



### INFORME TÉCNICO

En relación al contrato por procedimiento abierto/negociado, de PROCEDIMIENTO ABIERTO Y ORDINARIO, ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, con número de expediente 000001/2018-CMAY y una vez se ha procedido por el órgano competente del Ayuntamiento a la apertura del sobre nº 1 tenemos las siguientes plicas:

PLICA	LICITADOR
1	DIAPLAN
2	INPRO MEDIO AMBIENTE S.L.
3	JOSÉ MARÍA CHOZAS PEDRERO
4	JOSÉ LUIS GARCÍA RAMOS

En función de la documentación aportada en el sobre nº 1, se valoran los diferentes criterios de adjudicación que fija el pliego.

Memoria, justificativa y motivada descriptiva de los trabajos y actividades a desarrollar en el ámbito en que se solicita la prestación, de acuerdo con las especificaciones recogidas en el pliego y los criterios de evaluación de la calidad técnica de la oferta.

#### **CALIDAD TÉCNICA DE LA OFERTA. HASTA..... 25 PUNTOS.**

##### **1.- METODOLOGÍA PARA LA REALIZACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.**

**HASTA .....15 PUNTOS.**

- PLICA Nº 1: DIAPLAN oferta:

Diferencia las acciones a realizar en cada uno de los ámbitos en función de las características territoriales, sociales y urbanísticas. Son ámbitos con problemática diferente los siguientes:

- El suelo a intercambiar en la modificación de los términos municipales entre Rivas y Madrid:

El contenido del documento de cambio de lindes debe ser de segregación y agregación recíproca de parte de los dos términos municipales. El documento constará de: Antecedentes. Descripción de la alteración que se propone. Planos de los términos municipales con señalamiento de los nuevos límites. Informe



## Concejalía de ALCALDIA

justificativo. Clasificación de los suelos intercambiados. Memoria justificativa de solvencia.

- El suelo urbanizable industrial:  
Tiene en cuenta el enlace con la M-50 y los desvíos de los servicios existentes. Hace mención al exceso de aprovechamiento que tiene este sector, el que no se pueda materializar dentro de él y, por tanto se deberá transferir al sector colindante del Cristo de Rivas.
- El Sector B “Cristo de Rivas”:  
Plantea dos hipótesis, una aumentando el aprovechamiento industrial en este sector y una segunda aumentando el aprovechamiento residencial, en ambas hay que aumentar las redes locales. También plantea el reducir el número de viviendas unifamiliares ampliando el de viviendas colectivas potenciando la localización de los usos centrales. El desaparecer las viviendas VIS de la Comunidad de Madrid lo que supondría el elevar el aprovechamiento lucrativo del sector para permitir el poder adquirir la zona colindante con Covibar. Esto afecta a las redes locales y generales a reservar.  
Estas operaciones se realizarán mediante Modificación Puntual del Plan General o mediante dos figuras de planeamiento, primero Modificación del Plan Parcial del Sector B y posteriormente Modificación Puntual del Plan General.
- La cañada Real:  
Plantea realizar un análisis previo de la situación y condiciones de la Cañada.
- El suelo no ocupado colindante con la Cañada:  
Plantea hacer un análisis territorial que detecte los servicios e infraestructuras existentes, servidumbres, afecciones, etc. Para realizar un diagnóstico sobre la capacidad de acogida. Así como la estructura de la propiedad y la topografía.  
Estudiar los suelos VIS existentes en el municipio.
- Las zonas urbanas de borde:  
Analizarlas a nivel morfológico y de estructura urbana para poder establecer los condicionantes de borde que determinen la compatibilidad con las edificaciones preexistentes en la Cañada y del tejido urbano.
- El barrio de Covibar:  
Propuesta de intervención Social.  
Verdadera regeneración urbana.  
Adecuación de los edificios.  
Para ello plantea once fases a desarrollar (las 3 primeras ya ejecutadas por el Ayuntamiento) a desarrollar mediante un Plan Especial.

### Se otorgan 13 puntos

- PLICA Nº 2: INPRO MEDIO AMBIENTE, S.L.

Presenta un esquema de la tramitación y aprobación de los Planes Generales y de los Planes Parciales.



## Concejalía de ALCALDIA

Propone la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid estructurada en dos objetivos:

Fase I: Propuesta de cambio de lindes con Madrid, que conlleva el establecimiento de las determinaciones estructurantes para el desarrollo de la zona norte del municipio.

Fase II: Propuesta de reconfiguración del barrio de Covibar a través de la delimitación de un Plan Especial que desarrollará las determinaciones que sean establecidas.

Metodología:

Trabajos previos de toma de datos: antecedentes de planeamiento, análisis del territorio, contexto jurídico administrativo. Afecciones, contexto socio-económico.

Programa de trabajo: recogida de datos de campo, recopilación y análisis de la documentación existente, afecciones y antecedentes. Consulta a los grupos afectados y organismos implicados.

Diagnóstico de resultados.

- Informe de ordenación de la Cañada Real.
- Propuesta de ordenación de la zona norte de la ciudad, Industrial Norte.
- Propuesta de cambio de lindes con Madrid. Descripción del procedimiento necesario.
- Barrio Covibar. Propuesta de delimitación del Plan Especial y de sus determinaciones. Declaración de Área de Rehabilitación Integral.

### Se otorgan 7 puntos

- PLICA Nº 3: JOSÉ MARIA CHOZAS PEDRERO oferta:

Únicamente hace mención a la problemática de estacionamiento de los barrios de Covibar y Pablo Iglesias

### Se otorga 1 puntos

- PLICA Nº 4: JOSE LUIS GARCÍA RAMOS oferta:

Metodología de la Cañada Real:

- Análisis de las afecciones urbanísticas inventariadas en la zona de estudio, población afectada, redes, clasificación del suelo, trama urbana.
- Diagnóstico.
- Elaboración de propuestas urbanísticas de ordenación del suelo.

Cambio de lindes con Madrid:

- Señala la normativa aplicable que regula el procedimiento.

Metodología:

- Análisis del estado actual de los terrenos, instalaciones, redes, clasificación, cargas y potenciales.
- Contactos requeridos por la Dirección General para la adecuada comprensión o evaluación de la solicitud.

Zona Norte de Rivas:



## Concejalía de ALCALDIA

- Análisis de la incidencia de la modificación en el área norte de la ciudad, en particular en el polígono industrial.
- Análisis del grado de desarrollo de los planes parciales.
- Comprobación de cumplimiento de estándares, existencia de redes y autosuficiencia de sectores.
- Elaboración de nuevas propuestas urbanísticas de ordenación del suelo, contraste con los servicios técnicos municipales.
- Análisis previo de viabilidad de propuestas, reuniones con la DG de Urbanismo de la CAM/Ponencias técnicas del Pacto.

Covibar:

Solicitud de declaración de área de rehabilitación integrada.

- Análisis de la incidencia de la modificación de lindes y Cañada Real en el barrio de Covibar.
- Estudio de carencias y déficits de redes públicas del barrio.
- Análisis de directrices del Estudio de Rehabilitación Integral, de las deficiencias y carencias tanto energéticas como funcionales en las edificaciones, en la urbanización y en la calidad y accesibilidad de las redes públicas existentes.
- Estudio de implantación de propuestas de ordenación en Covibar. Viabilidad.

**Se otorgan 8 puntos**

## **2. CONTENIDOS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA Y DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS E INFORMES PREVIOS. HASTA.....**

**10 PUNTOS.**

- PLICA Nº 1 DIAPLAR

Plantea una interconexión entre los diferentes trabajos que aconsejan una coordinación temporal en su desarrollo y un esquema de prioridades relativas.

En cada uno de los trabajos señala las actuaciones a realizar.

En el 1º punto: Análisis de la viabilidad del SUS. PP-E “Industrial Norte” señala que una vez definidas las distintas viabilidades se deberá comenzar la redacción del Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación, con objeto de contar con la inscripción Registral de los suelos a permutar con Madrid antes o simultáneamente al inicio de la tramitación del expediente.

2º punto: Diagnóstico de los problemas del Sector B “Cristo de Rivas”: Cuando los trabajos que detalla estén suficientemente avanzados deberán iniciarse las negociaciones con la Comunidad de Madrid para definir el destino de la reserva de suelo para VIS, existente en el Sector. El resultado de estas negociaciones influirá en la estrategia de solución de los problemas de borde de Covibar.



## Concejalía de ALCALDIA

3º punto: Análisis de los tramos afectados de la Cañada, hasta el diagnóstico que se describe en el planteamiento metodológico.

4º punto: Análisis físico de los suelos no ocupados, que deben pasar al término municipal de Rivas Vaciamadrid.

5º punto: Cambio de límites municipales.

En estos tres puntos señala que es imprescindible la coordinación político-administrativa con el Ayuntamiento de Madrid, dado que se debe contar con un consenso previo antes de los acuerdos de Pleno.

6º punto: Análisis de la estructura urbana de covibar.

7º punto: Problemas de borde.

8º punto: Problemas de gestión del desarrollo de la solución de los ámbitos.

9º punto: Rehabilitación integral del barrio de covibar.

### Se otorgan 8 puntos

- PLICA Nº 2: INPRO MEDIO AMBIENTE, S.L.

Únicamente presenta una descripción de los pasos a seguir para la elaboración del documento de Modificación Puntual del Plan General y de la Evaluación Ambiental.

### Se otorgan 1 punto

- PLICA Nº 3: JOSÉ MARIA CHOZAS PEDRERO

No presenta descripción de los trabajos a realizar.

Únicamente propone entregar el informe de la Cañada Real en el primer trimestre del trabajo para dedicar el siguiente trimestre a la propuesta de ordenación.

### Se otorgan 2 puntos

- PLICA Nº 4: JOSE LUIS GARCÍA RAMOS oferta:

Contenido de los trabajos:

Cañada Real:

- Documentación informativa: Planos y memoria.
- Memoria de diagnóstico.
- Propuesta: planos de propuesta de ordenación y memoria.
- Elaboración de documentos de síntesis.
- Contactos precisos con la Ponencia Urbanística/medioambiental.

Cambio de lindes con Madrid:

- Documento de síntesis de estado actual de los terrenos objeto de modificación.
- Propuesta de cambio de lindes.
- Descripción del proceso necesario para el cambio.

Zona Norte de Rivas:



## Concejalía de ALCALDIA

- Documentos de información: Planos de desarrollo existentes. Clasificación y calificación, memoria.
- Documento de propuesta: Planos de nuevas propuestas de ordenación, memoria y conclusiones.

Covibar:

- Contraste entre límite del Área de Rehabilitación Integral y posible perímetro del Plan Especial.
- Elaboración de informes previos para la redacción del Plan Especial.

**Se otorgan 6 puntos**

### **Resultado final resumen de los criterios de calidad técnica de la oferta:**

Plica nº 1: DIAPLAN.....	21 puntos
Plica nº 2: INPRO MEDIO AMBIENTE S.L.....	8 puntos
Plica nº 3: JOSÉ MARÍA CHOZAS PEDRERO.....	3 puntos
Plica nº 4: JOSÉ LUIS GARCÍA RAMOS.....	14 puntos

Es cuanto procede informar.

**Rivas Vaciamadrid, a 30 de mayo de 2018.**

LA JEFA DE SERVICIO TÉCNICO DE URBANISMO  
(P.D. 2551/2011 de 4 de julio)

PILAR BARATECH RAMIREZ