



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DE LOS TRABAJOS DE REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LAGUARDIA MEDIANTE UN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

1.- OBJETO DEL PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

El presente Pliego de Condiciones Técnicas tiene por objeto la regulación de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Laguardia, mediante un Plan General de Ordenación Urbana.

2.- CONTENIDO DEL TRABAJO

2.0. Condición previa.

El presente trabajo se realizará con la aplicación informática "Sistema de normalización de ordenación urbanística de Álava" realizada y proporcionada por la Diputación Foral.

2.1. El nuevo instrumento de planeamiento general contendrá todas las determinaciones que aseguren un perfecto cumplimiento de la documentación exigida para cada expediente por la vigente legislación urbanística y sectorial.

El Plan establecerá como mínimo la ordenación estructural de todo el término municipal y la ordenación pormenorizada del suelo urbano. En el estricto cumplimiento de esta condición podrán excluirse, previa justificación razonada, aquellas áreas del suelo urbano no consolidado que presenten dificultades excepcionales que no aconsejen definir su ordenación pormenorizada a través del Plan General.

2.2. El Estudio del suelo urbano y urbanizable (si lo hubiera) se realizará sobre la cartografía digital de escala 1/500, y el del suelo no urbanizable sobre la 1/5.000 de reciente realización por la Diputación Foral.

2.3. El nuevo instrumento de planeamiento general se compondrá de los documentos que se relacionan en los apartados siguientes.

2.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Se compondrá de los siguientes apartados:

2.4.1.1. Información del Territorio.



Este capítulo abarca toda la información de tipo físico que atañe al conjunto del territorio municipal, que se desglosa en los apartados siguientes:

- Encuadre Geográfico.
- Estudio del Medio Físico: Geomorfología, Hidrogeología, Riesgos Geológicos, Pendientes, Capacidad Agrológica de los suelos, Vegetación, Fauna, Paisaje.
- Paisaje: Valoración paisajística del territorio, destacando los terrenos que deben ser protegidos.
- Régimen de Propiedad del Suelo: Parcelación, propiedades y transmisiones.
- Usos del Suelo: Distinguiéndose el suelo rústico, el urbanizado y el dedicado a infraestructuras.
- Asentamientos de Población: Tendencias del desarrollo de los diferentes asentamientos.
- Redes de Comunicación y Servicios: Red viaria, agua energía, residuos.

2.4.1.2. Información de la Sociedad

- Tendencias del desarrollo histórico de la población.
- Proyecciones de población y empleo.
 - Población total permanente y de temporada.
 - Hogares y familias.
 - Empleos.
 - Población en edad escolar.
 - Distribución espacial de la población y su evolución.
- Proyección de los Sectores de actividad.
 - Movilidad intersectorial.
 - Interrelaciones.
 - Dependencias.
 - Problemas y posibilidades.
 - Distribución espacial y su evolución y estudio sobre la relación vivienda-trabajo.

2.4.1.3. Información del Medio Urbano

La información del Medio Urbano se destacará de modo especial puesto que el Plan General tiene como principal objetivo el ordenar la actividad derivada de la vida urbana y, además la legislación exige unas precisiones detalladas en el Suelo Urbano.



Se desarrollará en los siguientes temas:

- Desarrollo histórico: tendencias del crecimiento urbano.
- Usos urbanos del Suelo: Áreas homogéneas de usos urbanos y adecuación locacional de estos usos, destacando los eventuales conflictos entre ellos.
- Edificaciones: áreas con problemática específica por su edificación, detallando:
 - Tipologías.
 - Densidades que representen características de construcción.
- Comunicaciones urbanas: tráfico, red viaria, itinerarios peatonales.
 - Áreas de diferente accesibilidad.
 - Déficits generales y específicos detectados.
- Equipo urbano: Déficits por zonas de las dotaciones.
 - Administrativos.
 - Escolares.
 - Sanitarios.
 - Comunitarios.
 - Parques y Jardines.
 - Otros
- Servicios básicos urbanos: déficits en general y por zonas de las redes.
 - Agua.
 - Vertidos.
 - Energía eléctrica.
 - Gas.
 - Otros.
- Ambiente Urbano: áreas y elementos de interés para el ambiente urbano:
 - Escena urbana.
 - Elementos singulares urbanos.
 - Agresiones al medio ambiente urbano detectados.
- Régimen de propiedad, condicionantes.

2.4.1.4. Información sobre el Planeamiento y afecciones.

Este capítulo recogerá todas las determinaciones ya vigentes que afectan tanto al territorio municipal como al uso de su suelo y a la gestión urbana; tratará, pues, de unos temas que no son meramente físicos o demográficos sino que afectan a la organización de la gestión urbana.



Se dividirá el capítulo en cuatro temas sucesivos que parten de los condicionantes comarcales y regionales, estudian el planeamiento vigente y concretan la organización y posibilidad de gestión existentes:

- Estructura Comarcal: Se resumirán los condicionantes generales que figuran en las Directrices de Ordenación del Territorio.
- Planeamiento vigente y afecciones; descubriéndose todas las determinaciones legales que afectan al uso del suelo.
- Organización Administrativa.
- Capacidad de Gestión urbana: recursos, instrumentales y económicos, que condicionan el planeamiento y, especialmente, la gestión del mismo.

2.5. DOCUMENTO DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL.

A fin de cumplimentar el artículo 87 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y de posibilitar una participación en las diversas fases de la toma de decisiones del Planeamiento se elaborará el documento citado, el cual contendrá como mínimo los siguientes documentos:

2.5.1. Memoria Descriptivo-Justificativa

Este apartado especificará los conceptos de un avance de planeamiento, del modelo de ordenación integral del territorio y de sus alternativas.

Expondrá un resumen del análisis y conclusiones de la información urbanística.

Contendrá, igualmente, los siguientes apartados, como mínimo:

1. Criterios y objetivos globales generales.

- Criterios y objetivos generales.
- Objetivos específicos y detallados en aspectos concretos y relevantes.

2. Ordenación estructural y aspectos más relevantes de la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

- Descripción general del modelo propuesto y sus alternativas.
- Los objetivos específicos materializados en el modelo.
- Los sistemas generales.
- Evaluación del Modelo con cuantificación de los diversos suelos y de las actividades a acoger en ellos. Evaluación y análisis comparativo de los diferentes estándares.



2.6. PROYECTO DE PLANEAMIENTO GENERAL

2.6.1. Se compondrá de los documentos que se relacionan en los apartados siguientes. Su contenido guardará la adecuada proporción con la naturaleza de los problemas urbanísticos sobre los que incida la ordenación. Se cumplirán siempre en su redacción y contenido las determinaciones que se exigen en la vigente legislación urbanística y sectorial.

2.6.2. Memoria Justificativa

La Memoria resumirá y analizará los epígrafes de la información urbanística, estableciendo los criterios de planeamiento y describiendo las propuestas del nuevo instrumento de planeamiento general. Deberá constar, al menos de:

- Justificación de los criterios con que se ha elaborado la información y de la fiabilidad de ésta.
- Programa de necesidades, como conclusión de la información.
- Objetivos de Planeamiento.
- Alternativas de planeamiento y valoración comparada de las mismas, con justificación de la propuesta de estructura urbana seleccionada.
- Descripción de las políticas y medios de actuación sobre aspectos relevantes como vivienda, empleo, transportes, dotaciones, esparcimiento, etc.
- Justificación de la coherencia de las diferentes determinaciones contenidas en el Plan.
- Gráficos y esquemas explicativos del modelo de desarrollo urbano planteado, de los niveles de equipamiento, de las asignaciones parciales de población localizadas y esquemas similares de plasmación espacial de políticas sectoriales.

2.6.3. Planos de Ordenación

A- Enumeración y descripción.

I. Plano de Clasificación del Suelo.

Se podrá realizar a escala 1/5000 ó 1/2000, tomando por base las cartografías oficiales de la DFA.

II. Plano de calificación global del término municipal

Se realizará a escala 1/5000 ó 1/10000, utilizando la cartografía recientemente realizado por la Diputación Foral.

III. Plano de calificación global del suelo urbano y urbanizable.



Se realizará a escala 1/500, 1/1000 o 1/2000, utilizando como base el plano 1/500.

IV. Plano de calificación pormenorizada del suelo urbano.

Se dibujará a escala 1/500 y 1/1000, tomando por base la cartografía 1/500 oficial.

V. Plano de Condiciones de la edificación. Dominio y Uso.

Se representarán los siguientes elementos.

a) Líneas

- . Línea de fachada obligatoria.
- . Línea de fachada máxima.

b) Espacios

- . Espacio edificable en planta baja.
- . Espacio edificable en plantas altas.
- . Espacio edificable bajo rasante.
- . Espacio privado no edificable sobre rasante y sometido a servidumbre de uso público.

c) Edificación

- . Edificación catalogada.
- . Edificación no catalogada con condiciones de edificación que se consolidan.
- . Edificios fuera de ordenación.

d) Porche de uso público en planta baja.

e) Perfil de la edificación o número de plantas sobre y bajo rasante.

f) Zonas Arqueológicas

- . Zonas arqueológicas
- . Áreas de presunción arqueológica

Se dibujará a escala 1/500 ó 1/1000, utilizándose como base la 1/500 oficial.

VI. Plano que defina en Suelo Urbano las alineaciones y rasantes y en su caso nivelaciones tanto de las vías destinadas a la circulación rodada, como de la red de itinerarios peatonales, plazas y aparcamientos al aire libre con su correcto grafiado. Escala de representación mínima 1/1000 ó 1/2000.

VII. Plano de Condiciones de desarrollo y gestión.

Se representarán en este plano

1º Ámbitos de planeamiento pormenorizado remitido.



- a) En suelo urbano Áreas a ordenar por plan especial.
- b) En suelo urbanizable los sectores a ordenar por el plan parcial.

2º Sistemas Generales.

- a) Los incluidos a efectos de ordenación en los sectores.
- b) Los autónomos a efecto de ordenación, bien por ser existentes o por ordenarse a través de planes especiales.

3º Ámbitos de gestión.

- a) Los ámbitos de las actuaciones definidas en los artículos 136 a 139 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- b) Unidades de ejecución del suelo urbano.

- VIII Plano que defina en el Suelo Urbano las características y trazado de galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y de aquellas otras que pueda incluir la Norma.
Escala de representación 1/1000 ó 1/2000.

2.6.4. Normas Urbanísticas

2.7. INFORMACIÓN DE LAS RECLAMACIONES

El adjudicatario se obliga, dentro del cumplimiento de los trabajos, a informar todas las reclamaciones que se formulen al nuevo instrumento de planeamiento general durante las exposiciones al público.

Igualmente, lo hará en vía de recurso, una vez aprobado definitivamente el mismo por la Diputación Foral de Álava.

2.8. PRESENTACIÓN

A. El adjudicatario deberá presentar el trabajo final en cinco ejemplares encuadernados. Los ejemplares vendrán suscritos por los miembros del equipo, con las firmas en cada documento de los responsables de su redacción. Asimismo, toda la documentación se entregará en estos soportes informáticos: Cinco copias en formato DXF (la documentación gráfica) y en Word, y otras cinco en formato PDF de todo el documento.

B. En caso de aprobación provisional con condiciones o modificaciones, se realizará, de nuevo, documentación refundida con las formalidades del anterior apartado. Igualmente, se procederá por el adjudicatario en caso de aprobación definitiva con modificaciones.

3.- DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL AYUNTAMIENTO

3.1. A la firma del contrato el Ayuntamiento trasladará al adjudicatario una copia, en formato DXF o DWG, de los planos a escala 1/5.000 del término municipal y a 1/500 del Suelo Urbano.

Asimismo, se entregará en formato TIFF o compatible la ortoproyección en color a escala 1/5000 del término municipal, y la 1/1000 de los núcleos urbanos, en caso de estar disponible.

Además se instalará en el equipo que señale el adjudicatario la aplicación informática del "Sistema de normalización de ordenación urbanística".

3.2. Se facilitará al adjudicatario el acceso a cuanta información pueda serle necesaria para llevar a cabo los trabajos previos al planeamiento, que conste en los archivos municipales. Se le extenderá, al efecto de conseguir información en Organismos Oficiales, una credencial que justifique la personalidad de redactor del nuevo instrumento de planeamiento general.

3.3. El Ayuntamiento proporcionará, todos los expedientes urbanísticos vigentes en su término, así como aquéllos que estén en tramitación.

4.- COORDINACIÓN

4.1. El adjudicatario estará en contacto periódico con la persona que el Ayuntamiento designe como coordinador o director de todas las fases y trabajos en que consista la operación global de redacción del Plan General, para recoger aquellas sugerencias que pudieran traducirse en un trabajo más perfecto y completo desde el punto de vista de los intereses municipales. Acompañará a la Corporación a cuantas reuniones, visitas y gestiones sean precisas para su redacción y tramitación.

4.2. La Comisión correspondiente supervisará el desarrollo del trabajo, a cuyo fin el adjudicatario hará exposiciones periódicas del estado del mismo, en sesiones convocadas por el Presidente de la Comisión y que se celebrará en la Casa Consistorial.

Asimismo, el Equipo Redactor informará periódicamente al Servicio de Urbanismo del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava, sobre el desarrollo de los trabajos de redacción del planeamiento.

5.- FASES DE PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS

5.1. La redacción y presentación de los trabajos se desarrollará en fases y plazos:

a) La primera fase -Información Urbanística-, tendrá una duración máxima de tres meses a contar desde el día de la comunicación de la adjudicación de los trabajos. Al final de la



misma, en reunión con el Alcalde-Presidente, el adjudicatario expondrá y hará entrega de la Información Urbanística.

b) La segunda fase -Avance- tendrá una duración máxima de cinco meses a contar desde el día de la entrega a la Corporación de la primera fase. Al final de la misma, en reunión con el Alcalde-Presidente, el adjudicatario expondrá y hará entrega de la documentación constitutiva del Avance del Plan General.

c) La tercera fase comprende los informes precisos sobre las alegaciones habidas como consecuencia de la exposición pública del Avance y tendrá una duración de 30 días a contar de la fecha del fin del plazo de exposición pública.

d) La cuarta fase -Proyecto del Plan General-, tendrá una duración máxima de cuatro meses a contar desde el día de la notificación al adjudicatario de la aprobación del Avance por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria.

Al final de la misma, en reunión con el Alcalde-Presidente el adjudicatario expondrá y hará entrega de la totalidad de los documentos del Plan General.

Seguidamente, el Ayuntamiento iniciará el trámite oficial de aprobación del Plan General con sujeción a la Ley vigente.

e) La quinta fase comprende los informes precisos sobre las alegaciones habidas como consecuencia de la exposición pública tras la aprobación inicial y tendrá una duración de 30 días a contar de la fecha del fin del plazo de exposición pública.

f) Sexta fase: en el caso de aprobación provisional con condiciones esta fase consistirá en la refundición de la documentación aprobada, debiendo entregar ésta en el plazo de un mes a contar desde el día que el Ayuntamiento le haya dado traslado del acto aprobatorio.

g) Séptima fase: comprenderá el informe en vía de recurso, en su caso, que deberá evacuarse en el plazo señalado en el párrafo anterior.

h) Octava fase: en su caso, refundición de la documentación de la aprobación definitiva con condiciones, que deberá ser entregada en el tiempo preciso para cumplir el plazo otorgado por el Órgano aprobatorio o, en su defecto, en 60 días desde la publicación de la Orden Foral aprobatoria.

Laguardia, a día 16 de junio de 2008

LA ALCALDESA-PRESIDENTE

M^a. JESÚS AMILIBIA ARGOTE