

GUIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE PLAN PARCIAL o PLAN ESPECIAL v03 (08/07/2020)

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

A.1. Objeto del documento.

Explicación sintética y concisa de lo que se pretende conseguir con este documento. En los casos de modificaciones de PP o PE explicación para saber exactamente en qué consiste la modificación que se plantea.

A.2. Iniciativa y redacción del documento.

Datos del promotor y datos del equipo redactor.

(En la hoja de entrada de registro se deberá especificar: nombre, CIF, dirección a efectos de notificación).

A.3. Tramitación seguida por el documento.

Explicación concisa y bien estructurada de la tramitación que ha tenido el documento hasta la elaboración de la presente versión (entregas realizadas, informes solicitados, requerimientos municipales etc.) indicando si de la última versión a esta se han dado modificaciones sustanciales.

A.4. Descripción del ámbito de actuación.

Definición del ámbito o parcela sobre el que se redacta la Modificación del PP o PE y su conexión con las infraestructuras (referencia expresa a los servicios y acometidas).

En el caso ser necesario un reajuste de algún límite del sector, independientemente de su tamaño, se deberá incorporar un apartado posterior de “el ámbito en el entorno” y un plano de ordenación con el mismo título. En este apartado se deberá señalar como quedan calificados los suelos que estando antes dentro del área o sector para ser Suelo Urbano consolidado o suelo no urbanizable.

A.5. Antecedentes urbanísticos.

Explicación concisa y bien estructurada de todos los planes, programas y proyectos realizados que afectan al ámbito o a la parcela objeto del documento:

- *PGOU, sus revisiones parciales o totales y modificaciones puntuales.*

- *Planes Parciales o Planes Especiales originales y sus modificaciones realizadas anteriormente.*
- *Otros que se consideren mencionables por condicionar o motivar este documento.*

A.6. Condicionantes urbanísticos.

Explicación de la normativa urbanística vigente de aplicación, artículos de las ordenanzas reguladoras, edificabilidad urbanística asignada por el planeamiento (artículo 53.2.c de la LSU) etc.

A.7. Condicionantes sectoriales.

Explicación de la normativa sectorial que pudiera afectar al ámbito o a la parcela objeto del documento: Agua e inundabilidad, suelos contaminados, vulnerabilidad de acuíferos, Aeropuertos, Carreteras, Ferrocarriles, instalaciones militares, telecomunicaciones, presunción arqueológica, patrimonio natural y cultural etc.

A.8. Conveniencia y oportunidad.

Deberá de motivarse la necesidad de redactar este documento de forma sintética y concisa.

A.9. Estructura de la propiedad.

Relación de parcelas afectadas indicando:

- *Propietarios afectados, tanto públicos como privados, sin indicar el nombre expresamente en el caso de los segundos por aplicación de la Ley de Protección de Datos. (Para estos casos se indicará Propietario 1, 2, 3, etc.).*
- *Superficie en m² y el % con respecto del total del ámbito.*
- *Superficie en m² y el % con respecto del total que participa del reparto de la edificabilidad urbanística ponderada (Se descuenta el DPH, resto de SG que se mantienen y dotaciones locales obtenidas por cesión siempre que no se pierda ese % de superficie de dotaciones).*

En un anexo independiente al documento, para su constancia en el expediente administrativo municipal, se presentará la misma relación de parcelas afectadas indicando los datos completos de cada propietario (nombre, apellidos, DNI, dirección a efectos de notificación, etc.) de forma que se puedan identificar claramente.

A.10. Análisis de alternativas contempladas.

Será necesario realizar este apartado en el supuesto de estar sometido a Evaluación Ambiental. Se explicarán al menos tres alternativas reales posibles de ejecutar: Alternativa 0 (no redacción de este documento), Alternativa 1 y alternativa 2 (la finalmente elegida).

A.11. Descripción y justificación de la ordenación adoptada.

A.11.1. Descripción de la ordenación adoptada.

Se describirá la alternativa adoptada y la motivación de la selección de la misma. (En caso de estar sometido a EAE simplificada, debería de hacerse un apartado previo de alternativas).

A.11.2. Justificación del cumplimiento de los condicionantes urbanísticos de ordenación.

Cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Se deberá de justificar el cumplimiento de cada uno de los parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento municipal que deba cumplir el documento y se han señalado en el punto A.7.

A.11.3. Análisis de la posibilidad de ejecutar la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas asignados por el planeamiento urbanístico.

En caso de alterarse el volumen de las edificaciones posibilitadas se justificará de forma numérica y mediante planos de distribución (orientativos) que entran dichos parámetros con la nueva ordenación establecida.

A.11.4. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI5.

Se justificarán las condiciones de aproximación y entorno de los edificios e irá acompañada de un plano justificativo. Durante la tramitación del documento, el Departamento de Territorio y Acción por el Clima podrá solicitar informe al Servicio de Prevención y Extinción de Incendios y Salvamento del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

A.11.5. Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

Breve explicación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad. Se completará con planos justificativos.

A.11.6. Justificación de la Evaluación Ambiental.

Por aplicación de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental. Breve explicación del planteamiento donde se indicará en que supuesto estamos, en caso de tramitarse la EAE se resumirá su

tramitación (ordinaria o simplificada) y se indicará como se han introducido los condicionantes derivados de su procedimiento en la parte normativa.

El Documento Ambiental Estratégico se incorporará dentro de la Documentación Complementaria (Apartado H.1.)

A.11.7. Justificación del Estudio de Impacto Acústico o su innecesidad.

El estudio con el contenido del Capítulo II del DCA se incorporará dentro de la Documentación Complementaria. En este apartado se justificará como se han introducido sus conclusiones en la parte normativa del presente documento urbanístico.

En el supuesto de realización de una modificación de un documento anterior, si este dispone de un EIA, se justificará su innecesidad y se reproducirán sus conclusiones para el ámbito afectado.

A.11.8. Justificación del cumplimiento del informe de impacto de género o su innecesidad.

El “informe de Impacto de Género” (Anexo I de la R.40/2012) o el “Informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género” (Anexo II de la R.40/2012) se incorporará dentro de la Documentación Complementaria. En este apartado se justificará el informe adoptado y en caso de ser el primero, como se han introducido sus conclusiones en la parte normativa del presente documento.

A.11.9. Justificación del cumplimiento del Estudio de Impacto Sociolingüístico.

Por aplicación del artículo 7.7 de la Ley 2/2016 de Instituciones Locales de Euskadi. Justificación de su innecesidad en función del alcance..

A.11.10. Justificación del cumplimiento de los condicionantes sectoriales.

Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial que pudiera afectar a la parcela: Agua, Aeropuertos, Carreteras, Ferrocarriles, instalaciones militares, telecomunicaciones, presunción arqueológica, etc. indicando los informes solicitados y recibidos así como los documentos complementarios realizados, indicando en que parte del documento se han incluido las modificaciones establecidas en dichos documentos.

A.11.11. Justificación del cumplimiento de la suficiencia de las redes de servicios existentes.

Justificación de la suficiencia del suministro de las redes de servicios: abastecimiento de agua, saneamiento, recogida neumática de basuras, etc.

A.12. Determinaciones específicas en iniciativa particular.

Breve explicación justificando si es necesario o no elaborar un PAU (o modificar el existente si lo hubiere), o, en su caso, descripción del modo previsto de ejecución de las obras de urbanización necesarias, compromiso de plazos, construcción de edificios y conservación de la urbanización.

A.13. Modificaciones realizadas en el Plan Parcial o Plan Especial.

Se deben enumerar qué apartados se han modificados del documento vigente y conviene indicar el vigente de cuándo es (versión original o que modificación anterior).

Por ejemplo:

- Normas Urbanísticas: Art.25 (6.mod. PP), art. 37 (3.mod. PP) y art. 73 (PP original)*
- Documentación Gráfica: Plano O-04 Ordenación pormenorizada (6.mod PP)*

Tras numerarlos todos, en el caso de las Normas Urbanísticas, debe incluirse la comparativa a dos columnas con estado vigente y el de la modificación propuesta. Todo lo que se elimina del vigente y todo lo que se incluye en el propuesto, debe identificarse subrayándolos o resaltándolos en otro color para que se identifiquen las modificaciones de forma clara y rápida.

B. NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL o PLAN ESPECIAL).

Relación de los artículos normativos de aplicación al ámbito objeto del documento según el planeamiento vigente y de aplicación (si son de nueva creación deben incluir al menos generalidades, terminología de conceptos, régimen urbanístico del suelo y normas de edificación), solo la versión modificada.

CRITERIO: por cada 5 modificaciones con respecto del documento original, se realizará un Texto Refundido de todos los artículos.

C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION.

Programa de actuaciones planteadas previstas por aplicación del documento e instrucciones para la gestión de la ejecución.

D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Aplicación del artículo 22.4 del LSRU y del artículo 31.1.f del DMU, en aquellos casos donde el documento deba estar sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

E. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Aplicación de los artículos 68.f de la LSU y del artículo 31.1.e del DMU.

F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

F.1. Planos de información.

Planos en coordenadas ETRS89, a escala mínima de 1/500, en función de las precisiones y alcance del documento, señalando en todos ellos la delimitación del ámbito. Se deberán entregar planos en PDF y en DWG.

SI ESTAMOS HABLANDO DE UN PLAN PARCIAL o PLAN ESPECIAL NUEVO, como mínimo:

- a) Plano de situación en relación con la ciudad.*
- b) Plano de ordenación vigente según el PGOU.*
- c) Plano topográfico, parcelario o catastral, definitorio de las edificaciones existentes.*
- d) Plano de Estructura de la propiedad (incluyendo el listado de propietarios del apartado A.9 de la memoria, sin incluir nombres de propietarios privados)*
- e) Plano de usos del suelo, edificaciones e instalaciones existentes (se identificarán los usos mediante colores y los edificios mediante una leyenda y fotografías).*
- f) Plano de redes e infraestructuras existentes.*
- g) Plano de afecciones sectoriales.*

SI ESTAMOS HABLANDO DE UNA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL o PLAN ESPECIAL como mínimo:

- a) Plano de situación en relación con la ciudad.*
- b) Todos los planos de ordenación vigente que se vean modificados con la propuesta.*

F.2. Planos de ordenación.

Planos en coordenadas ETRS89, a escala mínima de 1/500, en función de las precisiones y alcance del documento, señalando en todos ellos la delimitación del ámbito. Se deberán entregar planos en PDF y en DWG.

SI ESTAMOS HABLANDO DE UN PLAN PARCIAL o PLAN ESPECIAL NUEVO:

I) Plano de ordenación pormenorizada: subzonificación con asignación de usos pormenorizados para cada parcela, señalamiento de los espacios libres, zonas verdes y reserva de suelos para dotaciones (se deberán usar las calificaciones y nomenclaturas del PGOU).

II) Plano de relación del ámbito con el entorno: Si se modifica el ámbito para saber cómo se califican los suelos que dejan de estar dentro del ámbito y pasan a ser suelo urbano consolidado o suelo no urbanizable.

III) Plano de alineaciones y rasantes. Definición geométrica (A detallar con números y coordenadas cada parcela de resultado).

IV) Plano de ordenación de la edificación: se identificarán las alineaciones impuestas, retranqueos edificatorios, rasantes del terreno, alturas de las edificaciones, edificabilidad, ocupación, número de aparcamientos, etc. (Si en este plano no se emborriona todo, se pueden incluir las afecciones sectoriales).

V) Plano de afecciones sectoriales (con la ordenación propuesta).

VI) Plano de servidumbres aeronáuticas.

VII) Definición de la red viaria, espacios libres y zonas verdes públicas: Definición en planta (cotas, rasantes, número de viales, pendientes, etc.) Secciones (al menos las secciones tipo de los viales) y perfiles (secciones longitudinales de todos los viales indicando la cota del terreno existente y los encuentros con otros viales).

VIII) Esquema de las redes de instalaciones y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, riego, distribución de la energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, distribución de gas, servicio de recogida de basuras, etc.).(Estos siempre al final)

SI ESTAMOS HABLANDO DE UNA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL o PLAN ESPECIAL como mínimo:

I) Todos los planos de ordenación vigente que se vean modificados con la propuesta.

G. RESUMEN EJECUTIVO.

Síntesis del documento incluyendo, de ser necesario, cuadros de superficies, usos, edificabilidades, información de carácter gráfico, etc. (Art.32 DMU, Art.25.3. LSRU y Art. 5.3 D.46/2020). Los documentos que requieren informe de la Dirección General de Aviación Civil deben incluir un resumen de las implicaciones del documento y una comparativa con respecto al planeamiento vigente en todos sus aspectos, y principalmente con respecto a los usos y las alturas de las construcciones y/o instalaciones u obstáculos posibles.

H. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

H.1. Documento de Evaluación Ambiental.

Por aplicación de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

H.2. Estudio de Impacto Acústico.

Por aplicación del artículo 37 del DCA.

H.3. Justificación del cumplimiento de la normativa de género.

Por aplicación del artículo 19 de la Ley 4/2005 de igualdad de Hombres y Mujeres.

H.4. Justificación del cumplimiento del Estudio de Impacto Sociolingüístico.

Por aplicación del artículo 7.7 de la Ley 2/2016 de Instituciones Locales de Euskadi y el Art. 55 del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi. Justificación de su necesidad o innecesidad.

PGOU: *Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.*

LSRU: *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

LSU: *Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo de la CAPV.*

DMU: *Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

R.40/2012: *RESOLUCIÓN 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.*

DCA: *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.*

D.46/2020: *Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.*