

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO, DE LOS SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PERI DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE ALEGRÍA-DULANTZI

1.- Definición del objeto del contrato

El objeto del presente pliego es definir las prescripciones técnicas que han de regir para la contratación de los trabajos de redacción de la revisión del plan especial de reforma interior del casco histórico del municipio de Alegría-Dulantzi, que habrá de formularse de acuerdo con las exigencias que para estas figuras de planeamiento prevé la legislación urbanística y sectorial vigente.

La justificación del trabajo viene dada por la necesidad de revisar el vigente PERI aprobado definitivamente mediante Orden Foral 387, de 8 de junio de 1999, y con entrada en vigor mediante la publicación en el BOWHA número 78, de 9 de julio de 1999, y sobre todo por la necesidad de adecuarlo al Decreto 126/2002, de 4 de junio, por el que se individualiza la declaración del casco histórico de Alegría-Dulantzi como bien cultural calificado con la categoría de conjunto monumental.

La redacción de este plan especial, deberá clarificar la situación urbanística e integrar los criterios de las administraciones con competencias concurrentes en el sector del conjunto histórico.

CARÁCTER

El plan especial tiene el doble carácter de protección y reforma interior.

Protección en cuanto debe proponer medidas destinadas a salvaguardar el patrimonio cultural.

Reforma interior en cuanto debe programar actuaciones dirigidas a recuperar e impulsar los valores sociales, culturales, económicos, ambientales, edificatorios y funcionales del ámbito, con el fin de elevar la calidad de vida de sus habitantes.

DIRECTRICES GENERALES

Se señalan como directrices generales del plan especial las siguientes:

- Salvaguardar el patrimonio arquitectónico y cultural.
- Mejorar las condiciones de vida de la población, evitando el deterioro de la zona.
- Integrar la zona en el contexto funcional del municipio.

Además el plan especial de rehabilitación deberá contener entre sus determinaciones aquéllas que permitan planificar las medidas constitutivas de la acción especial de la administración, y en concreto las actuaciones de rehabilitación protegida que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su perímetro, de manera que se consiga el mantenimiento de la población existente, la mejora de sus condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles con los objetivos anteriormente indicados, todo ello de acuerdo a lo establecido en el Decreto 126/2002, de 4 de junio, por el que se individualiza la declaración del casco histórico de Alegría-Dulantzi como bien cultural calificado con la categoría de conjunto monumental.

PLANTEAMIENTOS GENERALES

El documento debe potenciar la versatilidad y funcionalidad del casco histórico, potenciar su vitalidad y mantenimiento de población, formular alternativas y actuaciones que potencien su población, utilización y actividad, manteniendo y potenciando los elementos de valor.

El nuevo documento que revise el plan especial actual debe marcar y establecer unas pautas y mecanismos de actuación, con un importante alcance, que permitan la incorporación de la nueva arquitectura individual, ya que además de catalogar aquellos edificios y lugares de interés donde las condiciones de actuación sean especiales y restrictivas, tendrá que intentar que al menos el resultado de la edificación de nuevo diseño no sea agresivo con el conjunto.

El documento, ya sea través de normativa y/o recomendaciones, dará las pautas para actuar de forma que la conservación pueda tener, si no mayores beneficios que la sustitución, que no salga perjudicada respecto a ésta última. No se pretende realizar una mera conservación "arqueológica del casco histórico", se trata de compatibilizar una trama antigua con una vida moderna.

ÁMBITO

El ámbito del plan especial será el del casco antiguo del municipio de Alegría-Dulantzi tal y como figura delimitado en el Decreto 126/2002, de 4 de junio, por el que se individualiza la declaración del casco histórico de Alegría-Dulantzi como bien cultural calificado con la categoría de conjunto monumental.

La delimitación del plan especial, deberá estar representada de forma precisa e inequívoca, con todos sus puntos georreferenciados, identificando el ámbito mediante la enumeración de las parcelas catastrales y el señalamiento de líneas poligonales cerradas basadas en vértices referidos a coordenadas UTM o cualquier otro medio que permita su correcta identificación.

2.- Trabajos comprendidos en la adjudicación. Objetivos y alcance

El objetivo básico del plan especial es dotar al área propuesta de un régimen de planeamiento preciso, dirigido a su ordenación, recuperación y conservación. El carácter del plan especial de protección, que se complementará con el de mejora urbana y reforma interior, habrá de formularse de acuerdo con las exigencias que para esta figura de planeamiento prevé la Legislación Urbanística del País Vasco, en el contexto de la Legislación sobre Patrimonio.

Los objetivos generales de la revisión del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE ALEGRÍA-DULANTZI son:

- 1.- Responder a la situación actual del planeamiento territorial, urbano y medioambiental que le afecta.
- 2.- Analizar el nivel de cumplimiento del anterior PERI.
- 3.- Analizar los bordes del monumento y su entorno. Propuestas dentro del ámbito del plan especial.
- 4.- Preservar la calidad del paisaje y del patrimonio edificado a través de la normativa de control de la contaminación visual.

Se deberán identificar y regular las inversiones y obras a realizar por el sector público, valorándolas y programándolas en el tiempo y recogéndolas por tanto en el correspondiente estudio económico-financiero, debiendo contemplarse entre las estrategias de rehabilitación, los instrumentos y sistemas de financiación actualmente aplicados por la administración.

Las alternativas de preservación, conservación o recuperación propuestas, deberán ser económica y jurídicamente viables, compatibilizando las medidas de protección que sean requeridas con las transformaciones adecuadas para lograr unas condiciones de habitabilidad y servicio ajustadas al momento.

Del mismo modo, será necesario tener en cuenta las repercusiones de carácter económico-financiero de las medidas que se apliquen y particularmente su distribución entre particulares, Administración local, autonómica o central, de manera que se puede llevar a cabo de forma justa y viable.

Se dedicará especial atención a conseguir una participación pública lo más intensa posible, tanto en el aspecto informativo como crítico del plan, incorporando sus resultados al mismo, de tal modo que el planeamiento resultante tenga en cuenta las aspiraciones e intereses de los agentes implicados.

Como objetivos particulares del plan Especial deberán observarse los siguientes:

a) La investigación arqueológica e histórica que enriquezca el conocimiento del Municipio y permita su transmisión y difusión entre la población.

Se realizará un análisis diacrónico del territorio delimitado por el ámbito de estudio, en el que se tendrá en cuenta las distintas fases de ocupación del mismo; la evolución de la organización urbana y del territorio (trazados urbanísticos, tramas históricas,...); los sistemas de abastecimiento de agua y su distribución; así como las características de jardines fuera del recinto monumental.

Para ello, será necesaria una prospección arqueológica superficial donde se identifiquen las distintas áreas arqueológicas conocidas, así como los nuevos restos arqueológicos localizados, tanto emergentes como subyacentes, en cumplimiento de lo establecido en la legislación.

b) Asegurar la integración del "casco antiguo" con la trama urbana perimetral y aumentar el grado de legibilidad de su estructura urbana, a través de un adecuado tratamiento y mejora de las condiciones de borde y de percepción del conjunto, puntos de referencia, visuales y perfiles urbanos, operaciones de remodelación y mejora de la trama urbana que sean precisas, etc.

c) Establecimiento de medidas para la protección de los valores paisajísticos existentes: las vistas, fachadas y perfiles urbanos que desde el exterior ofrece el casco histórico.

d) Proteger y poner de manifiesto los valores históricos y formales de espacios urbanos, edificios y demás elementos significativos, a través de una rigurosa catalogación, que se corresponda con unos tipos definidos de actuación, de forma que se garantice el mantenimiento de las estructuras y tipologías tradicionales, así como la contención de los procesos de renovación y deterioro, determinando su capacidad arquitectónica para asumir nuevos usos y capacidad de transformación.

e) Establecer las condiciones a que se han de someter las edificaciones de nueva planta y las sustituciones de edificios no catalogados para conseguir su integración ambiental y morfológica, estableciéndose las correspondientes cautelas arqueológicas.

f) Especial atención a la recuperación y tratamiento adecuado de los espacios libres existentes (vías, plazas,...) o con posibilidades de mejora mediante su reordenación. Se marcarán las directrices de diseño urbano de los espacios libres y se incidirá sobre los aspectos de pavimentación, mobiliario urbano, arbolado, ajardinamiento, etc., es decir, sobre la construcción de los espacios libres.

g) Ordenación de la estructura viaria de forma que se garantice la accesibilidad para las actividades urbanas y se resuelvan los conflictos de tráfico y necesidades de aparcamiento. Se definirá la sección transversal de las vías que requieran una nueva configuración y vías de nuevo trazado.

h) En orden a la operatividad del plan especial, se deberán establecer los cauces de coordinación de las administraciones con competencias, fomentando los posibles acuerdos con las distintas administraciones para ordenar las inversiones públicas de acuerdo con los objetivos del plan, orientando dichas intervenciones públicas dada su capacidad de actuar como regeneradores urbanos.

i) Establecer el marco normativo adecuado que posibilite el desarrollo de las directrices y actuaciones definidas en las líneas estratégicas contempladas en el plan especial, dando respuesta a las determinaciones contenidas en el mismo.

La particularización de objetivos así como el carácter definitivo de la revisión del plan especial se concretarán en el avance del mismo. De igual modo se deberán plantear, si así fuese necesario, las modificaciones que precise el planeamiento general urbano para compatibilizar ambos instrumentos.

CONTENIDO

El contenido vendrá determinado por los objetivos señalados anteriormente, abarcando en cualquier caso los siguientes aspectos, además de los señalados en los artículos 13 a 16 del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado:

A) Determinaciones de la calificación pormenorizada de los planes especiales de rehabilitación:

Los planes especiales de rehabilitación contendrán, entre otras y como mínimo, las siguientes determinaciones propias de la calificación pormenorizada:

- a) Delimitación del perímetro de los terrenos que constituyen el ámbito del área de rehabilitación integrada y en consecuencia del plan especial.
- b) Trazado de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos integrantes del sistema local de espacios libres, con regulación de las edificaciones e instalaciones que se permitan en ellos.
- c) Delimitación de los terrenos del sistema local de equipamiento comunitario primario compuesto por los establecimientos para prestar servicios públicos de carácter docente, cultural, asociativo, asistencial, recreativo, de espectáculos, sanitarios, comercial, religioso, deportivo, administrativo y otros de finalidad análoga.
- d) Trazado y características del sistema local de transporte y comunicaciones, comprendiendo las vías de tráfico rodado y peatonal y los aparcamientos públicos, con señalamiento de las alineaciones y rasantes precisas para su completa definición, incluso aquéllas que sean necesarias para su correcto enlace con los sistemas generales o con el resto de los trazados urbanos, en su caso.
- e) Trazado de los espacios libres y zonas verdes, destinados a parques y jardines públicos, vías de tráfico rodado y peatonal y aparcamientos públicos, así como delimitación de los terrenos para equipamiento comunitario primario que posean el carácter de sistemas generales, definido con el nivel de precisión indicado en el apartado anterior para los sistemas locales.
- f) En su caso, fijación de la línea de edificación y características y situación de los cierres en los bordes de las carreteras.
- g) Delimitación de las superficies con aprovechamiento lucrativo, con exclusión de aquéllas destinadas a sistemas locales y a sistemas generales.
- h) Delimitación e individualización de todas las unidades edificatorias del área, con especificación de la parcela y la o las construcciones que la componen, tanto de los sistemas generales y locales como de las superficies con aprovechamiento lucrativo.
- i) En las unidades edificatorias en las que se permitan intervenciones constructivas de ampliación, sustitución o de nueva planta, regulación específica y detallada a través de la ordenanza de trazado, gráfica y escrita, que precise los siguientes extremos: tipo de la edificación o instalación, situación, número de plantas, alturas libres de las diversas plantas, línea de cornisa, tipo de cubierta, y cuantas otras condiciones relativas a la dimensión, forma, composición de fachadas y acabado de las construcciones y los espacios libres de las unidades edificatorias que se estime preciso concretar.
- j) Fijación de la o las intervenciones constructivas permitidas en las unidades edificatorias del área, a través de la ordenanza gráfica y escrita con el nivel de precisión indicado en el apartado anterior.
- k) Indicación de las intervenciones de sustitución y nueva planta a las que el plan otorga el carácter de intervenciones de rehabilitación en función de lo indicado en el anexo I de este decreto.

- l) Indicación de aquellas construcciones que deban ser demolidas, total o parcialmente, con independencia de las que deban serlo para posibilitar la realización de los sistemas generales o locales indicados en los apartados anteriores por ser incompatibles con los objetivos del plan especial.
 - m) Señalamiento, en su caso, de las construcciones existentes que por sus características deban quedar afectas a equipamientos comunitarios primarios.
 - n) Intervenciones urbanizadoras con precisión de las características técnicas y trazado de los elementos de urbanización y mobiliario urbano, con indicación de aquéllas a las que el plan otorga el carácter de intervenciones de rehabilitación en función de lo indicado en el anexo I de este decreto, definidas con el nivel de precisión suficiente para permitir la evaluación económica de los costes de su realización.
 - o) Ordenanza de uso de las unidades edificatorias consistente en la asignación pormenorizada de los usos de nueva implantación permitidos a los terrenos, urbanizaciones y construcciones del área, individualizándolos por unidades edificatorias, especificando en los edificios los usos en cada una de las plantas.
 - p) Regulación, para cada unidad edificatoria, mediante un régimen especial de los usos anteriores a la entrada en vigor del plan especial no comprendidos entre los de nueva implantación, de acuerdo con lo indicado en los párrafos siguientes de este artículo, la cual constituirá igualmente parte de la ordenanza de uso.
 - q) Catálogo de actividades permitidas en el área de rehabilitación.
 - r) Ordenanza de parcelación, con indicación de aquellas unidades edificatorias en las que se debe mantener la parcelación existente y de aquellas otras que pueden modificarse, con indicación de las condiciones relativas a la forma, dimensión y restantes características de las parcelas.
 - s) Ordenanzas de seguridad, salubridad y ornato que deban cumplir los terrenos, urbanizaciones y construcciones del área.
- De cada unidad edificatoria se realizará una ficha resumen conteniendo como mínimo las determinaciones gráficas y escritas de los apartados i), j), k), l), m), n), o), p), r) y s).

La fijación de la o las intervenciones constructivas permitidas en cada una de las unidades edificatorias se deberá realizar adoptando alguno o algunos de los tipos de intervención definidos en el anexo I de este decreto, pudiendo sin embargo introducir en la ordenanza propia de cada unidad edificatoria las condiciones específicas que se estime necesario precisar para cada una de ellas, e incluso condicionando la posibilidad de realizar un tipo de intervención a la realización simultánea de otro o a la sujeción de la construcción y los terrenos no edificados que formen con ella la unidad edificatoria a un uso o usos determinados.

La ordenanza de trazado de una unidad edificatoria, entendiendo como tal los extremos contenidos en el apartado i) del párrafo primero de este artículo, podrá ser diferente para cada una de las diversas intervenciones constructivas que se permitan, debiendo ser individualizada para cada una de ellas, no admitiéndose las ordenanzas genéricas para conjuntos de construcciones que se basen en parámetros urbanísticos generales.

Los usos o actividades implantados con anterioridad a la aprobación de un plan especial de rehabilitación que no se encuentren comprendidos entre los definidos por su calificación como usos permitidos de nueva implantación, serán calificados como usos fuera de ordenación o como usos tolerados, en los demás casos.

La calificación de un uso o actividad ya implantada como fuera de ordenación, supondrá que sus edificios e instalaciones quedan sometidos, en tanto permanezca el uso o actividad, a las limitaciones y condiciones indicadas en la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

La calificación de un uso o actividad como uso tolerado, supondrá la regulación de las intervenciones constructivas posibles a realizar en sus edificios e instalaciones, condicionándolas, en su caso, a la supresión del uso en un plazo determinado.

Se entiende por unidad edificatoria al conjunto formado por una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas una unidad registral, de manera que por constituir una unidad morfológica de interés no pueden enajenarse independientemente, debiendo mantenerse en tanto en cuanto no sea demolida la o las construcciones.

Son sistemas locales, las superficies de terreno, elementos de urbanización, edificios, instalaciones y demás construcciones de dominio público afectados a un uso o servicio público, definidos como tales por el plan especial de rehabilitación con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias, y de posibilitar la prestación de los servicios públicos siempre y cuando aquéllas y éstos se refieran principalmente a la población correspondiente a la parte del territorio comprensiva del área de rehabilitación integrada.

La documentación gráfica de los planes especiales definidora de los apartados a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), r) y s) del párrafo primero de este artículo se redactará a escala 1:500 y preferentemente a 1:250.

La colección, debidamente ordenada, de las fichas de cada una de las unidades y de los elementos de urbanización y mobiliario urbano a los que se les imponga, a través de las intervenciones constructivas o urbanizadoras permitidas, la necesidad de conservar algún elemento construido o urbanizado así como, en su caso, la reedificación, constituirá el catálogo.

Los catálogos de los elementos objeto de protección indicados en el párrafo anterior se formularán, tramitarán y aprobarán formando parte del plan especial de rehabilitación.

B) Determinaciones de gestión y del estudio económico financiero.

Los planes especiales contendrán entre otras las siguientes determinaciones propias del estudio económico-financiero y de la gestión de su ejecución:

- a) Delimitación de los polígonos, unidades de ejecución y, en su caso, actuaciones aisladas, las cuales podrán en cualquier caso estar constituidas por superficies discontinuas.
- b) Fijación, en su caso, del sistema de actuación aplicable a cada polígono y unidad de ejecución.
- c) En su caso, la distribución entre la administración y los particulares, de los deberes de conservar y asegurar las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de la urbanización.
- d) Evaluación económica de las intervenciones urbanizadoras con desglose del coste de las que se han definido como intervenciones de rehabilitación, asignando los costes que correspondan a cada polígono, unidad de actuación y actuación aislada.
- e) Evaluación económica de las intervenciones constructivas que se definan como intervenciones de rehabilitación, con la asignación indicada en el apartado anterior.
- f) Definición del aprovechamiento medio en metros cuadrados edificables de cada polígono y unidad de actuación, ponderado en función de los usos permitidos.
- g) Definición de los compromisos de las diferentes administraciones públicas en orden a la financiación de la obtención de suelo para sistemas generales y sistemas locales, a la obtención y en su caso rehabilitación de construcciones destinadas a equipamientos comunitarios primarios y a la realización de intervenciones urbanizadoras.
- h) Definición del valor urbanístico del suelo y, en su caso, de las construcciones a efectos de toda clase de tributos, de conformidad con la legislación vigente teniendo en cuenta los aprovechamientos y las limitaciones de todo tipo impuestos por el plan especial.
- i) Criterios a tener en cuenta para la aplicación de contribuciones especiales y bases para la redacción de la ordenanza municipal correspondiente.

La definición de la ordenanza de uso de las diversas unidades edificatorias se realizará teniendo en cuenta las intervenciones constructivas en ellas permitidas y de acuerdo con los criterios fijados al efecto para las intervenciones científica y conservadora.

Los sistemas locales que, en virtud de la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana y, en su caso, del plan especial, no deban ser cedidos y urbanizados gratuitamente por los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación, se definirán como actuaciones aisladas en suelo urbano y se aplicará el sistema de expropiación para su ejecución.

La valoración del suelo y en su caso de las construcciones indicadas en la determinación h) del párrafo primero de este artículo, se tendrá en cuenta a efectos de los impuestos municipales sobre bienes inmuebles y sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana y habrá de ser elevada a los órganos competentes de la administración tributaria a los efectos de la obligada acomodación entre los valores fiscales y los urbanísticos definida en la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

La asunción de los compromisos del Gobierno Vasco en orden a las inversiones precisas para la ejecución del plan especial, se entenderá, en cualquier caso, de conformidad con el contenido de las partidas presupuestarias de los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma aprobados por el Parlamento Vasco.

La evaluación económica de las intervenciones de urbanización se realizará de acuerdo con lo indicado para la evaluación de la implantación de obras y servicios en la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana para los planes parciales.

C) Determinaciones del programa de actuación.

El programa de actuación, teniendo en cuenta las determinaciones de gestión y del estudio económico-financiero, tendrá como finalidad coordinar las inversiones municipales con las del Gobierno Vasco y las de otras administraciones públicas, así como con las que deban realizar los particulares y establecer los plazos y las prioridades para la ejecución de la ordenación, comprendiendo tanto las intervenciones constructivas como urbanizadoras.

A estos efectos se establecerá, en dos etapas de cuatro años, el orden de prioridades para la ejecución de las actuaciones aisladas con la indicación de los plazos en los que se deberán cumplir los compromisos de financiación de los diferentes órganos de la administración.

Igualmente se definirá, con carácter orientativo, el número de viviendas a rehabilitar hasta alcanzar la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la adecuación de los edificios y de las viviendas a los principios de la buena construcción en cada uno de los años de los dos cuatrienios, conteniendo la estimación de su coste.

Para cada polígono o unidad de actuación se definirá en el programa las siguientes determinaciones:

- a) Plazo para la formulación de los proyectos de urbanización precisos.
- b) Plazo para la formulación de los proyectos de expropiación, reparcelación o compensación.
- c) Fases para la ejecución material de las intervenciones urbanizadoras, con indicación de las correspondientes a cada una de ellas y su duración con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- d) Puesta en servicio de las reservas de suelo para sistemas locales.

Los compromisos de las distintas administraciones públicas en la financiación de la ejecución del plan especial de rehabilitación, solamente tendrán carácter vinculante cuando hayan sido expresamente asumidos por aquellos, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo sexto del artículo anterior.

D) Documentación de los planes especiales de rehabilitación.

El plan especial de rehabilitación se compondrá de los siguientes documentos:

- a) Estudio socio-urbanístico comprensivo de la información urbanística.
- b) Memoria descriptivo-justificativa.

- c) Normativa urbanística, que comprenderá como planos de ordenación. Ordenanzas de trazado, uso y parcelación de las diferentes unidades edificatorias.
Ordenanzas mínimo:
- de seguridad, salubridad y ornato.
- d) Estudio económico-financiero.
- e) Programa de actuación.
- f) Catálogo de los bienes objeto de protección.

El contenido de los documentos indicados en el párrafo anterior se desarrollará por orden del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

3.- Fases del desarrollo de los trabajos

El trabajo se desarrollará de acuerdo con la siguiente metodología general y fases operativas:

METODOLOGÍA:

1. Recogida de información para apreciar la situación, ambiente, condiciones locales, para identificar los elementos y elementos que influyen en el conjunto, diagnóstico y criterios de intervención.
2. Estudio de necesidades y deseos de la población.
3. Información técnica directa actualizada.
4. Identificación de los problemas de mayor importancia, investigando su tratamiento y agentes a intervenir.
5. Análisis de la información recogida, identificando situaciones y proponiendo soluciones.
6. Definición de objetivos.
7. Identificar las dificultades para poder cumplirlos.
8. Definir las medidas de actuación para superar las dificultades.
9. Análisis de los factores ambientales, usos, etc. y demás elementos, establecer interrelaciones y cuantificar los efectos de las actuaciones, indicar criterios de control y valoración de los resultados e impactos.
10. Establecer las opciones y actuaciones de corrección alternativas.
11. Indicar los modos de actuación.
12. Comparar alternativas en función de los objetivos y en su caso reevaluar los mismos.
13. Documentación final con normativa, descripción y programa para las distintas áreas. Asignación de recursos, estudio económico-financiero, plan de etapas, fases de actuación, etc.
14. Soluciones en áreas, manzanas o edificios concretos. Catalogación de edificios y conjuntos urbanos de interés.
15. Organización administrativa, oficina de gestión, rehabilitación.

3.1. Programa de trabajo.

La persona adjudicataria redactará un programa de trabajo en el que, de forma pormenorizada se establezcan las bases metodológicas y operativas para la realización del trabajo. Se estructurará en base a las exigencias del pliego de condiciones, a la información disponible ampliándola sobre la base de los criterios propios del equipo y de sus contactos con la corporación. En él, se hará especial énfasis en los aspectos de información y análisis, escalas de trabajo y estudios monográficos sectoriales, así como a los medios humanos y materiales necesarios.

3.2. Documento de avance del plan especial

Corresponde esta fase a la puesta a punto de todos los criterios, objetivos y soluciones generales del plan especial para su exposición al público según lo dispuesto en la legislación urbanística.

El contenido y grado de detalle se indican en el apartado 4 de este pliego. Asimismo, el adjudicatario deberá diseñar el modelo de exposición pública del avance que fomente el interés y participación del ciudadano, estando comprometido a colaborar en los actos que se prevean.

3.3 Informe de sugerencias.

La persona adjudicataria, una vez concluido el periodo de información pública del avance, elaborará un informe en el que se analizarán las sugerencias y alternativas proponiendo la confirmación o rectificación de las soluciones de planeamiento propuestas en el avance.

Este informe deberá ser asumido o rectificado por el propio ayuntamiento, solicitando informe de aquellas administraciones directamente afectadas por las propuestas.

3.4 Documento de plan especial. Documento para aprobación inicial.

De conformidad con los acuerdos que adopte la corporación en relación a los resultados de la fase de avance, se culminarán los trabajos de elaboración del plan especial formalizándose la documentación final apta para su tramitación.

Todo ello de acuerdo con los requisitos establecidos para esta figura de planeamiento en la legislación urbanística y las especificaciones del apartado 4 del presente pliego.

3.5 Información y participación pública. Informe de alegaciones.

Con la aprobación Inicial se abre un periodo de exposición pública durante el cual debe producirse el contraste social de las soluciones de planeamiento que se concretarán en la formulación de alegaciones. Al igual que en la fase del avance, el adjudicatario estará obligado a la participación en las actividades que se desarrollen durante este periodo. Transcurrido el mismo, la persona adjudicataria analizará técnica y jurídicamente las alegaciones presentadas en el pertinente "Informe de alegaciones" y de "Informes sectoriales recibidos" donde se incluirán las propuestas de modificaciones que se estimen oportunas, a fin de que sean resueltas por el organismo urbanístico competente. Así como formalizar el documento para su aprobación definitiva.

3.6 Documento tras la aprobación definitiva.

De conformidad con los acuerdos que adopte la corporación en relación a los resultados de informe de alegaciones, se culminarán los trabajos de elaboración del plan especial formalizándose la documentación final apta para su tramitación. Todo ello de acuerdo con los requisitos establecidos para esta figura de planeamiento en la legislación urbanística y las especificaciones del presente pliego.

4.- Contenido

De acuerdo con el proceso de trabajo descrito anteriormente, el contenido de los distintos documentos técnicos que se elaborarán durante la redacción del plan especial es el siguiente:

4.1. Programa de trabajo.

Según contenidos recogidos en el apartado 3.1.

4.2. Información y diagnóstico.

En base a lo indicado en el apartado 3.1.

4.3. Documento de avance.

Se trata de un documento de síntesis de los aspectos de información urbanística y concreción de las propuestas de intervención: ordenación y diseño de los espacios libres y red viaria, la definición de las acciones que deben tender a la conservación del patrimonio histórico. Su realización material se concretará en memoria y planos.

A. Memoria de avance.

1. Introducción.
 - . Justificación y objetivos generales del plan especial.
 - . La función del avance.
 - . El enfoque metodológico.
2. Análisis urbanístico.
 - . La estructura urbana:
 - . Problemas de conexión con la ciudad.
 - . Problemas de estructura interna.
 - . Características básicas de los componentes de la estructura urbana: edificación, actividad urbana, población, etc.
 - . La imagen urbana, valores existentes y deterioro urbano.
 - . El planeamiento vigente.
 - . **Diagnóstico:** conclusión sobre los problemas existentes.
3. Criterios y objetivos de intervención.
 - . Criterios generales de intervención.
 - . Carácter del plan especial: de revisión del actual PERI del año 1999 (análisis y actualización).
4. Avance de propuestas e instrumentos de intervención.
 - . Acciones de intervención estructural: los proyectos urbanos de reestructuración del casco antiguo y avance de su gestión.
 - . Medidas de protección.
 - . Precatálogo y criterios de catalogación. Inventario de los bienes del ámbito.
 - . Tipo de normativa de protección.
 - . Medidas de mejora: el planteamiento de rehabilitación y mejora de la imagen urbana.
 - . Ordenación global y su conexión con el resto de la ciudad.
 - . Propuestas de conservación sobre el patrimonio arqueológico localizado.
 - . Recomendación al planeamiento superior y sectorial que interfiera en nuestro ámbito.
5. Desarrollo y finalidad del plan especial.
6. Avance de la viabilidad económica de las propuestas.
7. Inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

B) Planos de avance.

Con independencia de los planos de Información que sean necesarios, se señalan con carácter indicativo los siguientes planos de avance:

1. Ámbito o Delimitación del Plan Especial.
2. Ordenación global: clasificación del suelo y estructura urbana.
 - . Red viaria y espacios libres, ordenada.
3. Actuaciones de intervención positiva, acciones: remodelaciones urbanas, actuaciones sobre espacios públicos, etc.
4. Áreas y elementos a proteger.
 - . Precatálogo de elementos de interés.
 - . Áreas de interés, áreas homogéneas.
 - . Unidades paisajísticas.
5. Acciones externas que afectan a la ordenación.
 - . Cuencas visuales.
 - . Redes hidrográficas.
 - . Riesgos externos.
 - . Planes Sectoriales Turismo.

4.4. Documento de Plan Especial.

El contenido del documento definitivo del Plan Especial para su tramitación se compondrá de los siguientes elementos:

A. Documento Ambiental Estratégico.

Deberá contener como mínimo la información especificada en la sección 2ª de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

B. Memoria Informativa.

Desarrollará los aspectos de información, análisis y diagnóstico señalados en el punto 4.1. del presente pliego (programa de trabajo), una vez concluidos todos los trabajos sectoriales que hubiesen sido necesarios. A la misma se incorporarán los resultados del proceso/s de participación pública.

Considerando como mínimo los siguientes aspectos:

- . Marco urbano y territorial.
Relaciones de la zona con el resto de la ciudad.
- . Información histórica.
- . Descripción de los procesos de formación y transformación recientes de la estructura urbana.
- . Población y empleo.
- . Número de habitantes, evolución de la población, estructura de edades y sexos, movimientos demográficos, distribución espacial. Actividad económica, nivel socioeconómico de la población, empleo. Análisis prospectivo.
- . Estructura de la propiedad inmobiliaria.
- . Análisis del parcelario, precios del suelo y la edificación y sus mecanismos de formación, características del mercado inmobiliario.
- . Vivienda.
Parque de viviendas, grado de ocupación, superficies tipo de vivienda, índice de hacinamiento, servicios y equipamiento, régimen de tenencia.
- . Edificación.
Fichas de cada edificio (Catálogo), que contengan información referente a la edad, estado de conservación, altura, número de plantas, usos, configuración parcelaria, composición exterior, reformas, huecos, materiales y elementos estructurales. Análisis tipológico. Incluirá también una fotografía de las fachadas de cada edificio.
- . Sistema de equipamiento y espacios libres.
Titularidad pública o privada, nivel de servicio, estándares en relación con la población y análisis crítico de los resultados.
- . Servicios urbanos.
Indicando el estado actual de los servicios existentes. Tráfico y transportes. Red viaria, circulación rodada y peatonal, aforos, aparcamientos, transporte público.
- . Ambiente urbano.
Áreas de interés ambiental, elementos singulares, paisaje urbano, percepción visual.

C. Memoria Justificativa.

Deberá desarrollar al menos los siguientes aspectos:

- Justificación de la conveniencia de la revisión del plan especial y oportunidad de su formulación.
- Justificación del ámbito y compatibilidad o necesidad de modificación del planeamiento superior.
- Adecuación de la ordenación propuesta a las directrices generales del plan.

- Análisis del planeamiento vigente y en redacción en relación con las determinaciones del plan especial. Estudio y justificación de las modificaciones que, en su caso, hubiera que introducir en el planeamiento.
- Identificación de los problemas relevantes de la zona, de los conflictos presentes en ella y de su dinámica de transformación, llevando a cabo los estudios de impacto y las evaluaciones técnicas necesarias para apoyar las alternativas correctoras propuestas.
- Objetivos y criterios generales de la ordenación adoptada.
- Descripción y justificación de las propuestas concretas de ordenación, contemplando especialmente los siguientes aspectos:
 - . Ordenación de la estructura.
 - . Criterios y medidas de protección adoptados.
 - . Propuestas de mejora urbana.
 - . Rehabilitación de la edificación y los espacios públicos.
- Cumplimiento de las Leyes del Patrimonio Histórico vigentes.
- Estudio y justificación de las propuestas relativas al equipamiento comunitario, tráfico rodado y áreas peatonales y actuaciones sobre la red de espacios públicos.
- Examen de las medidas adoptadas en orden a garantizar la integración de la zona en su marco urbano y territorial.
- Criterios utilizados para la delimitación de áreas de rehabilitación y del orden de prioridades para su ejecución.
- Descripción y análisis del sistema de gestión propuesto.
- Estudio de la adecuación entre los recursos económico-financieros existentes y el volumen de la inversión necesaria para la ejecución del plan, con expresión de los compromisos asumidos por las distintas administraciones.
- Estudio de las consecuencias sociales y económicas de la ejecución del plan, justificando la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.
- Análisis de la normativa de edificación, usos y protección del plan especial, justificación de su coherencia interna y de su adecuación a las directrices generales.

D. Documentación Gráfica.

D.1. Planos de Información.

Ya señalados en el punto 4.2. de este pliego.

La planimetría informativa gráfica constará, cuando menos, de los siguientes planos:

- Cartografía histórica.
- Plano de alzados de fachadas de edificios y elementos urbanos.
- Plano de tipologías edificatorias.
- Plano de estado de conservación de la edificación.
- Plano de edades de la edificación.
- Plano descriptivo del interés arquitectónico e histórico de los edificios y de los espacios libres.
Recogerá aquellos edificios que posean un interés arquitectónico o histórico, así como los espacios exteriores y elementos urbanos que posean un interés del mismo tipo. Se incluirán aquellos edificios que han sufrido alteraciones degradantes, así como los nuevos edificios cuyo tratamiento en fachada u otros elementos rompa la calidad arquitectónica del conjunto.
- Plano de usos de la edificación.
Indicando el número de locales y la superficie construida de cada uso, en cada edificio.
- Plano de los edificios con la intensidad del uso de vivienda.
- Plano del grado de ocupación de los edificios.
- Plano de equipamientos comunitarios.
Indicando su situación en planta, superficie construida, clase de equipamiento y titularidad pública o privada
- Plano del régimen de tenencia.

- Plano de propiedades públicas.
- Plano de infraestructuras urbanas.
Recogerán detalladamente las redes existentes, con indicación de sus características técnicas. Asimismo, se recogerán en planta los tratamientos superficiales de todos los espacios de dominio y uso público, con expresión de los materiales empleados y de su adecuación a las características de los espacios en que se sitúen.
- Plano de circulación rodada y peatonal.

D.2. Planos de Ordenación.

Deberá recoger las determinaciones que le son propias, derivadas del carácter de revisión del plan especial y las particulares del planeamiento superior que desarrolle. La escala mínima y base cartográfica a utilizar será coherente con el tipo de determinaciones de ordenación que se precise en cada caso, como mínimo a E: 1/1000, intentando emplear la menor escala posible, en algunos casos, debido a la característica de proyecto arquitectónico del plan.

Comprenderán, con carácter indicativo, los siguientes aspectos:

- Delimitación del área de ordenación: ámbito del plan especial y propuesta de delimitación, en su caso, del ámbito afectado.
- Calificación con asignación de usos pormenorizados, edificabilidad, alturas y zonas de aplicación de ordenanzas.
- Zonificación, señalando pormenorizadamente la calificación del suelo, dotaciones públicas y privadas, red viaria y parcelas edificables.
- Delimitación de áreas que requieran un tratamiento especial e identificación de elementos catalogados y bienes de interés cultural y sus entornos.; así como, la delimitación poligonal tanto del patrimonio arqueológico subyacente como emergente, dividiéndolo en público o en privado.
- Sistema de espacios libres. Directrices gráficas para el diseño, carácter y tratamiento de las zonas verdes. Ordenación de la red viaria, incluida la red peatonal y aparcamientos, definiendo las alineaciones y los perfiles longitudinales y transversales cuando éstos se modifiquen o sean de nueva ordenación.
- Estructura urbanística, con situación de las dotaciones y equipo comunitario correspondiente, en relación con las áreas y usos identificados en el propio plan especial.
- Estructura viaria, definiendo sus dimensiones, alineaciones y rasantes, áreas peatonales y plazas de aparcamiento, analizando la circulación rodada.
- Esquema de infraestructura hidráulica, saneamiento y depuración de aguas, en su caso, abastecimiento, riego e hidrantes, en su caso.
- Esquema de redes de infraestructura energética, alumbrado público, distribución de energía eléctrica y gas, cuando proceda.
- Esquema de redes de infraestructuras de comunicación, telefonía y fibra óptica, cuando proceda.
- Gestión, delimitando unidades de actuación y fases de ejecución de las obras de urbanización si procede, indicando el sistema de actuación que para cada uno de ellos se propone.
- Actuaciones previstas en el plan especial: delimitación y programa de ejecución.
- Establecimiento de las distintas unidades paisajísticas consideradas.

E. Normas Urbanísticas.

Que reglamentarán de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones de su ámbito, distinguiendo entre:

- Normas generales, conceptos y terminología.
- Normas de protección, de valores culturales y ambientales.
- Normas de gestión, sistemas y plazos de actuación.
- Normas de urbanización, condiciones y niveles de calidad.
- Normas de edificación de cada zona, señalando condiciones y estándares de calidad.

Contemplan como mínimo los siguientes apartados:

- Generalidades y terminología de conceptos.
- Régimen urbanístico del suelo con referencia a:
 - . Calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
 - . Planeamiento de desarrollo: plan especial o estudio de detalle.
 - . Proyectos de urbanización.
 - . Obras a realizar.
- Normas de edificación, determinando con detalle:
 - . Las condiciones volumétricas a que deben supeditarse las edificaciones, señalando en todo caso las normas de ocupación en planta, alturas de edificación y retranqueos de linderos.
 - . Usos a los que puede dedicarse las edificaciones especificándose los permitidos, los prohibidos y los obligatorios, señalando para estos últimos la porción mínima exigida.
 - . Tratamiento, uso y conservación de los edificios que deban ser protegidos.
 - . Condiciones estéticas de la construcción teniendo en cuenta la adaptación, en lo básico, al ambiente en que estuviesen situadas.
 - . Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías y espacios públicos.
 - . Criterios de calidad paisajística en la urbanización y soluciones edificatorias que se inserten adecuadamente en el entorno.
 - . Recualificación de los espacios urbanos degradados.
 - . Tratamiento adecuado de los bordes e infraestructuras viarias.
- Normas sobre contaminación visual (publicidad, cableado, señales...).
- Normativa sobre el patrimonio arqueológico.
- Normas de protección:
 - . Estas normas se aplicarán sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, conjuntos, sitios, lugares y elementos de interés, que se identifiquen como protegidos en cualquiera de sus categorías en el documento del catálogo.
En caso de discrepancias entre las normas de protección y el resto de las determinaciones del plan especial, se estará a la aplicación del criterio que favorezca la mejor protección del patrimonio.
 - . Determinarán los niveles y grados de protección para cada inmueble catalogado.
 - . Se establecerán las condiciones de parcelación de los edificios catalogados; así como las condiciones de uso y ordenación de los mismos.
 - . Se ordenará la condición de situación de ruina, situación de fuera de ordenación y elementos discordantes y las intervenciones posibles para cada uno de los distintos niveles.

Específicamente y en relación con la calificación pormenorizada contendrán:

- a) Fijación de las líneas de edificación y características y situación de los cierres en todos los ámbitos del plan.
- b) Delimitación de las superficies con aprovechamiento lucrativo.
- c) Delimitación e individualización de todas las unidades edificatorias del ámbito del plan, entendiéndose por unidad edificatoria el conjunto formado por una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas una unidad registral.
- d) En las unidades edificatorias en las que se permitan intervenciones constructivas de ampliación, sustitución o de nueva planta, regulación específica y detallada mediante ordenanza gráfica y/o escrita, que precise al menos los siguientes extremos: tipo de edificación o instalación, situación, número de plantas, alturas libres de diversas plantas o partes de éstas, línea o líneas de cornisa, tipos de cubierta y cuantas otras condiciones relativas a la dimensión, forma, composición de fachada y acabado de las construcciones y los espacios libres de las unidades edificatorias sea necesario concretar.
- e) Fijación de las intervenciones constructivas permitidas en los edificios del ámbito del plan, a través de la ordenanza gráfica y escrita, con el nivel de precisión indicado en el apartado anterior.
- f) Indicación de las intervenciones de sustitución y nueva planta y, a las que el plan otorga el carácter de intervenciones de rehabilitación en función de su mejor adecuación a valores arquitectónicos y urbanísticos.

- g) Señalamiento de aquellas construcciones que deban ser demolidas total o parcialmente, con independencia de las que deban serlo para posibilitar la realización de los sistemas generales o locales, indicados en los anteriores apartados, por ser incompatibles con los objetivos del plan especial.
- h) Señalamiento de las construcciones existentes que por sus características y valores culturales deban quedar afectadas a equipamiento comunitario, con el orden de prioridades de su instalación.
- i) Intervenciones urbanizadoras, con precisión de las características técnicas y trazado de los elementos de urbanización y mobiliario urbano, con el nivel de precisión suficiente para permitir la evaluación económica de los costes de su realización.
- j) Normas de usos de las edificaciones, consistente en la asignación pormenorizada de los usos de nueva implantación permitidos a los terrenos, urbanizaciones y edificaciones del ámbito del plan, individualizándolos por edificio, especificando en cada uno el uso de cada una de las plantas.
- k) Regulación, para cada unidad edificatoria, de los usos anteriores a la entrada en vigor del plan especial, no comprendidos entre los de nueva implantación, de acuerdo con lo indicado en los apartados siguientes.
- l) Normas de parcelación, con indicación de aquellas unidades edificatorias en las que se debe mantener la parcelación existente y de aquellas otras que pueden modificarse, con indicación de las condiciones relativas a la forma, dimensiones y rasantes características de las parcelas.
- m) Normas de seguridad, salubridad y ornato que deben cumplir los terrenos, urbanizaciones y construcciones.
- n) Fijación de las intervenciones constructivas permitidas en cada unida edificatoria. Tales intervenciones se establecerán adaptándolas a alguno o algunos de los tipos de intervención que el plan establezca.
- ñ) Los usos o actividades implantados con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren comprendidos entre los definidos por la calificación que le corresponde como uso permitido, serán calificados como uso tolerado o como uso fuera de ordenación, debiéndose establecer su situación transitoria y las obras a exigir entre las definidas por la legislación vigente, pudiendo afectar a todo o a la parte de edificio que el plan establezca. Tales obras podrán tener carácter transitorio como medidas correctoras sin que ello suponga la consolidación de la actividad.

F. Plan de Actuación y Estudio Económico.

Se estudiará la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado de acuerdo con las determinaciones contenidas en la normativa vigente, así como del resto de actuaciones previstas, incluidas las de rehabilitación del patrimonio edificado; planteando su forma de financiación y mecanismos de gestión, señalando la entidad y organismos que asumirán la financiación. Se estudiarán también las posibles actuaciones de expropiación que se consideren necesarias para el Conjunto.

Se deberá justificar la compatibilidad con el planeamiento municipal del estudio económico y plan de actuación previsto en el plan especial, y en cualquier caso, garantizar su viabilidad económica asegurando el compromiso de las inversiones necesarias.

El plan de actuación determinará el orden de ejecución de las distintas obras y señalarán el sistema de actuación que se estime conveniente.

Al menos deberá contemplar los siguientes extremos:

- . Establecerá los plazos y las prioridades para la ejecución de la ordenación, comprendiendo tanto las intervenciones constructivas como urbanizadoras o de reurbanización.
- . Se establecerán para unidad de actuación o actuación aislada las siguientes determinaciones:
 - a) Plazos de realización de los proyectos de urbanización u obras ordinarias previstos.
 - b) Plazos para la formación de los proyectos de expropiación o reparcelación.

- c) Fases para la ejecución material y orden de prioridades de las intervenciones urbanizadoras o reurbanizadoras y su duración.
 - d) Puesta en servicio de las reservas de suelo para sistema locales de equipamiento.
- El plan de actuación contendrá igualmente los plazos para la adopción de las medidas fiscales y de fomento de la rehabilitación.
- Establecerá en su caso, los plazos para la tramitación de las áreas de rehabilitación, así como los de las actuaciones previas necesarias a tal fin.

El estudio económico al menos deberá contener los siguientes extremos:

En relación con la evaluación económica y gestión de la ejecución.

- a) Delimitación de las unidades de actuación y, en su caso, actuaciones aisladas de la totalidad del ámbito.
- b) Fijación, en su caso, del sistema de actuación aplicable a cada una o criterios para su establecimiento.
- c) Distribución para cada unidad desagregable entre la administración y los particulares de los deberes de conservar y asegurar las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de la urbanización.
- d) Evaluación económica de las intervenciones urbanizadoras, distinguiendo las que se consideren intervenciones de rehabilitación y asignando los costes que correspondan a cada polígono y actuación aislada, distinguiendo entre la pública y la privada.
- e) Evaluación económica de las intervenciones constructivas que se definan como de rehabilitación con la asignación señalada en el apartado anterior.
- f) Definición, en su caso, del aprovechamiento tipo de cada polígono, ponderado en función de los usos y demás características de los mismos.
- g) Asignación de compromisos de los diferentes órganos de la administración pública en orden a la financiación del plan.
- h) Criterios a tener en cuenta para la aplicación de las medidas fiscales y de fomento de la protección y rehabilitación.

La evaluación económica de las intervenciones de urbanización o reurbanización se realizará de acuerdo con lo indicado para la evaluación de la implantación de obras y servicios en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales, con las particularidades propias del plan especial, teniendo presente los servicios, obras o instalaciones existentes para su reposición, o consolidación y con el desglose necesario para la correcta ejecución según las fases que el propio plan establezca.

G. Estudios Complementarios.

En este documento anejo se incluirán todos los estudios monográficos, análisis sectoriales, etc., según lo establecido en el apartado 5.2. del presente pliego.

Como documentación complementaria del plan especial de protección y rehabilitación, se incluirá:

- Catálogo de edificios y espacios abiertos públicos y privados que hayan de ser objeto de especial protección. (Se define a continuación).
- Documentación técnica necesaria para solicitar la declaración de áreas de rehabilitación.

H. Catálogo de Bienes Protegidos.

El catálogo según la legislación urbanística es preceptivo en este tipo de planes:

- Deberán contener, en todo caso, una información exhaustiva sobre aquellos aspectos que permitan formular un diagnóstico claro de su problemática, **así como un catálogo de todos los elementos a proteger**, propuestas de intervención, medidas de conservación y modo de gestión y financiación.”).

En definitiva, el Catálogo de Protección de Bienes y Espacios Públicos será un documento esencial del plan especial, cuando estos tengan el carácter de protección del patrimonio histórico. Este documento contendrá todos los bienes con valores culturales específicos e identificados merecedores de una protección individualizada, dentro de la normativa general de protección.

Como documentación mínima, un catálogo debe contener:

- Normativa o memoria de ordenación.
- Planos.
- Listado de elementos (índice y referencia catastral.)
- Fichas de catalogación para cada uno de ellos, con valores protegidos e intervenciones permitidas.
- Identificación de unidades, elementos e hitos paisajísticos dentro del catálogo de elementos protegidos.
- Individualización de todo el patrimonio arqueológico localizado.
- Fichas unitarias para cada yacimiento arqueológico.

El catálogo se estructurará de acuerdo con el siguiente esquema y requisitos documentales:

- a) Memoria descriptiva y justificativa del proceso de selección de elementos a proteger y criterios particulares de valoración, justificando las categorías o tipos establecidos así como la adscripción de los diversos elementos de protección a la normativa del plan general.
- b) Normativa o memoria de ordenación del catálogo: las determinaciones normativas con afectación a los bienes catalogados, que estarán incluidas en la memoria de ordenación del instrumento urbanístico correspondiente, deberán incluirse también como cuerpo normativo del Catálogo para facilitar la consulta de éste.
- c) Planos: es otro de los capítulos imprescindibles. Los elementos catalogados se numerarán y se localizarán o delimitarán en planos de catálogo, preferentemente sobre base parcelaria catastral y a una escala que debe oscilar entre 1:500 y 1:1000.
En donde se podrá incluir toda aquella documentación histórica planimétrica y fotográfica descriptiva que se considere necesaria para la mejor comprensión del catálogo. Será necesario un plano general donde aparezca todo lo catalogado.
- d) Listado de elementos: otro de los documentos esenciales del catálogo, en donde deben aparecer, ordenados por grado de protección, todos los elementos protegidos con los siguientes datos para cada uno de ellos:
 - Tipo y grado de protección.
 - Número de orden en el catalogo
 - Denominación
 - Localización (con dirección postal y número de parcela catastral). Debe aparecer un índice, por calles y números, que permita la rápida localización de cada inmueble.
- e) Ficha de cada elemento catalogado, agrupadas por tipos, que debe incidir en los siguientes aspectos:
 - Identificación y situación.
 - Descripción. Características físicas, morfológicas, funcionales, etc. de los bienes y espacios catalogados; así como usos, propiedad, estado de conservación, autor, etc.
 - Documentación gráfica (fotografía, cartografía, etc.).
 - Bibliografía.
 - Justificación de la protección:
 - . Valoración cualitativa.
 - . Legislación sectorial aplicable.
 - . Valoración: en este apartado se describirán y justificarán los valores específicos que hacen al bien acreedor del nivel de protección. Asimismo se enumerarán aquellos elementos o aspectos que se consideren de interés. Deben tenerse en cuenta aquellos bienes que sin poseer una declaración individualizada son BIC por las disposiciones adicionales o ministerio de ley de nuestra legislación y que obligatoriamente se integrarán en el Catálogo con un grado de protección integral.

- . Actuaciones sobre el bien: acciones que se consideren necesarias para potenciar o conservar los valores existentes, con la siguiente metodología:
 1. Actuaciones de conservación necesarias.
 2. Actuaciones de mejora, rehabilitación, etc.
 3. Posible evaluación económica de las actuaciones e iniciativas a cuyo cargo se han de efectuar.
 4. Identificación precisa de elementos singulares o puntuales que deban conservarse en las actuaciones posibles sobre el elemento catalogado.
- Ordenación: en donde se expondrán las determinaciones y normativa que le son aplicables al bien. Se proponen los siguientes apartados:
 1. Referencia a las determinaciones del planeamiento al que complementa que le son aplicación.
 2. Condiciones generales de ordenación referidas a: régimen de suelo, régimen de calificación y uso y nivel o grado de protección.
 3. Condiciones particulares de ordenación en donde se especifiquen las intervenciones autorizables.
 4. Programación, si han sido previstas, de las actuaciones sobre el bien, en donde se indiquen: plazo para las mismas, organismo que las ejecutará y valoración económica.

5.- Indicaciones para el pliego de contratación

Para el adecuado desarrollo de los trabajos de elaboración del documento de revisión del plan especial de reforma interior del casco histórico de Alegría-Dulantzi, se establecen las siguientes consideraciones:

- Equipo Redactor:

La composición del equipo redactor del PERI, incluirá al menos los siguientes especialistas:

- Arquitectos/as.
- Arqueólogo/a y/o Licenciado/a en Bellas Artes.
- Asesoría jurídica.

Este equipo podrá complementarse con otro personal técnico u otros especialistas. El equipo deberá de contar con el personal y medios técnicos necesarios para la elaboración y edición de los documentos en los plazos establecidos.

- Fases de contratación del trabajo:

- 1.- Información - diagnostico (2 meses).
- 2.- Presentación del avance (4 meses).
- 3.- Desde avance hasta aprobación Inicial (2 meses).
- 4.- Desde la aprobación Inicial hasta la aprobación definitiva (2 meses)
- 5.- Desde la aprobación definitiva hasta texto refundido para publicación (1 mes).

- Presupuesto estimado del trabajo:

Total: 36.908,00 euros (IVA incluido), a abonar en la forma prevista en el pliego de cláusulas administrativas.

- Presentación de los trabajos:

La documentación escrita se presentará mecanografiada en hojas de tamaño DIN-A4, así como en soporte informático (CD o DVD), en fichero PDF y formato manejable por Office.

La documentación cartográfica precisa se presentará tanto en soporte papel como informático de la totalidad del documento (CD o DVD), en fichero PDF y formato manejable en CAD (dwg, dxf.).

6.- Documentación facilitada por el ayuntamiento

El ayuntamiento pondrá a disposición del equipo redactor los siguientes documentos:

- Documentación de las normas subsidiarias de Alegría-Dulantzi.
- Documentación de la delimitación del plan general del municipio en redacción.
- PERI del casco histórico de Alegría-Dulantzi vigente en formato papel.

7.- Toma de datos

Será todo lo completa y rigurosa que se precise para justificar la concepción general de la solución adoptada, así como todos los parámetros utilizados en su cálculo y dimensionamiento.

Incluirá el levantamiento de planos topográficos y del estado actual de las instalaciones de acometida existentes. En caso de utilizar los planos aportados, corresponderá al proyectista contrastar los planos aportados por el Ayuntamiento y, en su caso, rectificarlos o actualizarlos hasta conseguir que respondan exactamente a la realidad.

Por último, se deberán investigar secciones de acometida, disponibilidad de alcantarillado y otras conducciones subterráneas y demás circunstancias a las que haya de dar adecuada respuesta en el proyecto.

En Alegría-Dulantzi, a 22 de mayo de 2018
EL ALCALDE

Fdo.: Joseba Koldo Garitagoitia Odria