

REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

V08 (17/04/2024)

GUIÓN DEL DOCUMENTO

PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

GUIÓN DEL DOCUMENTO

A. MEMORIA 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 ED 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 – nombre, CIF, dirección a efectos de notificación.

A.3. Conveniencia y oportunidad.

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

A.4. 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.5. Descripción del ámbito de actuación.

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

A.6. Antecedentes urbanísticos.

Explicación concisa y bien estructurada de todos los planes, programas y proyectos realizados que afectan a la parcela:

- *PGOU, sus revisiones parciales o totales y modificaciones puntuales.*
- *Planes Parciales o Planes Especiales y sus modificaciones.*
- *Estudios de Detalle y sus modificaciones.*

- *Otros que se consideren mencionables por condicionar o motivar este Estudio de Detalle.*

A.7. Condicionantes urbanísticos.

Explicación de la normativa urbanística vigente de aplicación, artículos de las ordenanzas reguladoras, etc.

A.8. Condicionantes sectoriales.

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

A.9. Descripción y justificación de la ordenación adoptada.

A.9.1. Descripción de la ordenación adoptada.

Se describirá la alternativa adoptada y la motivación de la selección de la misma.

A.9.2. Justificación del cumplimiento de los condicionantes urbanísticos de ordenación.

Se deberá de justificar el cumplimiento de cada uno de los parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento municipal que deba cumplir el estudio de detalle y se han señalado en el punto A.7 y siempre dentro de los límites de lo establecido en el apartado 2 del artículo 73 de la LSU.

A.9.3. 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.9.4. 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.9.5. Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad en el exterior del edificio.

Se completará con planos justificativos.

A.9.6. Justificación de la innecesariedad de Evaluación Ambiental.

Por aplicación del D.46/2020 justificación de su innecesariedad.

A.9.7. Justificación del Estudio de Impacto Acústico o su innecesariedad.

El estudio con el contenido del artículo 28.3 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 Estudio de Detalle. En el supuesto de que el planeamiento de desarrollo incorpore un EIA, se justificará su innecesariedad y se reproducirán sus conclusiones para el ámbito afectado.

A.9.8. Justificación del cumplimiento del informe de impacto de género o su innecesariedad.

Por aplicación del artículo 20 del Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres y del artículo 31.3 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

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 informa adoptado y en caso de ser el primero, como se han introducido sus conclusiones en la parte normativa del Estudio de Detalle.

A.9.9. 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.

A.9.10. 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.10. Determinaciones específicas en relación a la gestión y materialización.

Breve explicación justificando si es necesario o no elaborar documentos de gestión, o, en su caso, descripción del modo previsto de ejecución de la ordenación y las obras de urbanización necesarias.

Solo será necesario en los Estudios de Detalle que comprendan la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas o en los que correspondan a zonas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

B. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Solo es necesario en los Estudios de Detalle que comprendan la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas (Art. 22.4 LSRU).

C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Solo es necesario en los Estudios de Detalle de zonas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Por aplicación del art. 22.5. de la LSRU.

En el caso de que el Estudio de Detalle desarrolle un Plan Especial, no será necesario realizar un Estudio de Viabilidad Económica por ya estar recogido en el documento de planeamiento superior.

D. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

D.1. Planos de información.

A escala mínima de 1/500, en función de las precisiones y alcance del Estudio de Detalle, éste incluirá como mínimo:

- a) Plano de situación en relación con la ciudad.*
- b) Plano de ordenación vigente.*
- c) Plano topográfico, parcelario y de la delimitación.*

d) Plano del estado actual de los terrenos (usos del suelo) y de la edificación. Fotografías o levantamientos de los edificios o conjuntos existentes, con interés histórico o artístico.

D.2. Planos de ordenación.

A escala mínima de 1/500, en función de las precisiones y alcance del Estudio de Detalle, éste incluirá entre la documentación uno de alineaciones y rasantes en el que se incluyan las afecciones sectoriales y la envolvente en planta y sección establecida en el planeamiento de desarrollo.

E. 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.

F. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

F.1. Estudio de impacto acústico.

Por aplicación del artículo 37 del DCA.

F.2. Informe de impacto en función de género o informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista de género.

Por aplicación del artículo 20 del Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres, deberá incorporar el informe de impacto en función 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).

PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

Para proceder a la tramitación de un Estudio de Detalle se deberá presentar la documentación:

- 1 copia en papel, a color, encuadernada.
- 1 copia en formato digital editable (DOC, DWG, etc)
- 1 copia en formato digital no editable (PDF)

Los planos digitales editables deberán entregarse georeferenciados, en coordenadas UTM ETRS89 (cada plano en un archivo independiente).

La documentación digital no editable deberá presentarse en dos bloques:

1. MEMORIA (incluyendo la memoria justificativa + memoria de sostenibilidad económica + estudio de viabilidad económica + resumen ejecutivo + documentación complementaria).
2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (planos de información + planos de ordenación).

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.*