movilidad urbana en relación con las infraestructuras de transporte y en especial con el sistema de transporte público y la movilidad no motorizada

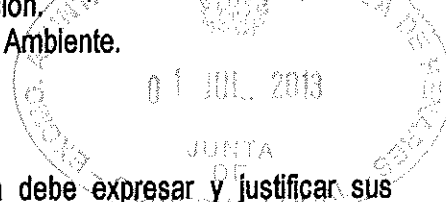
b) **Estudio de sostenibilidad ambiental, que a efectos de la evaluación ambiental debe:**

- 1º. Identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del Plan General, con especial atención a lo dispuesto en la normativa sectorial relativa a calidad del aire y contaminación acústica.
- 2º. Analizar varias alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

- 3º. Incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
4º. Cumplir los requerimientos que determine la Consejería de Medio Ambiente.



5.2. Memoria vinculante.

La memoria vinculante del Plan General de Ordenación Urbana debe expresar y justificar sus objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido, incluyendo al menos:

- a) Relación de los objetivos y propuestas de ordenación del Plan General, justificando que los mismos cumplen las condiciones establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- b) Relación de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas, detallando la superficie incluida en cada clase y categoría de suelo, así como en las unidades urbanas de suelo urbano consolidado, los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, suelo no urbanizable de protección y los elementos que integran las redes generales y los plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.
- c) Un "resumen ejecutivo", expresivo de los siguientes extremos:
 - 1º. Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación, e indicación del alcance de dicha alteración, detallando tanto las determinaciones modificadas como, en su caso, la relación de las alteraciones.
 - 2º. En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.
- c) justificación de la adecuación a la normativa urbanística de aplicación, a la normativa sectorial, a los instrumentos de ordenación del territorio y al contenido de este Pliego.
- d) Examen y análisis ponderado de posibles alternativas de ordenación.
Justificación del modelo elegido y descripción motivada de la propuesta.
- e) Descripción y desarrollo detallado de las propuestas de ordenación establecidas para las redes dotacionales, que basándose en los documentos de análisis y diagnóstico, habrá de incluir una justificación del cumplimiento de los objetivos de la Revisión relativos a dichas redes.
- f) Descripción motivada de los criterios empleados para establecer las determinaciones de ordenación, que serán desarrollados proporcionalmente al alcance, tanto cualitativo como cuantitativo, de las alteraciones o innovaciones que introduzcan sobre la ordenación vigente.
- g) Descripción motivada de los criterios empleados respecto a las determinaciones sobre el planeamiento previo, con especial atención a las áreas de ordenanza específica, existentes o propuestas.
- h) Un apartado específico expresivo de la relación del PG de Alcalá de Henares con otros planes y normativas municipales.
- i) Documentación correspondiente a los trámites de información pública: se adjuntará un documento anexo con los informes sobre las alegaciones presentadas.

5.3. Normativa.

5.3.1. Normas Generales.

La normativa del Plan General debe recoger sus determinaciones escritas de carácter obligatorio, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo, evitando la reproducción literal de artículos de otras normas.

AYUNTAMIENTO**DE ALCALÁ DE HENARES**

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos
01 JUL. 2013

Generalidades: Marco físico. Preliminares. Abreviaturas. Régimen y desarrollo del Plan General. Publicidad de la documentación. Tipos de recintos espaciales y condiciones mínimas.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Suelo Urbanizable. Suelo No Urbanizable de Protección.

Régimen urbanístico del suelo:

-El Suelo Urbano. Planeamiento en Suelo Urbano:

Requisitos para las actuaciones, Gestión del planeamiento en Suelo Urbano, Intensidades y aprovechamientos del Suelo Urbano.

Ejecución del planeamiento en Suelo Urbano: Generalidades, Documentación y condiciones, Ejecución de las obras de urbanización.

-El suelo urbanizable. Planeamiento en el Suelo Urbanizable:

-En Suelo Urbanizable Sectorizado: Áreas de Reparto de Cargas y beneficios y gestión del Aprovechamiento Unitario de Reparto, Planes Parciales, Ejecución del planeamiento, Ejecución de las Redes Públicas en Suelo Urbanizable Sectorizado.

-En Suelo Urbanizable No Sectorizado, Ejecución de las Redes Públicas en Suelo Urbanizable.

-El suelo no urbanizable de protección: Actuaciones en el suelo no urbanizable de protección (SNUP). Construcciones e instalaciones.

Régimen jurídico del suelo: Generalidades.

- El suelo urbano: Derechos y deberes generales de los propietarios del Suelo Urbano. Derechos y deberes de los propietarios de edificios. Conservación y estado ruinoso de los edificios: Conservación de la edificación, Estado ruinoso de los edificios no catalogados, Conservación específica del patrimonio catalogado. Modificaciones catastrales en Suelo Urbano. Vigencia de los sistemas de actuación.

- El suelo urbanizable: Derechos y deberes en el Suelo Urbanizable. Vigencia.

- El suelo no urbanizable de protección.

Tramitación y procedimiento. Generalidades.

Actos y sujetos que requieren / no requieren licencia: Tramitación, Inspección y Publicidad. Generalidades, Modalidades de tramitación, Exacciones, garantías, inspección, publicidad, Caducidad y renovación de la licencia.

Tramitación y procedimiento:

-Licencias, Comunicaciones previas y Declaraciones responsables en Suelo Urbano. Parcelaciones y/o agrupaciones. Derribos. Vaciados y movimientos de tierras. Apeos. Vallados. Obra nueva en áreas de reparto no coincidentes con ua Urbanización. Obra nueva en Suelo Urbano No Consolidado. Reformas en edificios no catalogados. Reforma y/o obra nueva en edificios catalogados. Reforma en edificios fuera de ordenación. Primera ocupación. Apertura. Actividades sujetas a comunicación previa. Actividades sujetas a declaración responsable.

-Licencias en Suelo Urbanizable.

-Licencias en Suelo No Urbanizable de Protección: Actividades extractivas y prospectivas. Parcelaciones rústicas. Construcciones e instalaciones.

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN:

Definiciones y condiciones generales de aprovechamiento de la edificación: Alineaciones y rasantes. Frente de solar. Fondo edificable. Parcela neta. Parte de parcela (o de solar) edificable. Superficie ocupada

AYUNTAMIENTO

DE ALCALÁ DE HENARES

(sobre y bajo rasante). Superficie máxima construible (superficie total edificada). Superficie libre. Altura libre de plantas. Altura máxima de la edificación. Edificación de parcela. Balcones, terrazas, miradores y cuerpos cerrados volados. Toldos, marquesinas, cornisas y salientes. Publicidad en los edificios.

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

01 JUL 2013

JUNTA
DE

GOBIERNO LOCAL

Condiciones generales de uso en la edificación: Los usos globales, los usos pormenorizados y las claves.

- Usos globales:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario, Comercial y Ocio.
- Equipamientos y Servicios.
- Mixto: Residencial-Terciario, Comercial y Ocio.
- Espacios Libres.

- Usos pormenorizados:

- Automóvil.
- Residencial.
- Industria y almacenaje.
- Comercial.
- Terciario.
- Hotelero y Hostalero.
- Sociocultural, Espectáculos y salas de reunión.
- Educativo.
- Sanitario – Asistencial.
- Religioso.
- Deportivo.
- Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Infraestructuras y Servicios Públicos.
- Red Viaria.

- Condiciones generales de seguridad, salubridad e higiene en la edificación.
- Condiciones generales estéticas y medioambientales de la edificación.
- Condiciones particulares.
- Estudio de Impacto Ambiental.

Condiciones para la protección del patrimonio arqueológico: Objeto, definición y localización de áreas de interés, Normas de actuación y protección, Normas de inspección y conservación.

Condiciones para la protección del patrimonio edificado y el paisaje.

Introducción, objeto, contenido y alcance.

Tipos y grados de protección, clasificación de los bienes catalogados y determinaciones: Aplicaciones, Protección individualizada de elementos, Tipos de protección, Protección de elementos, Protección de parcelas, Protección de zonas urbanas, Protección de visualizaciones, Protección individualizada de elementos, Protección individualizada de parcelas, Protección de zonas urbanas.

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

01 JUL 2013

JUNTA
DE

GOBIERNO LOCAL - ALCALÁ DE HENARES

Definición de los distintos tipos de obras sobre bienes catalogados.

Infracciones y modificaciones.

Protección del paisaje.

Condiciones generales para la protección de sistemas y recursos, y para la seguridad de las instalaciones peligrosas: Vías férreas. Carreteras. Vías pecuarias. Energía eléctrica, alta tensión. Abastecimiento de agua, saneamiento, regadío. Cursos fluviales. Aguas subterráneas. Defensa: protección de instalaciones. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas. Infraestructuras de telefonía. La actividad agropecuaria. Calidad de los suelos. Residuos. Protección del medio nocturno. Medidas generales para la protección del medio ambiente.

5.3.2. Normas Particulares.

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

Definiciones: Modalidad, descripción del Código y transformación.

Ordenanzas: Desarrollo de las Ordenanzas con el siguiente contenido mínimo:

Definición, Alineaciones y rasantes, Retranqueos mínimos, Parcela mínima a efectos de segregación, Frentes de parcela, Superficie de ocupación máxima (sobre y bajo rasante), Alturas de la edificación, índice de edificabilidad, Usos pormenorizados de la edificación.

Relación de Ordenanzas a desarrollar:

- Residencial en Casco Histórico: Definición, Remisión al PE.
- Residencial unifamiliar en baja densidad.
- Residencial unifamiliar en alta densidad.
- Condominio.
- Residencial intensiva.
- Residencial en barrios.
- Residencial en ensanche.
- Residencial colectiva.
- Industria exenta.
- Industria li+D.
- Industria adosada.
- Minipoligonos de industria nido.
- Comercial exento.
- Comercial compacto.
- Terciario exento.
- Terciario compacto.
- Equipamientos y servicios.
- Equipamiento deportivo.
- Espacios libres.

a) Para el suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que el Plan General establezca la ordenación detallada, la normativa debe organizarse en Ordenanzas de Uso del Suelo.

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

- b) Para los demás sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la normativa debe organizarse en fichas que sinteticen las determinaciones de ordenación general aplicables a cada sector o área.
- c) Para el suelo no urbanizable de protección, la normativa debe organizarse en Normas de Protección para cada una de sus categorías, que incluyan todas las determinaciones relativas a la regulación de los usos permitidos y autorizables.

Se procurará que su estructura general, se mantenga en la medida de lo posible, sin perjuicio de los necesarios cambios a realizar en sus contenidos, con la intención de facilitar su uso.

Entre los cambios citados, ajustes y otras innovaciones a realizar en la misma de acuerdo con los Objetivos de la Revisión, con carácter orientativo y no exhaustivo, podrían abordarse los siguientes:

1. En relación con las determinaciones de carácter general.

1.1. Normas generales de contenido y tramitación: Objeto. Finalidad. Determinaciones y documentación del PG de Alcalá de Henares. Interpretación de la documentación. Tramitación. Naturaleza jurídica. Marco normativo. Ámbito territorial de aplicación. Obligatoriedad. Órganos actuantes. Vigencia.

Condiciones para su revisión. Modificaciones. Integración con la ordenación del territorio.

1.2. Régimen urbanístico y clasificación del suelo.

1.3. Dotaciones Urbanísticas.

1.4. Licencias y autorizaciones. Normas para el otorgamiento de licencias: Actos sujetos a licencia urbanística municipal. Competencia. Procedimiento.

Documentación. Actos sujetos a procedimiento especial. Sujeción de licencias a la normativa. Silencio administrativo. Licencia de ocupación. Licencias de parcelación.

1.5. Órdenes de ejecución. Declaración de ruina.

1.6. Tipos de Obras: Obras mayores. Obras menores. Derribos. Vallado de parcelas y solares, Vaciados, Vallado de obras, maquinaria e instalaciones auxiliares. Urbanización del suelo. Construcciones provisionales.

1.7. Condiciones de los proyectos de edificación y urbanización.

1.8. Conservación y rehabilitación. Obras de conservación de edificios.

1.9. Consulta urbanística.

1.10. Condiciones del planeamiento de desarrollo: Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle.

1.11. Condiciones para la ejecución y gestión del Planeamiento: Gestión y ejecución.

Obtención de dotaciones urbanísticas.

Gestión de Actuaciones Aisladas.

Gestión de Actuaciones Integradas: Unidades de Actuación, Sistemas de actuación (concierto, compensación, cooperación, concurrencia y expropiación), Proyectos de Actuación Especial.

Formas complementarias de gestión urbanística: Ocupación directa, Convenios Urbanísticos, Proyectos de Urbanización, Canon y Garantía de Urbanización.

1.12. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1.13. Régimen de los Usos fuera de ordenación y Usos disconformes con el planeamiento. Obras en edificios disconformes con el planeamiento. Obras en edificios fuera de ordenación.

1.14. Infracciones urbanísticas y sanciones.

2. En relación con las determinaciones urbanísticas generales.

AYUNTAMIENTO

DE ALCALÁ DE HENARES

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

2.1. Definición de parámetros. Definición de conceptos.

2.2. Condiciones Generales de Uso y Tipología: Definición, Ambito, Adecuación de Usos, Compatibilidad de Usos.

Calificación zonal y usos globales.

Categorías de usos pormenorizados: Definición, Ambito, Adecuación de Usos, Compatibilidad de Usos.

2.3. Partiendo de la distinción entre las condiciones de aplicación a edificios de nueva planta y a las actuaciones sobre edificios existentes:

Condiciones Generales de la Edificación: Condiciones generales de volumetría, Condiciones de accesibilidad en los edificios, Condiciones de habitabilidad, Condiciones relativas a instalaciones y servicios, con especial mención a la utilización de energías renovables y la eficacia y sostenibilidad energética.

Condiciones generales estéticas: Condiciones relativas a la implantación de edificaciones, Condiciones relativas al diseño de las edificaciones, Condiciones sobre empleo de materiales, Condiciones relativas al cierre de parcelas y solares, Condiciones relativas a los ajardinamientos.

2.4. Condiciones Generales de la Urbanización.

2.5. Condiciones Generales relativas a la Normativa Sectorial.

3. En relación con las determinaciones específicas en suelo urbano consolidado.

3.1. Calificación para cada parcela, manzana o área homogénea: Asignación pormenorizada de uso, intensidad de usos y tipología edificatoria.

3.2. Regulación detallada del uso y la tipología edificatoria asignados.

3.3. Señalamiento e identificación de las redes locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

3.4. Ordenación detallada de los equipamientos públicos en suelo urbano consolidado (edificabilidad máxima y otros parámetros para su materialización).

3.5. Características y parámetros particulares de la urbanización y edificación, partiendo de la distinción entre las condiciones de aplicación a edificios de nueva planta y a las actuaciones sobre edificios existentes

3.6. Condiciones para la delimitación y desarrollo de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en esta categoría de suelo.

3.7. Delimitación de unidades de ejecución o ámbitos de actuación.

3.8. División en unidades urbanas.

3.9. Señalamiento de los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

3.10. Relación de los usos declarados fuera de ordenación en esta categoría de suelo.

3.11. Definición y características de las actuaciones aisladas públicas.

3.12. Inspección Técnica de Construcciones.

4. En relación con las determinaciones sobre los Catálogos Arquitectónico, Arqueológico u otros.

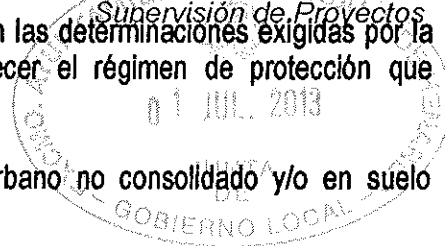
Se cumplirá al menos lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se establecerán los regímenes y medidas de protección correspondientes a aplicar en función de los distintos grados que se establezcan, concretando para cada grado las intervenciones permitidas o prohibidas, así como la coherencia normativa y documental.

Se establecerán en su caso los criterios, normas y otras previsiones que procedan para su protección, conservación y en su caso recuperación, y en general para concretar con precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno conforme se establezca.

AYUNTAMIENTO**DE ALCALÁ DE HENARES**Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

01 JUL. 2013



Para los Bienes de Interés Cultural declarados, se establecerán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico y cultural, para establecer el régimen de protección que corresponda.

5. En relación con las determinaciones específicas en suelo urbano no consolidado y/o en suelo urbanizable sin ordenación detallada.

Incluirán para cada uno de los sectores delimitados:

- 5.1. Edificabilidad máxima.
- 5.2. Densidad máxima.
- 5.3. Régimen de los usos del suelo (globales), señalando los usos predominantes, compatibles y prohibidos.
- 5.4. Características de las redes generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.
- 5.5. Reserva de terrenos para viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- 5.6. Índices de variedad urbana: variedad de uso, integración social, variedad tipológica.
- 5.7. Condiciones del planeamiento de desarrollo que corresponda.
- 5.8. Definición y características de las actuaciones de urbanización.
- 5.9. Señalamiento de los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

6. En relación con las determinaciones específicas en suelo urbano no consolidado y/o en suelo urbanizable con ordenación detallada.

En caso de establecerse en la Revisión del plan General la ordenación detallada de todos o alguno de los sectores de suelo urbano no consolidado y/o suelo urbanizable, se incluirían para cada uno de los sectores ordenados las siguientes determinaciones que tendrían el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo:

- 6.1. Aprovechamiento medio y coeficientes de ponderación de los usos.
- 6.2. Asignación pormenorizada de uso, intensidad de usos, regulación y tipología edificatoria.
- 6.3. Regulación detallada del uso y la tipología edificatoria asignados.
- 6.4. Características y parámetros particulares de la urbanización y edificación.
- 6.5. Delimitación y características de las unidades de actuación.
- 6.6. Características de las dotaciones urbanísticas al servicio de cada sector, con indicación de su carácter público o privado, y sistema de obtención para los públicos.
- 6.7. Relación de los usos declarados fuera de ordenación en estas categorías de suelo, en su caso.

7. En relación con las determinaciones específicas en suelo no urbanizable de protección.

Se deberán contener las medidas específicas a adoptar para garantizar su uso, disfrute y disposición, conforme a la naturaleza rústica de los terrenos y su destino a los usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, así como para alcanzar la más conveniente protección de aquellos terrenos que reúnan unos especiales valores agropecuarios, infraestructurales, culturales, naturales,...

Asimismo, se aplicarán y respetarán las protecciones, criterios y categorías establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y la normativa sectorial.

En concreto las determinaciones que podrían recogerse serán al menos las siguientes:

- 7.1. Delimitación de todo el suelo no urbanizable de protección en todas o algunas de las categorías establecidas para esta clase de suelo por la legislación urbanística.
- 7.2. Derechos y Deberes de la Propiedad.

AYUNTAMIENTO**DE ALCALÁ DE HENARES**Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

7.3. Régimen de uso del suelo y de protección establecido para cada una de las categorías delimitadas en esta clase de suelo, con indicación de los usos permitidos, autorizables y prohibidos.

7.3. Régimen de actuación en el suelo no urbanizable de protección.

7.4. Condiciones para asegurar el carácter aislado de las edificaciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos, que impidan la formación de un núcleo de población, indicando para cada categoría de suelo no urbanizable de protección que se señale en función de las características del territorio: la superficie de mínima de parcela, ocupación máxima de parcela, distancias mínimas de las construcciones o instalaciones al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos existentes.

7.5. Condiciones a que deban sujetarse todas las construcciones e instalaciones, incluso elementos destinados a la seguridad, publicidad, decoración o cualquier otro, que se realicen en el suelo no urbanizable de protección, para garantizar su adaptación a las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características. Con especial cuidado en áreas de manifiesto valor natural o cultural, y singularmente en el entorno de los Espacios Protegidos.

8. En relación con las determinaciones sobre la intervención en el uso del suelo.

Se regularán cuestiones relacionadas con:

8.1. Licencias urbanísticas: actos sujetos a licencia, competencia y procedimiento, efectos y eficacia temporal, autorización de usos excepcionales, licencia de parcelación, otros procedimientos especiales.

8.2. Inspección Técnica de Edificios, órdenes de ejecución, declaración de ruina, venta forzosa.

8.3. Protección de la legalidad: inspección urbanística, medidas de protección y restauración de la legalidad, infracciones urbanísticas y responsables, régimen y procedimiento sancionador, otras medidas de protección de la legalidad.

9. En relación con las determinaciones sobre la intervención en el mercado del suelo.

Se regularían cuestiones relacionadas con:

9.1. Patrimonio Municipal del Suelo: constitución, destino, gestión y transmisión.

9.2. Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo: derechos de tanteo y retracto, derecho de superficie.

5.4. Catálogos.

Los catálogos del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas y gráficas sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, conforme a lo previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a la legislación sectorial de aplicación al respecto. Incluirán siempre descripción y justificación de los elementos incluidos y de sus regímenes de protección.

Se recogerán en ellos todos los Bienes de Interés Cultural existentes en el término municipal, y los datos sobre su declaración.

En particular:

a) **Catálogo arquitectónico:** habrá desarrollar adecuadamente los criterios utilizados para establecer las determinaciones exigidas por la Normativa para tal documento, y explicitar cuales de estos son los que resultan de aplicación a cada uno de los elementos catalogados, documentando esto último

AYUNTAMIENTO**DE ALCALÁ DE HENARES**

gráficamente en la medida en que resulte necesario en cada caso. Muy especialmente se incluirán en el catálogo los inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural, junto con sus entornos.

b) Catálogo arqueológico: Se incluirá un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

c) El Catálogo de árboles y arboledas: habrá de realizarse un catálogo que sirva para proteger los árboles y arboledas singulares existentes a fin de garantizar su pervivencia, protección y mejor puesta en valor.

d) Catálogo de otros elementos a proteger: además de los catálogos arquitectónico, arqueológico, o y de especies vegetales precitados se realizarán aquellos otros que, en su caso, resulten necesarios para cumplir con el deber, establecido conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de catalogar aquellos elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, y no puedan ser incluidos en los anteriores.

5.5. Planos de Ordenación

De modo genérico, conforme a la vigente la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana deben recoger sus determinaciones gráficas con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación, sobre la base cartográfica municipal:

a) Para el conjunto del término municipal, los planos deben expresar las determinaciones citadas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a escalas 1:10.000 y 1:5.000, e incluyendo:

1. Plano de clasificación de suelo.
2. Plano de indicación de las redes generales y de los sectores en los que se incluyan, en su caso.
3. Plano de catalogación, donde se señalen los elementos que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.

b) Para el suelo urbano consolidado, los planos deben expresar las determinaciones que procedan de las citadas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a escala 1:1.000.

c) Para los sectores de suelo urbano no consolidado y aquellos de suelo urbanizable a escala 1:1.000.

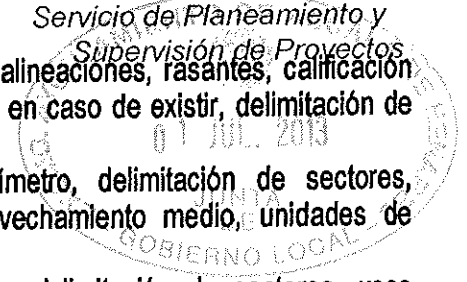
En los planos de ordenación se incluirán las determinaciones alimétricas suficientes para definir, en suelo urbano consolidado y, en su caso, en el suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, las rasantes de las vías públicas. En cualquier caso, y además de lo anteriormente expuesto se señalarán:

1. Dotaciones urbanísticas públicas: Diferenciando las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población o sistemas generales, de las locales.

Sistemas de vías públicas; servicios urbanos: esquemas de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y otras instalaciones; espacios libres públicos; y equipamientos,... Se elaborará un plano de movilidad y tráfico en el que se representará al menos la propuesta de carril bici, el establecimiento de corredores verdes y corredores peatonales a escala de ciudad, zonas peatonales, zonas de velocidad reducida para el desplazamiento de los vehículos, zonas de coexistencias entre peatones y vehículos, etc.

AYUNTAMIENTO**DE ALCALÁ DE HENARES**Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

2. Suelo Urbano consolidado: Delimitación de sus perímetros, alineaciones, rasantes, calificación (zonificación), señalamiento de actuaciones aisladas públicas, en caso de existir, delimitación de unidades de normalización, división en unidades urbanas,...
3. Suelo Urbano No Consolidado: Delimitación de su perímetro, delimitación de sectores, edificabilidad máxima, usos globales; y en su caso, aprovechamiento medio, unidades de actuación, alineaciones, rasantes, calificación (zonificación),...
4. Suelo Urbanizable: Situación, delimitación de su perímetro, delimitación de sectores, usos globales, edificabilidad máxima en usos, y en su caso, aprovechamiento medio, unidades de actuación, alineaciones, rasantes, calificación (zonificación),...
5. Suelo No urbanizable de protección: Situación, delimitación de los terrenos incluidos en las diferentes categorías señaladas.
6. Elementos, edificios o conjuntos urbanos catalogados: Delimitación e identificación.
7. En la medida de lo posible aquellas delimitaciones o vinculaciones derivadas de la Normativa Sectorial y de los Instrumentos de Ordenación territorial que no hayan sido incorporadas como determinaciones de ordenación urbanísticas.

**5.6. Estudio Económico**

El estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de las redes generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, y además:

- a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas de redes de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y captación.
- b) Además incluirá el informe de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado 4 del artículo 15 de la Ley de Suelo Estatal, en el que se ponderará:

6.- CARTOGRAFÍA.

Cartografía Básica y Temática de referencia

- 1.- Utilización, como referencia básica, de la cartografía 1/10.000 disponible para toda la Comunidad de Madrid, elaborada por el Centro Regional de Información Cartográfica de la Comunidad de Madrid.
- 2.- Utilización de las líneas límites oficiales de los términos municipales, elaboradas por el organismo anterior, conjuntamente con el Instituto Geográfico Nacional (IGN)

Sistema de Referencia Geodésico..

Se corresponde con el Sistema ETRF89 (European Terrestrial Reference Framework) formado por:

- 1.- Sistema Geodésico de referencia: ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) constituido por:
 - Elipsoide internacional (GRS80)
 - Datum Potsdam (Torre de Helmert)
- 2.- Sistema de coordenadas:
 - "Z" Cotas referidas a la superficie definida por el nivel medio del mar en Alicante, según normas del IGN..
 - Origen de coordenadas geodésicas.

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

01 JUL 2013

JUNTA
DE

- Positivas en norte del Ecuador para la latitud
 - Positivas al este del meridiano de Greenwich para la longitud
 - Origen de altitudes el nivel medio del mar en Alicante
- 3.- Sistema de Proyección o de representación cartográfico
- Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), con lo que los trabajos presentados deberán corregir las distancias medidas del factor de escala de la proyección y la reducción al elipsoide si se efectúan en coordenadas planas, para que toda la información encaje perfectamente sobre la cartografía municipal.
 - La división de hojas, según las nuevas normas del IGN que establece una nueva distribución de hojas a nivel nacional. REAL DECRETO 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España
- 4.- El sistema de vértices geodésico de referencia se materializa sobre el terreno mediante la Red de Vértices de Alta Precisión de Alcalá de Henares, que resulta de la densificación a partir de vértices de la Red REGENTE.

7.- NORMAS DE PRESENTACIÓN.

La presentación de los documentos en los que se formalizará el contenido de los Planes de Ordenación Municipal, se regula en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid.

Las presentes normas sobre presentación de los trabajos se justifican por la necesidad de obtener documentos que permitan su rápida difusión dentro de una línea editorial homogénea. Esta viene definida por sus características formales de composición y elementos identificativos, garantizando en todo caso una calidad mínima que suponga su fácil reproducción.

7.1. Norma general

La documentación se estructurará de acuerdo con el contenido expresamente desarrollado en el presente Pliego, que recoge los criterios sobre formato de presentación de los documentos de planeamiento urbanístico en la Comunidad de Madrid, o en su caso con la mejora que presente el equipo adjudicatario y que sea previamente aceptada por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

En la cubierta de los documentos, textos y planos, tanto en papel como en formato digital, deberá constar el nombre del trabajo: REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE DE ALCALÁ DE HENARES: así como la fase a que corresponde y el texto: EXCM. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES.

El nombre o anagrama de la empresa adjudicataria no podrá constar en la cabecera de la página, márgenes, ni lugar destacado de las hojas que compongan la documentación del trabajo, excepto en las que constituyan la parte de presentación del mismo.

7.1.1. Índice de la documentación.

Con carácter general y obligatorio se adjuntará un archivo índice en el que se indiquen todos y cada uno de los documentos que componen la entrega, en dicho documento se detallará el tipo de archivo que es, con una descripción de su contenido, así como las referencias legales que se estimen oportunas.

Este índice será exhaustivo y deberá abarcar la totalidad de la documentación que comprende el trabajo de referencia, debidamente paginado, incluidos los gráficos y cartográficos.

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

Cuando la documentación completa se organice en varios volúmenes, deberá contener un índice global de volúmenes (denominación y número de orden) destacándose el correspondiente a cada volumen.

Se incluirá, al principio de cada volumen el correspondiente a su contenido concreto y en el primero de ellos el índice total, respetando la extractación por volúmenes.

Las portadas y otros elementos identificativos externos, cuando no sean aportadas por la dirección del trabajo, deberán ser previamente aprobados por la misma.

7.1.2. Copia digital.

El documento válido a todos los efectos legales será el documento en formato "PDF" y firmado electrónicamente, éste contendrá uno o varios archivos, con la estructura señalada por los técnicos municipales, que abarcará todos los documentos, gráficos y escritos.

- Los archivos de los documentos realizados, en formato Office de Microsoft, en formato Open Document de SUN y DWG de Autocad con la estructura de archivos señalada por los técnicos municipales (los elementos dibujados estarán distribuidos por capas).

- Los Ficheros de la Geodatabase para ArcGis V.10. (GIS)

En la memoria de la Propuesta, el equipo redactor deberá proponer la estructura de los Contenidos de la geodatabase y que tendrá al menos las siguientes capas o clases:

- Clasificación y Categorización del Suelo.
- Calificación y ordenación detallada.
- Pautas de ordenación.
- Alineaciones.
- Planeamiento de Desarrollo.
- Ámbitos de gestión.
- Dotaciones:
 - Infraestructura Viaria.
 - Servicios.
 - Equipamientos.
 - Espacios libres:
 - Catálogos:
 - Arqueológico.
 - Arquitectónico.

Asimismo deberá indicar el tipo de identidad almacenada en cada capa o clase: polígono, línea, punto o anotación.

7.2. Documentación alfanumérica.

Constituye esta documentación toda aquella que no precisa de expresión gráfica para su lectura o comprensión, tales como Memorias, normativas, ordenanzas, estudios económicos o de viabilidad etc.

No se utilizarán en el formato original de escritura, emblemas o anagramas.

Todos los elementos gráficos podrán realizarse en blanco y negro o color y permitirá su reproducción por fotocopia u offset, sin pérdida de legibilidad respecto al original.

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

01 JUL. 2013

GOBIERNO LOCAL

7.2.1. Formato papel.

Se entregará original impreso en formato DIN A-4, con todas las hojas numeradas, los gráficos, tablas y diagramas se presentarán también en formato DIN A-4, asimilando los formatos mayores a este mediante plegado.

Las tablas, gráficos, diagramas, etc., que contenga el trabajo deberán ir combinadas en el texto.

El tipo de caracteres utilizados será claramente legible y con densidad entre 10 y 12 puntos por pulgada.

Los formatos se mecanografiarán por una sola cara.

Los distintos apartados y epígrafes de que conste el texto, deberán quedar claramente diferenciados.

El documento digital deberá contemplar los distintos estilos para cada tipo de título, de manera que sea fácilmente vinculable a un índice automático.

Cada ejemplar no original solicitado deberá presentarse debidamente encuadernado sin que exceda de las medidas del formato DIN A-4, y en caso de varios volúmenes en un único contenedor, de manera que se facilite su conservación y archivo unitario.

7.2.2. Copia digital..

Además de las anteriores se deberá entregar una copia digital en formato PDF y DOC indexado con texto e imágenes reconocibles.

Estos documentos llevarán además la firma digital del autor.

En caso de estar protegido, deberá facilitarse al Ayuntamiento de Alcalá de Henares un ejemplar editable con objeto de facilitar y agilizar su edición o difusión mediante otros formatos o vías.

Si bien la entrega digital será en formato PDF y DOC, deberán facilitarse los cuadros y estudios económicos en formatos compatibles con la extensión XLS.

Así mismo, sin perjuicio de lo enumerado con anterioridad, se podrán entregar bases de datos, hojas de cálculo y documentos de texto, así como cualquier otro formato digital normalizado.

En cualquier caso, todo tipo de documento deberá estar claramente estructurado y contendrá una introducción en la que se explique dicha estructura así como el orden del documento.

7.3. Documentación gráfica**7.3.1 Formato impreso en papel.**

En todas las entregas parciales de documentación se presentará un ejemplar de planos originales sin plegar y el resto de ejemplares encuadernados y plegados en formato DIN A-4, para su mejor manejo y archivo, con las características y dimensiones establecidas en el presente Pliego.

Los planos originales se presentarán impresos en formato DIN A-1. De manera excepcional y previa autorización de la dirección del trabajo podrá entregarse en otros formatos.

Se presentarán sin encuademación fija (especialmente si se compone de varias hojas), a fin de facilitar su manejo unitario.

La información cartográfica permitirá su reproducción en fotocopia, offset, o transparencia (caso de originales), sin pérdida de la información o legibilidad respecto del original, las anotaciones en los planos o mapas, leyendas o carátulas, etc., con caracteres alfanuméricos deberán ser mecanografiados, rotulados o transferibles.

Se entregará un plano índice, sin escala específica que abarcará en una sola hoja la totalidad del término municipal, y en el que vendrán expresadas de forma clara y precisa las diferentes mallas utilizadas para la expresión gráfica del instrumento.

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

7.3.2. Carátula:

Tendrá por objeto localizar de forma rápida y precisa la ubicación del ámbito, y contendrá además la siguiente información:

En la carátula identificativa del plano expresamente elaborado para este trabajo deberá constar el siguiente texto: EXCMO AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES.

Nombre y escudo del municipio.

Gráfico de distribución de hojas debidamente numeradas, destacando la que corresponde en cada caso.

Escala gráfica y norte.

En todo caso, el diseño y contenido en la carátula definitiva requerirá la conformidad previa municipal.

7.3.3. Leyenda:

Los planos incorporarán la leyenda ordenada para permitir su lectura inmediata.

Se procurará que la simbología utilizada sea comprensible y permita la lectura de la base topográfica.

En todo caso, el diseño y contenido de la leyenda definitiva requerirá la conformidad previa municipal.

En ningún caso, ni carátula ni leyenda, restarán superficie al plano principal, el cual deberá estar perfectamente delimitado por un rectángulo en cuyos márgenes estarán las coordenadas de la malla utilizada.

7.3.4. Formato digital.

Además de las anteriores se deberá entregar una copia digital en formato PDF-A firmado electrónicamente que será el documento válido a todos los efectos legales y sobre el que se incorporará la diligencia digital del Excmo. Ayuntamiento.

De modo complementario el equipo redactor deberá entregar un documento explicativo del modelo de datos empleado en cada momento y fase.

En este documento se especificará el contenido de cada uno de los archivos digitales relativos a la cartografía, así como la descripción completa de la simbología utilizada, que deberá permitir la edición separada de cada elemento normativo para su inclusión en el sistema de información geográfico municipal. Contendrá entre otros la descripción de; capas, campos, dominios, METADATOS por capas y por mapas, referencias URLs (Localizador de Recursos Uniforme) y Fuentes de Información y fuentes de información complementarias al Plan. Simbología, relaciones alfanuméricas y espaciales, y otras especificaciones del modelo.

7.4. Documento reducido.

Al objeto de facilitar la difusión del trabajo se presentará así mismo, en cada fase de los trabajos, un ejemplar original debidamente compuesto en formato aproximado a DIN A-3 horizontal, por reducción directa del formato original.

8.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR DE LA REVISIÓN (EJEMPLARES)

De toda la documentación gráfica y escrita se entregarán diez ejemplares en papel (formato impreso) debidamente encarpados y otros diez en formato digital, de acuerdo con lo prescrito en el presente Pliego.

Por tanto, la empresa adjudicataria entregará al Ayuntamiento de Alcalá de Henares:

ALCALÁ DE HENARES, CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

AYUNTAMIENTO**DE ALCALÁ DE HENARES**Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

01 JUL 2013

JUNTA

DE

GOBIERNO LOCAL

- Del documento para la **Información Urbanística**: diez ejemplares originales en papel debidamente encarpados, y diez ejemplares en formato digital.
- Del documento para la **Aprobación Inicial**: diez ejemplares originales en papel debidamente encarpados, y diez ejemplares en formato digital.
- Del documento para **Aprobación Provisional**: diez ejemplares originales en papel debidamente encarpados y diez ejemplares en formato digital.
- Del documento del **Texto Refundido Aprobado Definitivamente**: diez ejemplares originales en papel debidamente encarpados y diez ejemplares en formato digital.

En el momento de la entrega del Proyecto que vaya a someterse a la aprobación inicial, deberá presentarse la documentación gráfica y escrita necesaria para la publicación de un pequeño folleto divulgativo, de acuerdo con las instrucciones o sugerencias que efectúe la Administración Municipal. Igualmente, se presentará el resumen ejecutivo, al que se refiere el artículo 11 de la Ley de Suelo estatal, deberá ser incluido con la documentación expuesta al público en cada uno de los diferentes periodos de información pública a los que pudiera verse sometido el documento a lo largo de su tramitación administrativa.

El equipo redactor entregará al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en formato papel y digital, la documentación que integre la contestación de sugerencias y alegaciones presentadas durante los periodos de exposición e información pública. Igualmente modificarán la documentación aportada en cada fase en función de las alegaciones que justificadamente se estimen.

El equipo redactor se compromete a entregar al Ayuntamiento los materiales precisos para la preparación de exposiciones públicas, posteriores a las fases de avance y aprobación inicial. A estos efectos, junto con la presentación de los documentos de exposición (paneles gráficos, memorias explicativas, etc.) habrá de aportar material gráfico (fotografías, diapositivas explicativas de la situación actual, de los problemas urbanísticos detectados y de las propuestas de ordenación, presentaciones de PowerPoint o similar, etc.) así como la creación y mantenimiento de una plataforma de consulta y participación a través de la web municipal durante la tramitación del expediente de revisión.

Igualmente, en cada fase de los trabajos, el equipo redactor entregará al Ayuntamiento una relación de todos los informes sectoriales precisos para la tramitación administrativa del documento, y tantos ejemplares o separatas en su caso del documento (tanto en papel como en formato digital), que sean necesarios para solicitar los informes con los anexos correspondientes, incluida la documentación precisa para dar cumplimiento a lo dispuesto en Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en cuanta otra normativa le sea de aplicación.

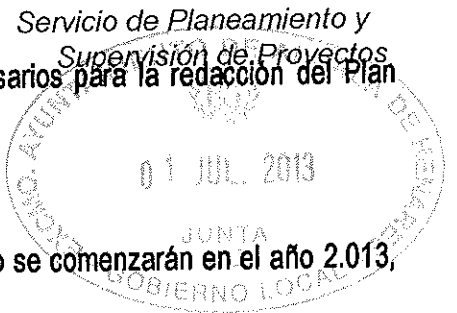
Además del documento reducido al que se hace referencia en el punto anterior se entregará un libro resumen del documento aprobado definitivamente, con la documentación necesaria para su publicación en los correspondientes Boletines, así como un ejemplar digital del mismo en el formato preciso para realizar dichas publicaciones.

9.- DOCUMENTACIÓN FACILITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES.

El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares entregará al concursante adjudicatario la documentación siguiente:

- La Cartografía base, que es la procedente del Catastro.
- Avance del PG de julio de 2012.
- Plan General de Ordenación Urbana (1.991) de Alcalá de Henares vigente.
- Planeamiento modificado y planeamiento de desarrollo, aprobado definitivamente en la fecha de iniciación de los trabajos, o en tramitación.
- Convenios urbanísticos firmados.

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES



- Cuantos datos obren en el Ayuntamiento y se consideren necesarios para la redacción del Plan objeto del presente concurso.

10.- FASES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL TRABAJO.

Las fases parciales de los trabajos de Revisión, que en este caso se comenzarán en el año 2.013, serán cuatro:

1ª Fase: Información Urbanística.

Información Urbanística con los objetivos, alternativas y propuestas generales compatibles con la normativa sectorial, de ordenación del territorio y con el planeamiento de Municipios limítrofes.

El Plazo de ejecución será de tres (3) meses desde la firma del contrato.

2ª Fase: Documento para la Aprobación Inicial.

El documento para la Aprobación Inicial de la Revisión del PG, recogerá la documentación contenida en el Avance del PG de julio de 2012, más los informes sectoriales de organismos emitidos sobre el Avance. Tendrá una duración de cuatro (4) meses, desde el día siguiente a la entrega por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

3ª Fase: Documento para la Aprobación Provisional.

El documento para la Aprobación Provisional, con toda la documentación exigible, más el informe a las alegaciones presentadas durante la información pública y a los informes y dictámenes institucionales. Tendrá una duración de cinco (5) meses, desde el día siguiente a la entrega por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares de su posicionamiento sobre dichas alegaciones e informes.

4ª Fase: Formalización final del documento Aprobado Definitivamente. Texto Refundido.

La formalización final del documento aprobado definitivamente, mediante la elaboración y entrega de un Documento Refundido con toda la documentación exigible, una vez introducidas las modificaciones requeridas en el trámite de aprobación definitiva.

Tendrá una duración de tres (3) meses desde la aprobación definitiva por el órgano competente para ello.

1.- El documento de Aprobación Definitiva incorporará de forma independiente y diferencia los siguientes planos: Clasificación, Ordenanzas (Calificación), Ámbitos de Gestión y Redes, entre otros, con una representación clara y fácilmente legible. Su información vectorial estará convenientemente clasificada, utilizando el sistema geodésico de referencia oficial en España (RD 1071/2007 de 27 de julio).

2.- Tabla resumen de los parámetros urbanísticos de acuerdo con el planeamiento propuesto y en base a los datos existentes.

Los plazos se entienden como los establecidos para el cumplimiento por parte del adjudicatario. No se computa el tiempo empleado por la Administración para informar, establecer los criterios o acuerdos municipales y/o tramitar cada uno de los documentos señalados, debiendo éstos desarrollarse de la forma más ágil posible. En todo caso, las posibles demoras derivadas de los procesos de tramitación no serán óbice para el correcto desarrollo del Expediente Administrativo de contratación.

11.- PRECIO

El presupuesto a efectos de licitación, es de: 450.000,00 €.
21% de IVA: 94.500,00 €.

TOTAL: 544.500,00 €.

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES



12.- RÉGIMEN DE PAGOS PARCIALES

El precio de adjudicación de los Trabajos de Revisión, a los efectos de la certificación y pago, se efectuará de la siguiente forma:

1. 5% del precio de adjudicación a la presentación de la Información urbanística.
2. 30 % del precio de adjudicación a la entrega de la documentación necesaria para la Aprobación Inicial.
3. 20% a la entrega de la documentación necesaria para la resolución de las alegaciones presentadas.
4. 35% a la entrega de la documentación necesaria para la Aprobación Provisional.
5. 10% tras la aprobación definitiva y publicación del Texto Refundido.

Si durante la tramitación administrativa de la Revisión del PG. de Alcalá de Henares se hiciera necesaria la apertura de nuevos periodos de información pública además de los ya previstos en el presente Pliego, no se generarán derechos económicos adicionales para el adjudicatario por este concepto, entendiéndose que los gastos correspondientes a la elaboración de la documentación que resulte necesaria y al desarrollo de dichos periodos de información pública están incluidos dentro de los correspondientes a la fase de desarrollo de los trabajos a la que afecten.

13.- SOLVENCIA TÉCNICA PROFESIONAL.

Se presentará una relación nominal y curricular de los medios humanos, así como de los medios materiales y técnicos de que disponga el licitador de forma real y permanente para la correcta realización de los trabajos.

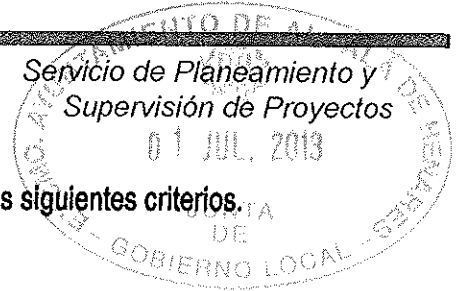
Los licitadores deberán presentar un equipo multidisciplinar formado como mínimo por:

- Un Jefe de Equipo con titulación de Arquitecto Urbanista o Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- Arquitecto Urbanista, en el caso de que no sea Jefe de Equipo.
- Un Arqueólogo colaborador.
- Un Ingeniero de Caminos colaborador, en el caso de que no sea el Jefe de Equipo.
- Un Licenciado en Derecho, especializado en urbanismo con experiencia en aplicación de la normativa urbanística de la Comunidad de Madrid.
- Un Asesor Economista.
- Un Asesor en Medio Ambiente.
- Un Asesor Geógrafo.
- Un Asesor Informático y en Sistemas de Información Geográfica. (SIG).

Será preceptivo que los integrantes del equipo cuenten, al menos, con la siguiente experiencia profesional en la elaboración de trabajos de planeamiento general:

- El Jefe de Equipo: 5 años. Debiendo acreditar su participación en el desarrollo de, al menos, un trabajo de Revisión de Planeamiento General, de municipios de más de 10.000 habitantes, que hayan obtenido su Aprobación Definitiva.
- El Licenciado en Derecho: 5 años. Debiendo acreditar su participación en el desarrollo de, al menos un trabajo de Revisión de Planeamiento General, de municipios de mas de 10.000 habitantes, que hayan obtenido su Aprobación Definitiva.
- El resto de profesionales colaboradores: 5 años.
- El listado nominal de técnicos y asesores de la propuesta que resulte adjudicataria del contrato será vinculante, requiriéndose la expresa autorización municipal para cualquier variación del mismo. El incumplimiento de este precepto podrá dar lugar a la posible rescisión del contrato.

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**



14.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

Se propone incorporar al Pliego de Prescripciones Administrativas los siguientes criterios.

15 - CRITERIOS DE PONDERACIÓN Y PUNTUACIÓN.

La adjudicación se efectuará en base a los siguientes aspectos para una puntuación total de 10 puntos.

1º Mejor precio: de 0 a 45 puntos.

2º Mejoras al contenido del documento: de 0 a 40 puntos.

a) Ordenanza de Conservación de la Edificación (Inspección Técnica de Edificios):...de 0 a 20 puntos.

b) Otras mejoras:.....de 0 a 20 puntos

Aquellas que no habiendo sido definidas de manera expresa en las cláusulas anteriores, guardan relación de manera directa con la consecución efectiva de los objetivos generales y particulares del documento de la revisión, garantizando la mejor ejecución del referido contrato, dada su importancia social, pues se pretende armonizar los objetivos y estrategias municipales de ocupación del suelo.

3º Reducción de hasta un 15% en los plazos de ejecución del trabajo de 0 a 15 puntos.

Alcalá de Henares, 22 de noviembre de 2012

El Arquitecto Municipal.
Director de Servicios Técnicos de Urbanismo.

Antonio Tornero Deblás.