

## PLIEGO TÉCNICO

### 1. OBJETIVOS DEL AVANCE

#### 1.1. GENERALES:

1. El objeto del presente Pliego es establecer las condiciones técnicas para la realización de los trabajos de redacción del Plan general de ordenación urbana del término municipal de Serranillos del Valle y la elaboración de los documentos que sean necesarios para la confección del Plan general de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, sucesivas modificaciones y demás disposiciones normativas concordantes de aplicación y vigentes en la Comunidad Autónoma de Madrid.

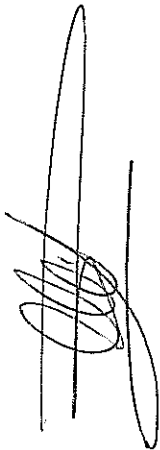
El objeto del contrato incluye además todo el procedimiento, estudios y documentos precisos para la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental prevista en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente así como el asesoramiento jurídico y técnico durante todo el proceso de tramitación de la revisión de las Normas y la asistencia a reuniones en el Ayuntamiento o en administraciones implicadas o exposiciones al público que se consideren necesarias.

2. **Garantizar** que el proceso de ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la información y la **participación pública**, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas.
3. **Actualizar el planeamiento general** de forma que responda, tanto a las circunstancias de la realidad presente, como a las expectativas y pretensiones futuras de la ciudad en su contexto económico y territorial, de modo que el modelo urbanístico propuesto tenga vocación de permanencia en su estructura fundamental y determinaciones generales por un lado, y capacidad de adaptación y/o modificación en sus determinaciones pormenorizadas, por otro.
4. **Incrementar los valores de calidad de vida** del municipio de Serranillos del Valle y sus habitantes, atendiendo a la capacidad reguladora y transformadora de la realidad física, funcional y económica del municipio, para ello el documento deberá ajustarse a los criterios establecidos en el modelo urbanístico "città slow".

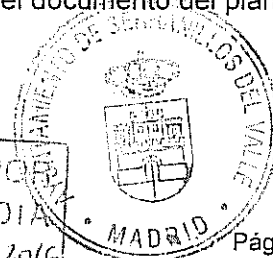
DOCUMENTO APROBADO POR  
DECRETO DE LA ALCALDIA  
DE FECHA 5.8.1. / 24.6. 09. / 08. / 2016



5. Clarificar, a partir de la experiencia acumulada, ciertos aspectos concretos o problemática surgida en su aplicación, buscando la utilidad y el servicio a los ciudadanos, así como el interés general.
6. **Adecuarlo al dinamismo propio del municipio**, configurando un Avance (y posterior PGOU) como un instrumento que defina un marco estable para su desarrollo, sin crear rigideces que puedan llegar a limitarlo, y con la flexibilidad necesaria para dar respuestas ágiles y oportunas a la evolución socioeconómica y aspiraciones legítimas de la población del municipio.
7. **Incorporar los criterios de sostenibilidad** al planeamiento urbanístico de Serranillos del valle y garantizar la conservación de los espacios de alto valor ambiental del municipio y la puesta en valor del patrimonio natural y paisajístico.
8. **Considerar e integrar la realidad urbana y territorial** de Serranillos del Valle en su entorno próximo: más allá del necesario cumplimiento de la obligación de adaptación, la revisión debe tener en cuenta el potencial de Serranillos del Valle y su entorno coordinándose con los planeamientos sectoriales y municipales próximos.
9. **Coordinarlo con otros planes y programas** de carácter sectorial ya elaborados o en curso de ejecución, así como con los diversos proyectos estratégicos previstos sobre el territorio o su entorno, buscando la integración sinérgica de las diferentes actuaciones y políticas incidentes sobre el mismo, y evitando conflictos y disfunciones entre ellas.
10. **Incorporar el uso de las nuevas tecnologías** y su aplicación a la actividad urbanística, elaborando documentos más flexibles y dinámicos que contribuyan no sólo a la mejora en los procesos de planificación sino a la participación, a la dinamización y mejora posterior de la gestión municipal. En relación con este objetivo, el ayuntamiento de Serranillos del Valle quiere aprovechar la oportunidad de la revisión para integrar estas tecnologías e incorporarlas con el objetivo de mantener un documento, en su fase de ejecución y gestión, permanentemente actualizado. Por ello será de especial interés que el licitador proponga la creación y mantenimiento, durante los periodos de exposición pública del documento, de plataformas sociales que permitan la utilización de las redes de información para que los diferentes interesados puedan, de forma ágil y directa, manifestar y expresar su posición respecto a las decisiones que el documento del plan pretenda adoptar.



DOCUMENTO APROBADO POR  
DECRETO DE LA ALCALDIA  
DE FECHA 5.8.12 a 6.9.10.8.1.2016



**1.2. CONCRETOS/** (listado de carácter orientativo/ no limitativo)

**a) Establecer una ordenación que aproveche el potencial de Serranillos del Valle y su entorno.**

Con este fin, habrá de desarrollarse un estudio que permita comprender y valorar las relaciones entre Serranillos del Valle, y los municipios de su entorno, atendiendo a la realidad y planeamiento vigente así como también a las previsiones futuras. Las conclusiones de dicho estudio habrán de servir además para la definición de actuaciones que propicien una colaboración institucional que permita a su vez, establecer sinergias entre Serranillos del Valle y los municipios de su entorno, en materias o áreas de interés común: infraestructuras, transportes, áreas protegidas (Parques Regionales), Industria, etc.

**b) Realizar un análisis y diagnóstico de la actual realidad y expectativas de Serranillos del Valle enfocado a la toma de decisiones urbanísticas.**

Este análisis habrá de incidir especialmente en sus aspectos sociológicos, económicos, funcionales (usos) y ambientales. Sus conclusiones habrán de indicar potenciales y debilidades, constatar necesidades y demandas, y plantear, consecuentemente, actuaciones, debiendo ser, además, útiles para completar o corregir el modelo territorial de Serranillos del Valle, y la ordenación resultante.

**c) Posibilitar la integración armónica en la ordenación a establecer de las políticas municipales en materia de movilidad urbana, sistema viario, y transportes.**

Habrán de realizarse, de un modo específico, los estudios necesarios (circulación, tráfico, transportes, etc.) en los que se analicen los espacios e infraestructuras destinados a los sistemas generales de comunicación, existentes o previstos, y se valore, desde criterios de sostenibilidad, su adecuación a las futuras necesidades, de forma que se revise, actualice o complete la definición de las redes públicas del planeamiento general vigente.

Entre otros posibles, es obligado el análisis particularizado de:

- Estudio y propuestas para la implantación de vías de comunicación no motorizadas entre el núcleo urbano de Serranillos del Valle y su colindante, Griñón, atendiendo a la inminente implantación del sistema ferroviario en éste y la proximidad de Serranillos del Valle a dicha estación. Deberá estudiarse y preverse la adecuada intersección entre dicha vía y las carreteras M-415 y M-404, permitiendo el cruce seguro de éstas para los peatones y ciclistas.

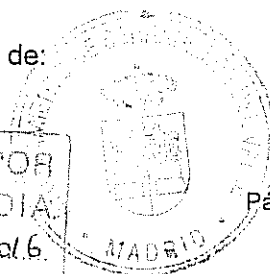
- Propuesta de actuación en la vía M-415, dirigida a resolver los actuales problemas de congestión en su intersección con la M-404, a través de propuestas de desdoblamiento parcial y mejoras de la intersección de la vía de acceso desde dicha carretera al núcleo de Serranillos. Además, deberá tenerse en cuenta la consideración anterior de cruce de una vía no motorizada entre Serranillos y la estación ferroviaria de Griñón.
- Propuestas para la mejora de las vías urbanas del Serranillos del Valle, dirigidas a fomentar la movilidad peatonal en el núcleo urbano, a través de recorridos accesibles y adaptados, para contribuir a la eliminación de barreras arquitectónicas.
- Estudio de movilidad referente a la circulación interna del municipio con el fin de obtener la información necesaria para el correcto dimensionado de las vías y sus condiciones de circulación. Dichas propuestas deben plantear la reducción de la calzada y sus correspondientes aparcamientos en las vías de circulación local, la delimitación de vías de coexistencia entre el vehículo a motor y el transeúnte o ciclista, sin alterar los estándares marcados por la legislación vigente.
- Propuestas para la conexión no motorizada entre el núcleo urbano de Serranillos del Valle y el cementerio municipal, situado al noreste del mismo, y desvinculado del núcleo de Serranillos por el paso de autovía AP-41 y la carretera M-404. Se permite la modificación del trazado y condiciones del recorrido existente, atendiendo a la baja funcionalidad del mismo.
- Propuesta de implantación de arbolado en las vías urbanas del municipio, como principal elemento de control solar, con el fin de favorecer los recorridos peatonales dentro del mismo e incrementar los índices de confort y paseabilidad en los recorridos urbanos.

**d) Revisar la ordenación funcional de la ciudad (usos urbanísticos)**

Partiendo de los estudios referidos en los puntos a) y b) anteriores, de los objetivos que se concreten para la Revisión, y de forma coherente con el resto de los objetivos particulares, desde criterios de sostenibilidad y planteamientos estratégicos, que permitan su adecuación tanto a las necesidades actuales y como a las expectativas futuras, pueden plantearse reajustes sobre el actual sistema de compatibilidad de usos, o las correcciones que fueran necesarias para su coherencia con posibles nuevas zonas de ordenanzas que pudieran proponerse en suelo urbano.

Entre otros posibles, es obligado el análisis particularizado de:

DOCUMENTO APROBADO POR  
DECRETO DE LA ALCALDIA  
DE FECHA 5/31/2016...09/08/2016



- Compatibilidad de usos en el tejido residencial existente, preferentemente en el referente al uso terciario en zonas de uso exclusivamente residencial.

**e) Propiciar la regeneración y mejora de la ciudad construida.**

Partiendo del diagnóstico referido en el punto b) anterior, y de los objetivos que se concreten para la revisión, habrán de estudiarse y evaluarse las diversas posibilidades de intervención urbanística sobre la ciudad construida que resulten más adecuadas para regenerarla y mejorarla, teniendo en cuenta los criterios de la última legislación estatal. Las conclusiones de lo anterior habrán de ser operativas tanto para la toma de decisiones al respecto, como para establecer las determinaciones de ordenación que resulten oportunas.

**f) Analizar las características del Casco- Histórico Pueblo en relación con una posible regulación específica de las condiciones de edificación y uso.**

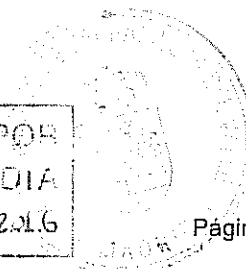
Como posible mejora y/o complemento a las Ordenanzas vigentes, y como caso particular del objetivo anterior, y en relación con la protección de paisaje y la escena urbana.

**g) Posibilitar la integración armónica en la ordenación propuesta de las políticas municipales en materia de vivienda.**

Partiendo del análisis y diagnóstico referido en el punto b) anterior, de los objetivos que se concreten para la revisión, y de los documentos que concreten las políticas municipales citadas, habrán de realizarse aquellas actuaciones y trabajos que resulten más adecuadas a tal fin. En todo caso en esta materia, se favorecerá la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección, estableciendo las reservas obligatorias de suelo destinadas a tal fin, de acuerdo con la legislación de aplicación al respecto, atendiendo a los criterios de inclusión y no segregación.

Además deberá considerarse la modificación de la normativa existente en materia de vivienda, de manera que se posibilite el desarrollo de diferentes tipologías edificatorias y dimensiones de vivienda, para cubrir las necesidades de mercado que la actual diversidad social exige.

DOCUMENTO APROBADO POR  
DECRETO DE LA ALCALDIA  
DE FECHA 28/12/2016



**h) Constituir un marco que posibilite y favorezca el desarrollo de los proyectos estratégicos del municipio.**

Con el fin de favorecer la actividad económica, protección del comercio local, ya sea en suelo urbano, o en suelo no urbano pero apto legalmente para la implantación de Equipamientos públicos o privados, o de carácter mixto.

Entre otros posibles, es obligado el análisis particularizado de:

- Estudio detallado de las propuestas de implantación de Sistemas generales de espacios deportivos en el entorno de la vía de comunicación M-415, atendiendo a criterios de movilidad urbana peatonal, proximidad a los centros docentes, compatibilidad de usos en el entorno, entre otras.
- Estudio de compatibilidad de uso comercial en el eje: c/ Magnolios.

**i) Analizar los valores ambientales del municipio y garantizar la protección de los ecosistemas, paisajes y territorios de altos méritos de conservación.**

El Avance deberá contener un análisis ambiental del conjunto del municipio, que permita contar con un diagnóstico georreferenciado de los conflictos y problemas ambientales más relevantes.

Se deberá realizar un análisis y cartografía y valoración de los paisajes de Serranillos del Valle, partiendo del concepto de paisaje definido en la convención europea del paisaje de Florencia.

El avance deberá proponer una ordenación que respete los méritos de conservación del territorio y permita garantizar su traslado a futuras generaciones.

**j) Potenciar la contribución de los Sistemas 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 supramunicipal 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 Serranillos del Valle.

**k) Poner en valor y recuperar los caminos públicos de Serranillos del Valle.**

El Plan deberá incorporar los caminos públicos del municipio como uno de los elementos de su patrimonio y como una red con capacidad para generar una conectividad peatonal y ambiental entre los municipios adyacentes de Serranillos del Valle así como

potenciarlos para que sean un lugar de esparcimiento deportivo. Se deberá realizar un inventario de los caminos públicos y vías pecuarias (ya parcialmente realizado) y se deberán realizar propuestas para su recuperación y conservación.

**I) Analizar y evaluar el desarrollo del planeamiento urbanístico objeto de revisión.**

Las conclusiones derivadas de los anteriores apartados habrán de servir para definir el modelo territorial último que se proponga para Serranillos del Valle y la ordenación resultante.

En el marco de este objetivo, habrán de abordarse de forma particularizada, entre otros, el análisis pormenorizado de:

1. Ámbitos de Gestión/ planeamiento.

- Grado de desarrollo de las Unidades de Ejecución / UEs pendientes / mantenimiento y/o modificación / integración directa en suelo urbano para UEs ejecutadas
- Grado de desarrollo de las Áreas de Planeamiento Diferenciado / APD pendientes / mantenimiento y/o modificación / integración directa en suelo urbano para APDs ejecutadas
- Grado de desarrollo de los sectores urbanizables: incorporación a Suelo urbano de los sectores ejecutados y/o alternativas de ordenación en su defecto
- Análisis de las Modificaciones puntuales no aprobadas / conveniencia o no de su integración en la propuesta del Avance.
- Análisis de la conveniencia y/o prioridad del desarrollo del suelo urbanizable sectorizado en el modelo territorial propuesto y establecimiento de criterios de jerarquía en el desarrollo urbanístico del municipio de acuerdo con los objetivos y estrategias fijados en el futuro planeamiento.
- Estudio de las redes generales previstas en el planeamiento anterior, cuya obtención debe realizarse a través del procedimiento de expropiación, y de su conveniencia o necesidad atendiendo a los estándares marcados por la legislación vigente.
- Estudio pormenorizado de las condiciones urbanísticas de las viviendas situadas en la urbanización de Los Llanos de Griñón, pertenecientes al término municipal de Serranillos del Valle, y consecuentemente, propuesta para la normalización de la situación urbanística de las mismas.
- Estudio detallado de la situación urbanística de las urbanizaciones de Moscatelares y La Sierra, y propuesta de normalización de la urbanización existente.

DOCUMENTO APROBADO POR  
DECRETO DE LA ALCALDIA  
DE FECHA 28.11.2016... 09/08/2016

- Estudio y propuesta de normalización de la situación urbanística del polígono industrial adyacente a la carretera M-415. Puede considerarse, la ampliación del mismo, debidamente fundamentada dentro de un marco de crecimiento económico previsto.

2. Regulación actual del suelo urbano:

- Categorización del suelo urbano: consolidado / no consolidado
- Zonas de Actuación directa. Confirmación Zonas de Ordenanza actuales / calificación
- Reforma / mantenimiento de alineaciones / criterios
- Secciones tipo / existentes / propuestas de modificación
- Parcelación / mantenimiento de tejido histórico/ posibles modificaciones en función de los diferentes ámbitos de gestión y/o planeamiento
- Regulación de situación de fuera de ordenación / criterios de legalización / restauración de la legalidad urbanística
- Análisis de solares singulares por su carácter estratégico.
- Análisis de parcelas de difícil desarrollo con las condiciones urbanísticas actuales.

3. Regulación del actual SNUP: Clasificación / normativa

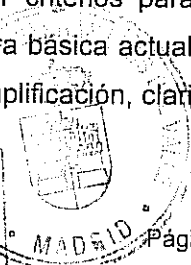
- Clasificación imperativa: Parques Regionales: Parque regional del Guadarrama / Montes Preservados / Directivas Comunitarias.
- Clasificación facultativa: Zonas de SNUPEP ecológico y SNUPEP arqueológico.
- Red de caminos públicos y vías pecuarias
- Red de itinerarios a través de caminos de titularidad pública
- Vías pecuarias

4. Otros:

- Delimitación de zonas de dominio público hidráulico.
- Contaminación acústica: adaptación a la Ley 37/2003 y Decreto 78 /99 de la CAM.
- Delimitación de áreas de sensibilidad acústica y mapas de ruido / Caso concreto: medidas en relación con las fuentes sonoras del Municipio: AP-41, M-404 y M-415.

m) Revisar la Normativa urbanística, con el fin de introducir criterios para posibles modificaciones de carácter puntual que manteniendo su estructura básica actual, mejoren ciertos aspectos en su aplicación, siempre con los criterios de simplificación, clarificación y flexibilidad cuando sea posible. Entre otros, a modo de ejemplo:

DOCUMENTO APROBADO POR  
DECRETO DE LA ALCALDIA  
DE FECHA 5.8.7. / 2016... 09/08/2016





- Regulación para la instalación de instalaciones auxiliares y elementos análogos, cerramientos de parcelas ...
- Flexibilización de las condiciones de implantación de piscinas.
- Flexibilización de las condiciones de segregación de parcela o división horizontal en zonas de ordenanza residencial unifamiliar, como mecanismo de densificación del tejido existente.
- Regulación de alturas / Regulación de la morfología de cubiertas / sólido capaz.
- Regulación del subsuelo.
- Revisión de los criterios de cómputo de la edificabilidad en las edificaciones bajo cubierta.
- Condiciones materiales de parcelación / frente / tamaño parcela/ círculo inscribible.
- Programa y dimensiones mínimas para viviendas, dirigida a promover la diversidad tipológica
- Normas particularizadas para el SNUP según zonas de protección.

n) **Protección del Patrimonio** en correspondencia con el Catálogo de Edificios y Espacios Libres protegidos. Criterios y propuestas para su posible actualización, tanto en su documentación como en sus contenidos, adaptándolos a la normativa vigente.

Posibilidades de:

- Delimitación y posible creación de nuevas AIA.
- Desarrollo de las determinaciones vinculantes, a modo de ordenanza gráfica de las AIA (Áreas de Interés Ambiental).
- Desarrollo de los niveles de intervención en las FICHAS de edificios catalogados.
- Revisión / Ampliación del Catálogo de Espacios Libres/ ejemplares arbóreos.
- Posible catalogación de elementos de cierre singulares: tapias, muros, etc.

ñ) **Redacción de un nuevo Estudio Económico**, analizando y evaluando tanto el grado de ejecución y los resultados obtenidos en el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 2006 y sus sucesiva Modificación, objeto de revisión, como la influencia de la actual coyuntura económica en la definición del modelo territorial que se proponga para Serranillos del Valle, y la ordenación resultante. El Estudio analizará los costes de las posibles nuevas infraestructuras y equipamientos planteados, la imputación de los mismos, y las fuentes de financiación para su ejecución y mantenimiento, así como también los costes administrativos que el cambio de planeamiento pueda suponer en la modificación de la ordenación.

DOCUMENTO APROBADO POR  
DECRETO DE LA ALCALDIA  
DE FECHA 59/2016.....09/08/2016

**o) Adaptación del planeamiento urbanístico del municipio, atendiendo a criterios de sostenibilidad y reducción del consumo de recursos:**

- Propuesta de densificación del tejido existente, en especial el referente al área homogénea 04, con el fin de reducir el consumo de suelo y el coste de mantenimiento del viario y espacio público.
- Propuesta de compatibilización de usos en el tejido existente con la intención de reducir las distancias de los recorridos habituales y, con ello, contribuir a un incremento de la movilidad peatonal o ciclista y la actividad urbana.
- Incorporar criterios de densidad moderada y valores de colectividad en los desarrollos futuros, en especial, en aquellos más próximos al municipio de Griñón, con el fin de incrementar los valores urbanos y de confort en el recorrido hasta la estación ferroviaria del término municipal de Griñón.

**2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL AVANCE**

La documentación y su contenido serán los determinados por la normativa urbanística vigente, tanto de carácter autonómico como estatal, y por lo determinado en el presente Pliego, debiendo contener el AVANCE todos los documentos necesarios para reflejar de forma coherente y adecuada, conforme a lo establecido en dicha normativa, y en aquella otra de carácter sectorial que resulte de aplicación, tanto la totalidad de las determinaciones de ordenación general y detallada exigibles, como el cumplimiento de los OBJETIVOS expresados en este Pliego; sin embargo, no debe resultar un documento con demasiado grado de elaboración ni excesivo desarrollo y precisión en su contenido, sino el suficiente para permitir formular criterios y objetivos generales, y para poder, también, formular alternativas generales de ordenación.

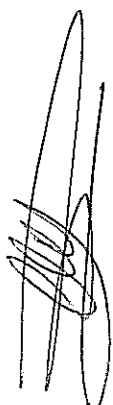
Además, podrá incluirse documentación gráfica tal como esquemas, dibujos, imágenes o vistas, que faciliten la comprensión del plana todos los ciudadanos y que contribuya al entendimiento y participación de éstos en el proceso.

**2.1. ANTECEDENTES:**

El planeamiento general vigente, PGOU/06 correspondiente a la Aprobación Definitiva de la resolución del 13 de Noviembre (BOCM del 22/Noviembre/2006), ha sufrido una modificación puntual publicada en el BOCM 17 de junio de 2008. Sin embargo, el actual documento de planificación no se ajusta al marco socioeconómico y estratégico actual del territorio. La elaboración, en su momento, de dicho plan, se produjo en el contexto de un crecimiento económico de grandes magnitudes y fomentado por el

DOCUMENTO APROBADO POR  
DECRETO DE LA ALCALDIA  
DE FECHA 5.8.11/2015.....09/28/2015

agotamiento de suelo clasificado del planeamiento anterior. Contrariamente a la situación precedente del actual planeamiento, dicho documento llegó a su aprobación en vísperas de una recesión económica importante, que ha supuesto el prácticamente el nulo desarrollo de dicho plan. No obstante, dado el cambio de tendencia de la economía estatal que se prevé en los próximos años, pero atendiendo a un nuevo modelo de desarrollo local, debe preverse y permitirse un crecimiento sostenible y controlado, para el cual es necesaria la revisión de la ordenación vigente para su adaptación a la nuevos criterios de desarrollo local y territorial. **Toda la documentación que constituye el planeamiento general vigente está digitalizada e integrada en el visor SIT autonómico de la comunidad de Madrid, permitiendo su visualización completa mediante el acceso a la aplicación web.**



Por lo tanto, **en relación con la entidad de los trabajos**, dada la baja consolidación de los desarrollos urbanísticos previstos en el PGOU/06, las propuestas del Avance deberán ser, en cuanto a las alternativas de ordenación, necesariamente, prudentes y conceptualmente diferentes a las correspondientes al planeamiento existente, propias de un anterior y distinto contexto socioeconómico.

En definitiva, se trata de hacer sostenible un nuevo modelo territorial que resuelva los problemas de Serranillos del Valle , elevando la calidad de vida del municipio mediante una estrategia urbanística viable desde el punto de vista económico y ambiental, ajustadas a la legislación vigente, y factibles desde el punto de vista de su gestión y ejecución.

## 2.2. DOCUMENTACION A ENTREGAR POR EL ADJUDICATARIO:

Se establecen a continuación unos contenidos mínimos para la documentación del trabajo. El Equipo redactor podrá ampliarlos o desarrollarlos motivadamente en su propuesta, de forma coherente con la normativa precitada, y siempre que ello contribuya a un mejor logro de los OBJETIVOS GENERALES Y CONCRETOS referidos previamente.

- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle.
- Programa de participación del plan. Se deberá redactar y presentar un programa de participación ciudadana en el que se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y entidades asociativas el derecho a ser informados y participar en el proceso de su elaboración.
- Documentos correspondientes a la fase de **Información, Análisis y Diagnóstico**, que incluirá toda clase de estudios sectoriales, entre otros:
  - Marco jurídico
  - Estudio socioeconómico

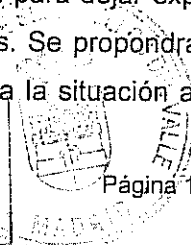
DOCUMENTO APROBADO POR  
DECRETO DE LA ALCALDIA  
DE FECHA 28.11.2016

- Usos del suelo / identificación de áreas homogéneas / estructura urbana de la ciudad
- Número de viviendas proyectadas y construidas, clasificadas según su destino de primera o segunda residencia, con distinción de las acogidas a algún régimen de protección / relación de viviendas vacías y/o deshabitadas, con diagnóstico especializado y valorativo en relación con parámetros estándar de ocupación.
- Consolidación del territorio / desarrollo del planeamiento vigente
- Marco territorial / Afecciones supramunicipales de tipo ambiental
- Red de caminos públicos y vías pecuarias
- Estudio y cartografía de las variables ambientales relevantes (formaciones vegetales y usos del suelo, ecosistemas, fauna y biotopos, geomorfología, hidrología y sistemas fluviales).
- Propuesta de unidades ambientales de síntesis y cartografía de los méritos de conservación del territorio municipal.
- Estudio Hidrológico / Dominio Público Hidráulico
- Mapas de ruido / Áreas de sensibilidad acústica
- Mapa de riesgos naturales
- Infraestructuras / redes de comunicación (no incluye infraestructuras de servicios)
- Redes de transporte / accesibilidad y movilidad
- Grado de adecuación de las Dotaciones y equipamientos a las necesidades presentes y futuras de los habitantes (por sectores de edad) de Serranillos del Valle.

- **Memoria justificativa**, resumiendo los resultados de la información relevante, y del diagnóstico, criterios para el establecimiento de ALTERNATIVAS, y justificación de la ordenación preferente.
- Como ANEXOS a la Memoria podrán realizarse los estudios que se consideren precisos, siendo obligado en todo caso:

- Estudio de Transporte y Movilidad
- **Resumen de ALTERNATIVAS**, planteadas respecto de cada uno de los aspectos generales o estructurantes, que son propios del nivel de desarrollo de una propuesta de Avance; cada alternativa debe presentarse con la suficiente información y criterios de valoración para dejar expuestos sus efectos y sus ventajas e inconvenientes relativos. Se propondrá como preferente aquella que se considere más adecuada a la situación actual y

DOCUMENTO APROBADO POR  
DECRETO DE LA ALCALDIA  
DE FECHA 5.8.12/2012.....05/08/12/12



futura del municipio y que deberá ser objeto del Informe de Impacto Territorial

- **Estudio o informe de Sostenibilidad Ambiental**, que incluirá el estudio de varias alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del Plan General; a tal efecto se entenderá por alternativa cero el mantenimiento íntegro de las determinaciones del planeamiento previamente vigente.
- **Estudio o informe de Sostenibilidad Económica**, que justificará el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- **CUADROS / resumen de parámetros**
  - Superficies según clasificación / calificación de suelo
  - Número de viviendas / capacidad residual / techo poblacional
  - Ratios: densidad bruta / m2s de zonas verdes/ hab / otros
  - Comparación con planeamiento vigente
  - Otros que se consideren convenientes
- **Estudio de viabilidad / económico**
- **Normas urbanísticas (ordenanzas)** concretando las modificaciones propuestas y los ámbitos que quedarían afectados por la revisión, o en su caso los criterios que servirán para el desarrollo de las modificaciones planteadas.
- **Ordenanzas** de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones para su aprobación en documento independiente.
- **Planos**
  - Planos de INFORMACION / diagnóstico / planos temáticos, que deben contener la información territorial y urbanística de carácter gráfico sobre las características naturales, ambientales, culturales, socioeconómicas, demográficas y de infraestructuras del término municipal, presentes y pasadas, que resulten **realmente relevantes** para las determinaciones del Avance, con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación.
  - Planos de ORDENACION (a partir de los planos del PGOU/06 vigente)
    - Clasificación de suelo
    - Estructura general / sistemas generales

- Calificación / zonificación y gestión.
- El Plano de ORDENACION se desdoblará, en correspondencia con la Estructura general en los Planos que se consideren necesarios, para reflejar las ALTERNATIVAS descritas en la Memoria, diferenciando la alternativa preferente.
- Ficheros de Condiciones de edificación y uso de los Ámbitos de Gestión (APDs, UEs, AIA / sectores urbanizables / PEs). Descripción de los que se mantendrían y de los cambios introducidos en su caso / Propuesta de nuevos ámbitos de gestión.
- Delimitación en planos de los ámbitos donde se altera la ordenación respecto del planeamiento vigente (**resumen ejecutivo expresivo**).
- Propuesta de redes de servicios (no obligada) e infraestructuras de comunicación, incluida la red de transportes, asumiendo en todo o en parte los criterios / directrices del PMUS
- Criterios para la remodelación del viario existente o de nueva creación / secciones tipo en función de las características de los núcleos urbanos.
- **Revisión del Patrimonio:** (ampliando en su caso los Ficheros vigentes)
  - Catálogo de edificios protegidos
  - Catálogo de espacios libres protegidos / elementos singulares aislados
  - Áreas de Interés Ambiental
  - Otros elementos de interés etnográfico / arqueológico / histórico / cultural / paisajístico
- **Documento de presentación** que contenga imágenes, planos y vistas 3D de la propuesta para la exposición y comprensión de los ciudadanos.

La citada DOCUMENTACION será en todo caso la necesaria para obtener:

A) La documentación preceptiva de competencia de la Comunidad de Madrid:

- **Informe previo de Análisis Ambiental** (vinculante)
- **Informe de Impacto Territorial** (vinculante)
- **Informes sectoriales:** Patronato del PRCAM / Medio natural (Parque del Guadarrama) / Vías pecuarias / Demarcación de carreteras de la CAM / Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Área de Arquitectura y Patrimonio) / Dirección General de Patrimonio Histórico / Informe arqueológico

B) Informes sectoriales de competencia estatal: CHT / Ministerio de Cultura (Área de PHA) / Mº de Fomento.

DOCUMENTO APROBADO POR  
DECRETO DE LA ALCALDIA  
DE FECHA 28.1/2016.....09.08/2016.

### 2.3. DOCUMENTACION FACILITADA POR EL AYUNTAMIENTO AL ADJUDICATARIO:

El Ayuntamiento de Serranillos del Valle facilitará al adjudicatario de los trabajos, una vez formalizado el Contrato la siguiente documentación:

- Los documentos escritos o gráficos disponibles sobre el grado de consolidación y desarrollo del Plan General vigente. A modo de ejemplo:
  - PLANO: GRADO DE CONSOLIDACION DEL TERMINO MUNICIPAL/VIVIENDAS, EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES (2006)
  - PLANO: VIVIENDAS EXISTENTES EN EL TERMINO MUNICIPAL (2006)
  - INVENTARIO DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (INCLUYE TODAS LAS MODIFICACIONES PUNTUALES APROBADAS)
  - INVENTARIO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE

Asimismo estarán a disposición de los redactores del plan los siguientes documentos:

- CARTOGRAFÍA CATASTRAL del año 2015 en formato CAD.
- ORTOIMAGEN del Termino Municipal del año 2014, en formato ECW, de aproximadamente 10 cm de resolución.
- Plan General vigente de Serranillos del Valle, en formato CAD
- LÍMITE MUNICIPAL procedente del IGN.

### 3. FORMATO Y FORMA DE PRESENTACION DE LA DOCUMENTACION POR EL ADJUDICATARIO:

#### 3.1. GENERALES:

- Toda la documentación cartográfica de nueva creación se realizará en el Sistema Geodésico de Referencia ETRS89. El sistema de representación plana es el oficial: la proyección conforme Universal Transversa de Mercator (UTM) establecida como reglamentaria por el Decreto 2303/1970, referida al huso 30.
- Toda la información cartográfica que se realice objeto del presente Pliego se entregará en los formatos PDF y CAD georreferenciados (Microstation V8 / Autocad 2010) y en formato de datos ESRI shapefile.
- Anexo a la nueva documentación cartográfica creada, el adjudicatario entregará un documento denominado "**Especificaciones del Modelo de Datos**" que recogerá las especificaciones referentes a la estructura de la información, nombres de campos, topología, estructura gráfica, etc,... para los nuevos elementos cartográficos creados.

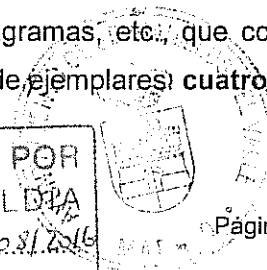
DOCUMENTO APROBADO POR  
DECRETO DE LA ALCALDIA  
DE FECHA ..5.8.1.2016...09.10.81.2016

- Para la recepción definitiva de los trabajos, se hará entrega de copia en soporte DVD, acordándose con la dirección técnica los detalles sobre la forma de almacenamiento en cuanto a nombres de ficheros, organización de los mismos, etc.

### 3.2. CONCRETOS:

- El contorno de los diferentes ámbitos, alineaciones y resto de elementos de ordenación establecidos gráficamente desde el planeamiento debe obtenerse mediante la composición de trazos clonados que existen en la cartografía base proporcionada por el Ayuntamiento.
- En la cubierta de los documentos, textos y planos, tanto en papel como en formato digital, deberá constar el nombre del trabajo: AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SERRANILLOS DEL VALLE, junto con Anagrama oficial del Ayuntamiento.
- 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
- 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.
- Todos los elementos gráficos deberán realizarse en color y permitir su reproducción por fotocopia u offset, sin pérdida de legibilidad respecto al original.
- **Formato digital:** el documento válido a todos los efectos legales será el documento 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.
- **Formato papel:** Se entregarán cuatro originales impresos (Memoria y Planos) en formato DIN A-4, con todas las hojas numeradas, asimilando los formatos mayores a este mediante plegado. Las tablas, gráficos, diagramas, etc., que contenga el trabajo deberán ir combinadas en el texto. Número de ejemplares: cuatro.

DOCUMENTO APROBADO POR  
DÉCRETO DE LA ALCALDÍA  
DE FECHA ...S.S. 1/2016... 09/08/2016





- **Documento reducido:** Al objeto de facilitar la difusión del trabajo se presentarán así mismo, cuatro ejemplares originales debidamente compuestos en formato aproximado a DIN A-3 horizontal, por reducción directa del formato original. Número de ejemplares: **cuatro**.
- **Separatas:** Cuando solo sean necesarias, -por ejemplo para la evacuación de un informe sectorial- una parte de la documentación; bastará con que el redactor aporte solamente la correspondiente separata o segregado de la documentación general.

#### 4. FASES EN LA ELABORACION DE LOS TRABAJOS:

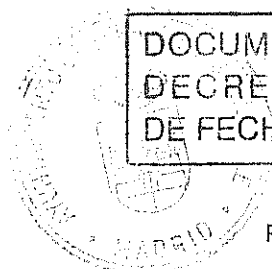
Se establecen los siguientes plazos parciales máximos de trabajo efectivo:

- a) **FASE 1/ 1 MES /** Presentación del programa de participación ciudadana y diagnóstico.
- b) **FASE 2/ 3 MESES / INFORMACIÓN PREVIA Y ELABORACIÓN /**Recopilación de la información previa y elaboración del documento de análisis y diagnóstico urbanístico, incluyendo Planos y Memoria.
- c) **FASE 3/ 3 MESES / PROPUESTA INICIAL DE ORDENACIÓN / ALTERNATIVAS /** Informes de sostenibilidad económica y ambiental. Documento refundido (Memoria y Planos) suficiente para someter el expediente a información pública y petición de informes sectoriales preceptivos (con la realización de las Separatas que fueran necesarias).
- d) **FASE 4/ 3 MESES /** elaboración de documento de contestación a las sugerencias e informes sectoriales derivados de la información pública.
- e) **FASE 5/ 2 MESES /** elaboración de PROPUESTA FINAL DEL AVANCE, incluyendo propuesta Normativa y Estudio Económico.

En Serranillos del Valle a 15 de junio de 2016



EL ARQUITECTO MUNICIPAL,  
Fdo.: Raúl Monte Hidalgo



DOCUMENTO APROBADO POR  
DECRETO DE LA ALCALDIA  
DE FECHA ..583/2016.....07/28/2016.