

DOCUMENTO B. NORMATIVA URBANÍSTICA

B.4. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS





TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 1

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN 2

CAPÍTULO 1º.	CONDICIONES GENERALES	2
Artículo 1	Criterios de sostenibilidad.....	2
CAPÍTULO 2º.	OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, CONTENIDO DE LOS PROYECTOS Y LICENCIAS.....	4
Artículo 2	Objeto.....	4
Artículo 3	Ámbito de aplicación	5
Artículo 4	Contenido y condiciones de proyectos	6
Artículo 5	Licencia de obras, acta de replanteo, condiciones de trabajo y licencia de primera ocupación	6
CAPÍTULO 3º.	ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES.....	7
CAPÍTULO 4º.	TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS.....	8
Artículo 6	Tipos de edificio.....	8
Artículo 7	Edificios de uso RESIDENCIAL VIVIENDA.....	8
Artículo 8	Edificios de uso INDUSTRIAL.....	8
Artículo 9	Edificios de uso PÚBLICA CONCURRENCIA.....	8
CAPÍTULO 5º.	CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS.....	9
Artículo 10	Criterios de sostenibilidad.....	9
Artículo 11	Seguridad y estabilidad	10
Artículo 12	Salubridad y estanqueidad al agua.....	11
Artículo 13	Hermeticidad al aire	12
Artículo 14	Accesibilidad	12



Artículo 15	Condiciones espaciales y funcionalidad.....	13
Artículo 16	Equipamiento	13
Artículo 17	Condiciones de uso.....	14
Artículo 18	Aparcamientos.....	15
Artículo 19	Otras condiciones.....	16
Artículo 20	Iluminación	17
Artículo 21	Condiciones de tratamiento exterior y entorno	17
CAPÍTULO 6º.	CONDICIONES DE ESTÉTICA.....	20
Artículo 22	Salvaguarda de la estética urbana	20
Artículo 23	Fachadas y cubiertas.....	20

TÍTULO TERCERO. ORDENANZAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN.....	24
--	-----------

CAPÍTULO 1º.	CONDICIONES GENERALES	24
Artículo 24	Criterios de sostenibilidad.....	24
Artículo 25	Objeto.....	24
Artículo 26	Ámbito de aplicación	25
Artículo 27	Edificabilidad física	25
Artículo 28	Contenido mínimo de los proyecto	26
Artículo 29	Condiciones de aprobación, ejecución, recepción, conservación y mantenimiento de las obras de urbanización	28
CAPÍTULO 2º.	DISEÑO DE LAS VÍAS.....	29
Artículo 30	Criterios de sostenibilidad.....	29
Artículo 31	Fomento de la accesibilidad sostenible y del transporte público	30
Artículo 32	Vías de tráfico rodado, sendas peatonales y ciclistas.....	31
Artículo 33	Aparcamientos.....	32
Artículo 34	Recogida de aguas.....	33
Artículo 35	Condiciones acústicas	34



CAPÍTULO 3º.	DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS	34
Artículo 36	Criterios de sostenibilidad.....	34
Artículo 37	Geometría, pendiente y condiciones de soleamiento de las zonas verdes, parques, jardines y plazas.....	35
Artículo 38	Instalaciones en espacios públicos.....	37
Artículo 39	Recogida de aguas.....	37
Artículo 40	Condiciones de impermeabilización de los suelos y espacios libres.....	37
CAPÍTULO 4º.	REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	37
Artículo 41	Criterios de sostenibilidad.....	37
Artículo 42	Condiciones generales	37
Artículo 43	Red de saneamiento.....	38
Artículo 44	Red de abastecimiento de agua y riego.....	39
Artículo 45	Red de gas	41
Artículo 46	Red de energía eléctrica	41
Artículo 47	Red de alumbrado público.....	41
Artículo 48	Red de telecomunicaciones.....	42
Artículo 49	urbanas centralizadas.....	43
Artículo 50	Residuos urbanos.....	43
CAPÍTULO 5º.	ZONAS VERDES.....	44
Artículo 51	Criterios de sostenibilidad.....	44
Artículo 52	Plantaciones ornamentales	45
Artículo 53	Arbolado de porte.....	45
Artículo 54	Parterres	45
CAPÍTULO 6º.	MOVIMIENTO DE TIERRAS	46
Artículo 55	Criterios de sostenibilidad.....	46
Artículo 56	Trabajos previos	46



CAPÍTULO 7º.	MOBILIARIO URBANO.....	46
Artículo 57	Criterios de sostenibilidad.....	46
Artículo 58	Mobiliario urbano.....	47

TÍTULO CUARTO. ORDENANZAS REGULADORAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 48

CAPÍTULO 1º.	CRITERIOS GENERALES	48
Artículo 59	Criterios generales.....	48
Artículo 60	Suelo urbano.....	49
Artículo 61	Suelo no urbanizable	49
CAPÍTULO 2º.	MEDIDAS PROPUESTAS DE CARÁCTER GENERAL.....	50
Artículo 62	Medidas para la protección de la Geología, la Geomorfología y los Suelos.....	50
Artículo 63	Medidas para la protección de las Aguas Superficiales y Subterráneas	52
Artículo 64	Medidas para la protección de la Vegetación y los Hábitats.....	54
Artículo 65	Medidas para la protección de la Fauna.....	54
Artículo 66	Medidas de lucha contra las Especies Exóticas Invasoras(EEI) flora	56
Artículo 67	Medidas de lucha contra las Especies Exóticas Invasoras(EEI) fauna	57
Artículo 68	Medidas para el aumento de la permeabilidad territorial	57
Artículo 69	Medidas preventivas sobre el Paisaje.....	57
Artículo 70	Medidas preventivas sobre la Población	58
Artículo 71	Medidas de protección del Patrimonio Arqueológico y Cultural.....	58
CAPÍTULO 3º.	MEDIDAS PARA LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	58
Artículo 72	J11 Zona de Especial Protección.....	59
Artículo 73	J21 Zona de Mejora ambiental.....	60
Artículo 74	J31 Zona forestal	60



CAPÍTULO 4º.	OTRAS MEDIDAS O BUENAS PRÁCTICAS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN Y ZONAS DE PLANTACIONES FORESTALES.....	60
Artículo 75	Franjas de arbolado autóctono	61
Artículo 76	Madera muerta	61
Artículo 77	Árboles viejos autóctonos o singulares	61
Artículo 78	Lucha contra plagas forestales:	62
Artículo 79	Uso silvopastoral del monte	62
Artículo 80	Aprovechamiento micológico en el monte: truficultura y cultivo de hongos	63
Artículo 81	Tratamiento de Restos vegetales silvícolas	63
Artículo 82	Parques de madera	63
Artículo 83	Erosión	64
Artículo 84	Deslizamientos del terreno.....	64
Artículo 85	J32 Monte ralo	64
CAPÍTULO 5º.	MEDIDAS EN LOS USOS AGROGANADEROS DE ESPECIAL APLICACIÓN PARA LAS ZONAS AGROGANADERAS J41 Y J42	64
Artículo 86	Fomento de la actividad agraria y protección del suelo agrario.....	64
Artículo 87	Construcciones agrarias de uso profesional.....	65
Artículo 88	Construcciones en usos agrarios no profesionalizados.....	66
Artículo 89	Medidas relativas a las construcciones para actividades complementarias de la actividad ganadera	66
Artículo 90	Medidas de protección ambiental para usos ganaderos	66
Artículo 91	Aplicación de purines o estiércol.....	67
Artículo 92	Reconversión de plantaciones forestales en actividad agraria.....	67
Artículo 93	Medidas para la protección y fomento de Setos.....	67
Artículo 94	Medidas protectoras para la apertura de pistas o vías en fincas privadas:.....	68
Artículo 95	J51 Zona de pastos montanos.....	69



Artículo 96	J61 Zona de protección de aguas superficiales Z3.....	69
CAPÍTULO 6º.	OTRAS MEDIDAS PARA USOS CON AFECCIONES AMBIENTALES EN EL SNU	70
Artículo 97	Medidas de protección ambiental en la rehabilitación de edificaciones en el SNU	70
Artículo 98	Aparcamientos en el SNU	71
Artículo 99	Medidas para la retirada de elementos de fibrocemento	72
Artículo 100	Saneamiento en edificaciones en el SNU.....	72
Artículo 101	Medidas para la realización de rellenos:	72
Artículo 102	Medidas para movimientos de tierra y acondicionamientos del terreno.....	72
Artículo 103	Medidas para la tenencia de animales	73
Artículo 104	Medidas a adoptar para el uso de Huertas de autoconsumo.....	74
Artículo 105	Extracción de Hidrocarburos.....	74
Artículo 106	Medidas protectoras en las infraestructuras lineales	75
Artículo 107	Medidas protectoras para las infraestructuras no lineales	75
Artículo 108	Medidas protectoras para las instalaciones provisionales de obras públicas.....	76
CAPÍTULO 7º.	MEDIDAS PARA LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.....	76
Artículo 109	Zonas de vulnerabilidad de acuíferos S11.....	76
Artículo 110	Zonas de riesgo geológico S12	77
Artículo 111	Zonas inundables S13	77
Artículo 112	Zonas de riesgo por cambio climático	77
Artículo 113	Espacios protegidos S21	77
Artículo 114	Corredores ecológicos S22.....	77
Artículo 115	Montes de Utilidad Pública S23	78
CAPÍTULO 8º.	MEDIDAS EN LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO.....	79
Artículo 116	Inclusión de medidas de Drenaje Urbano Sostenible en las obras	



	de urbanización y edificación.....	79
Artículo 117	Edificaciones residenciales, equipamientos o industriales en SU	79
Artículo 118	Alumbrado.....	79
Artículo 119	Medidas para el fomento de la Biomasa y energías renovables.	80
Artículo 120	Medidas sobre el origen y materiales.....	80
Artículo 121	Medidas sobre el ajardinamiento	80
CAPÍTULO 9º.	MEDIDAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES	81
Artículo 122	Sistema de comunicaciones peatonales E2.....	81
Artículo 123	Espacios Libres F1.....	81
Artículo 124	Equipamiento comunitario público y privado D1 y G1.....	81
Artículo 125	Dominio Público Hidráulico I.....	81

TÍTULO QUINTO. TÍTULO QUINTO.- RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS 82

CAPÍTULO 1º.	DISPOSICIONES GENERALES	82
Artículo 126	Actos sujetos a licencia.....	82
Artículo 127	Solicitud de licencias urbanísticas.....	84
Artículo 128	Control de proyectos y subsanación de deficiencias.....	84
Artículo 129	Licencias en suelos potencialmente contaminados.....	84
Artículo 130	Silencio administrativo	84
Artículo 131	Transmisión de licencias.....	85
Artículo 132	Modificaciones de las licencias	85
Artículo 133	Control de la ejecución de las obras	85
Artículo 134	Inicio, caducidad y suspensión de licencias.....	86
Artículo 135	Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.....	87
Artículo 136	Revocación de licencias de obras	87
Artículo 137	Órdenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.....	87



CAPÍTULO 2º.	TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS	88
Artículo 138	Tipos de licencias	88
Artículo 139	Licencias de parcelación y segregación.....	89
Artículo 140	Licencias de obras de urbanización	90
Artículo 141	Licencias de movimientos de tierras	91
Artículo 142	Licencias de obras de edificación y obras mayores	91
Artículo 143	Urbanización y edificación simultáneas.....	94
Artículo 144	Licencias de obras menores	94
Artículo 145	Especificaciones en licencia de obras de intervención sobre edificios protegidos.....	95
Artículo 146	Licencias de demolición de edificios y construcciones.....	96
Artículo 147	Licencias de primera utilización	96
Artículo 148	Licencias de actividad. Actividades clasificadas	99
Artículo 149	Licencias de apertura y autorizaciones de uso.....	103
Artículo 150	Licencias para usos provisionales.....	104
Artículo 151	Licencias para elementos auxiliares de las obras	105
Artículo 152	Licencias de instalaciones en vía pública	106
Artículo 153	Licencias para la colocación de carteles y elementos publicitarios	106
Artículo 154	Licencias para la implantación de actividades industriales y terciario.....	106
Artículo 155	Licencias en suelo no urbanizable	107
CAPÍTULO 3º.	CLASES DE PROYECTOS TÉCNICOS	108
Artículo 156	Condiciones generales de los proyectos técnicos.....	108
Artículo 157	Proyectos de derribo.....	109
Artículo 158	Proyectos de obras de construcción.....	109
Artículo 159	Proyectos de instalación y actividad	110



TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

El presente documento de Ordenanzas municipales complementarias de la Ordenación Urbanística se redacta de conformidad con el contenido establecido en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 75 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

La aprobación de este documento supondrá la eliminación de cualquier ordenanza municipal relativa a la urbanización, construcción y edificación.

El contenido de las ordenanzas se estructura en dos grandes capítulos, ordenanzas de edificación y urbanización, quedando claramente establecido el campo de actuación y rango jerárquico de las mismas en relación con las determinaciones de las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada de los diversos ámbitos del suelo urbano de Zaldduondo.

Las presentes Ordenanzas complementan la regulación definida en la "SECCIÓN 6ª Condiciones adicionales, de estética urbana y de calidad e higiene en la edificación", de las NNGG.

Igualmente, se regula el régimen de las licencias urbanísticas para todo el suelo del término municipal, tanto en el ámbito urbano como en el no urbanizable.

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1º. CONDICIONES GENERALES

La Comisión Europea a través de la Directiva 2010/31 relativa a la Eficiencia Energética de los Edificios establece que a partir del año 2019, todos los países de la UE deben desarrollar estándares de muy bajo consumo energético, edificios de consumo de energía casi nulo: *“edificios con un nivel de eficiencia energética muy alto y cuyo suministro energético proceda de fuentes renovables de su entorno”*.

Los objetivos de la presente Ordenanza son:

- Mejorar las condiciones de confort de las personas en los edificios.
- Controlar y reducir la demanda de energía.
- Controlar y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y otros contaminantes atmosféricos.
- Fomentar la instalación de energías renovables.
- Concienciar a la ciudadanía sobre la importancia de disminuir la demanda energética, facilitando su acceso a los conocimientos y los instrumentos necesarios para que colabore en el esfuerzo conjunto de reducir el consumo de energía.

Artículo 1 Criterios de sostenibilidad

Tal y como establece el art. 3 de la Ley del Suelo de la CAPV “el desarrollo sostenible procura a todas las personas el disfrute de la naturaleza y el paisaje así como del patrimonio cultural, arqueológico, histórico, artístico y arquitectónico”. Con este fin las ordenanzas municipales de edificación incorporan Criterios de Sostenibilidad a ser tenidos en consideración en su aplicación y desarrollo.

1. Se deberán construir y rehabilitar edificios con un alto grado de aislamiento, un control riguroso de los puentes térmicos y de las infiltraciones de aire indeseadas, unas carpinterías de altas prestaciones térmicas y un aprovechamiento óptimo del soleamiento garantizando una buena calidad de aire interior mediante sistemas de ventilación controlada con recuperación de calor.
2. Promover el empleo de materiales naturales, teniendo en cuenta la energía requerida en los procesos de extracción, transporte y transformación y priorizando productos y sistemas locales con el fin de minimizar su impacto en la naturaleza (sostenibilidad ambiental) y favorecer la economía del entorno (sostenibilidad social) resultando estos criterios evaluables en las licitaciones de proyectos y obras.



3. Promover edificios eficientes:

A Consumos kWh/(m²·año)

Edificios de consumo MEDIO	cumplen CTE
Edificios de consumo BAJO	entre CTE y 15/25 kWh/(m ² ·año)
Edificios de consumo CASI NULO	≤ 15 kWh/(m ² ·año) en obra nueva ≤ 25 kWh/(m ² ·año) en rehabilitación

B Emisiones Kg·CO₂/m² año (según RD 47/2007)

Edificios de calificación Energética	A
Edificios de calificación Energética	B
Edificios de calificación Energética	C mínima para edificios de Residencial Vivienda
Edificios de calificación Energética	D mínima para edificios de Pública Concurrencia

4. Se aplicará una reducción en el impuesto municipal de obras proporcional a la reducción de la demanda energética alcanzada, tomando como base el cumplimiento del CTE, resultando estos criterios evaluables en las licitaciones de proyectos y obras.

5. Promover la implantación de energías renovables.

CAPÍTULO 2º. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, CONTENIDO DE LOS PROYECTOS Y LICENCIAS

Artículo 2 Objeto

Es objeto de estas Ordenanzas la regulación de las condiciones adicionales y referentes a la estética urbana y de las edificaciones, así como a las de diseño de la calidad y de la higiene de la edificación y urbanización, tal y como se dispone en el Artículo 1.5.1.26 de las Normas Generales, dando cumplimiento al Principio de desarrollo sostenible definido en el artículo 3 de la Ley 2/2006, en atención a fomentar la utilización y aprovechamiento de las energías renovables, la eficiencia energética, la minimización de protección de residuos y el ahorro de recursos naturales.

En concreto:

- A Fomentar el uso racional de la energía en cualquiera de sus formas, promoviendo la eficiencia energética.
- B Unificar la definición de los elementos que determinan la forma de los edificios, unificar los criterios de medición de la edificabilidad, altura, etc. de los edificios y la definición de las diferentes plantas que los componen.
- C Referir las cuestiones de marcado carácter técnico como seguridad estructural, contra incendios, ahorro energético, instalaciones, salubridad, etc., a la normativa relacionada vigente en cada momento.
- D Aplicar a los tres tipos de edificio siguientes: Residencial Vivienda, Industrial y Pública Concurrencia.
- E Establecer las condiciones mínimas de los edificios en cuanto a accesos, servicios, circulación interior por zonas comunes y las de sus anejos como garajes, trasteros, lonjas, etc. Establecer las condiciones, reglas y procedimientos que permitan cumplir las exigencias básicas de habitabilidad en viviendas, inmuebles de vivienda colectiva, así como las condiciones para los emplazamientos de los inmuebles y de su entorno, para satisfacer las exigencias de las personas y de la sociedad.
- F Adaptar el modelo de vivienda a la realidad de los hogares actuales, actualizar el tipo vivienda mediante fórmulas flexibles, que las haga adaptables a las diferentes formas de habitar, al uso universal de la vivienda por colectivos con dificultades de movilidad temporal o permanente, y el fomento de la eficiencia energética de la vivienda.
- G Regular los vacíos existentes en la normativa técnica de aplicación en los edificios de vivienda, como el ancho mínimo de una escalera, las condiciones de implantación de un ascensor no accesible en un edificio existente, el número máximo de ocupantes por ascensor, etc.
- H Introducir aspectos de seguridad en función de una perspectiva de género, estable-



ciendo criterios en lo que respecta a los espacios abiertos en planta baja, pasadizos, portales, etc.

- I Establecer los requisitos mínimos para solicitar licencias, en función de la licencia que se trate.

Artículo 3 Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en la presente Ordenanza serán de aplicación a las edificaciones, construcciones o instalaciones que estén situadas en el término municipal, según se establezca en el capítulo correspondiente, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Será de aplicación la normativa específica de carácter Nacional, Autonómico y Local de las disposiciones relativas a aspectos técnicos de los Proyectos y Obras de Edificación y, en su defecto, las normas de las empresas y compañías suministradoras.

Se recoge aquí, de forma no exhaustiva, la normativa básica de aplicación ordenada cronológicamente:

- Decreto 423/1994, 2 de noviembre, sobre gestión de residuos inertes e inertizados.
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad.
- Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco.
- **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.**
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- **Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación CTE.**
- **Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco**
- RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en las instalaciones de alumbrado exterior
- Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.



- **Directiva 2010/31/EU relativa a la eficiencia energética de los edificios, mayo 2010**
- Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, octubre 2012
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Complementariamente, en la medida en que se proceda a su modificación o sustitución, el marco legal vigente en el momento de la formulación de este proyecto ha de entenderse alterado en los términos establecidos en las nuevas disposiciones sustitutorias.

Artículo 4 Contenido y condiciones de proyectos

1. Proyecto y obra se ajustarán a las determinaciones del *CTE (Parte 1 Capítulo 2 Condiciones técnicas y administrativas, artículos 6, 7 y 8 y ANEJOS I y II)* que establecen el contenido de los proyectos, ejecución de la obra, la documentación del seguimiento de la obra y del uso y conservación del edificio.
2. El Proyecto hará mención expresa al tipo de intervención prevista, según la clasificación establecida en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación.

Artículo 5 Licencia de obras, acta de replanteo, condiciones de trabajo y licencia de primera ocupación

1. Licencia Urbanística

De acuerdo a lo establecido en el Régimen de las licencias urbanísticas de estas "Ordenanzas Complementarias municipales".

2. Acta de replanteo

- A El inicio de las obras de edificación precisará el replanteo previo de las mismas y será efectuado materialmente sobre el terreno por el técnico municipal y el director de la obra y, en base al mismo, se levantará el acta correspondiente.
- B El acta recogerá, al menos, los siguientes aspectos:
 - Fecha del inicio de la obra.
 - Plano con el perímetro de la obra, su superficie, las alineaciones, rasantes y cuan-



tos elementos sean necesarios para comprobar la viabilidad física de la obra.

- Nombre y titulación de los técnicos intervinientes

3. Condiciones de trabajo

- A Las obras de construcción no podrán realizarse entre las 22 horas y las 7 horas del día siguiente si producen un incremento sobre el nivel de fondo de los niveles sonoros del interior de propiedades ajenas. Durante el resto de la jornada los equipos empleados no podrán originar a 1.5 m de distancia niveles sonoros superiores a los 80 dB (A). Se exceptúan de la prohibición de trabajar por la noche las obras urgentes que por razones de necesidad, peligro, imposibilidad justificada de dejar inconclusa una tarea específica o aquellas que por sus inconvenientes no puedan hacerse de día. El trabajo nocturno deberá ser autorizado expresamente determinándose en la autorización los límites sonoros que deberá cumplir.
- B Entre las 22 horas y las 7 horas de la mañana siguiente, se prohíben las actividades de carga y descarga de mercancías, manipulación de cajas, contenedores, materiales de construcción y objetos similares, salvo las operaciones de recogida de basuras, limpieza de calles y reparto de víveres.
- C Las obras podrán ser revisadas por los servicios técnicos municipales cuantas veces lo estimen oportuno.

4. Licencia de primera utilización

- A La licencia de primera utilización deberá estar precedida de la presentación en el Ayuntamiento del Acta de Recepción y de la Certificación Final de Obra.
- B Una vez recibida la obra, tanto el plazo de garantía como las responsabilidades derivadas de lo ejecutado, se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente.

CAPÍTULO 3º. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUB-ZONAS EDIFICABLES

Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el CAPÍTULO 1.5.1. DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS de las NORMAS GENERALES.



CAPÍTULO 4º. TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6 Tipos de edificio

Se denominan patios a los espacios que se abren en el interior de los edificios o que pueden ser abiertos a la fachada con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad. Los patios comunes a diferentes fincas registrales se denominan patios mancomunados.

Artículo 7 Edificios de uso RESIDENCIAL VIVIENDA

Son los edificios o zonas destinadas a alojamiento permanente, cualquiera que sea el tipo de edificio, cuyos usos corresponden al de Residencial vivienda en el Código Técnico de la Edificación: vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc.

Cuando se construya al amparo del régimen de VPO prevalecerán las normas establecidas al respecto por la legislación específica aplicable, aun cuando las mismas resulten menos exigentes que las definidas en las ordenanzas.

Las ordenanzas se aplicarán con carácter subsidiario en aquellos aspectos no regulados por la normativa de VPO.

Artículo 8 Edificios de uso INDUSTRIAL

Se entenderá como edificio industrial a los efectos de esta Ordenanza:

- Las industrias, en tanto sean actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.
- Los almacenamientos industriales.
- Los talleres de reparación y los estacionamientos de vehículos destinados al servicio de transporte de personas y transporte de mercancías.
- Los servicios auxiliares o complementarios de las actividades comprendidas en los párrafos anteriores.

Artículo 9 Edificios de uso PÚBLICA CONCURRENCIA

Se entenderán como edificios de pública concurrencia a los efectos de este anejo los destinados a usos no incluidos en las dos tipologías anteriores de residencial vivienda e industrial.

Esta tipología será de aplicación a los usos contemplados en DB-SI del Código Técnico de la



Edificación como Administrativo, Aparcamiento (cuya superficie construida exceda de 100 m²) Comercial, Docente, Hospitalario, Pública Concurrencia y Residencial Público.

CAPÍTULO 5º. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

Artículo 10 Criterios de sostenibilidad

1. Se realizarán estudios detallados de soleamiento de los edificios y su ordenación con el fin de aprovechar al máximo su energía así como la incidencia de los vientos dominantes.
2. Se dará prioridad a la mejora de la envolvente de los edificios mediante soluciones PASIVAS (NO demandan energía durante la vida del edificio): mayores aislamientos, eliminación de puentes térmicos, carpinterías y vidrios con bajos coeficientes de transmisión térmica, protecciones solares exteriores y mejora de la hermeticidad. De esta forma se conseguirán edificios que demanden muy poca energía, edificios de consumo casi nulo.
3. Se limitarán las soluciones ACTIVAS (demandan energía durante la vida del edificio): ventilación mecánica controlada con recuperación de calor, sistemas de calefacción*, iluminación, electrodomésticos, ofimática, etc.

* Teniendo en cuenta las condiciones climáticas del País Vasco un edificio bien diseñado no debiera requerir de sistemas de refrigeración.

4. Se dará prioridad al recurso a energías renovables producidas en los edificios o en su entorno (bombas de calor geotérmicas o aerotérmicas, paneles solares en cubierta, fachadas, etc.) en detrimento de energías procedentes de fuentes NO renovables como las derivadas del petróleo.
5. Se estudiarán posibles afecciones relativas a contaminaciones del aire, acústicas o electromagnéticas para evitar o paliar en lo posible sus efectos adversos en las personas.
6. Se valorará la utilización de materiales, productos y sistemas obtenidos en la proximidad del entorno geográfico con el fin de evitar gastos innecesarios de transporte.
7. Se promoverá la reutilización y el reciclaje así como el empleo de materiales fabricados con materias primas abundantes y productos y sistemas de baja huella de carbono con el fin de conseguir edificios más sanos para las personas y minimizar el impacto de la construcción en el medio ambiente. Se empleará madera obtenida a través de prácticas forestales sostenibles.
8. Se utilizarán alternativas al PVC en las instalaciones de saneamiento, abastecimiento o electricidad.
9. Se promoverá la incorporación de elementos ajardinados (cubiertas y fachadas vegetales, árboles y césped en las urbanizaciones privadas, etc.) de forma que contribuyan a amortiguar las condiciones climáticas adversas sobre los edificios: soleamiento en verano, frío en invierno, protección frente al viento, etc. Se conseguirán así espacios más amables en pueblos y ciudades.
10. Se recurrirá a especies autóctonas, adaptadas al clima en el que se ubican, que no requieran riego ni podas y cuidados especiales, de forma tal que su mantenimiento sea



mínimo.

11. Se fomentarán sistemas de consumo de agua eficiente como tanques de inodoros de doble descarga con aprovechamiento de aguas grises (lavabo, ducha, etc.) y pluviales, grifos termostáticos de agua con difusores, etc.
12. Se dará prioridad a sistemas de calefacción y ACS centralizados, convenientemente discriminados los gastos de forma individual para cada vivienda.
13. Incorporar sistemas térmicos de baja temperatura.
14. Incorporar sistemas inteligentes de gestión para lograr una mayor eficiencia y capacidad de control del gasto energético por parte del usuario de la vivienda.
15. Conectar las lavadoras y lavavajillas a la red de Agua Caliente Sanitaria únicamente cuando su generación provenga de fuentes renovables.
16. Se primará la rehabilitación de edificios y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.
17. En edificios de vivienda de nueva planta se exigirán al menos fachadas a dos orientaciones con el fin de garantizar la ventilación cruzada.
18. Para alcanzar las exigencias energéticas establecidas en esta Ordenanza, se deberán adoptar las soluciones técnicas referidas en ella. Se podrán emplear soluciones alternativas, siempre que se justifique que la intervención cumple los requisitos y objetivos perseguidos por esta Ordenanza, al ser sus prestaciones, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación directa de esta norma. Si no fuera posible obtener las prestaciones pretendidas se justificará y se compensará con medidas alternativas.

Artículo 11 Seguridad y estabilidad

1. Se asegurará que el edificio tiene un comportamiento adecuado frente a las acciones previsibles a las que pueda estar sometido durante su uso previsto, es decir, asegurar resistencia, estabilidad y aptitud al servicio, frente a situaciones normales, situación de incendio y demás acciones previstas.
2. Los equipos e instalaciones presentes en el edificio deberán cumplir las condiciones de uso y seguridad impuestos por su normativa específica en cuanto a estanqueidad y funcionalidad.
3. Para satisfacer estas condiciones el edificio será objeto de un mantenimiento, que deberá ser documentado en el *Libro del Edificio* en caso de que exista obligatoriedad, de forma que posea una seguridad adecuada según se especifica en la normativa vigente. Su cumplimiento se podrá justificar mediante una *Inspección Técnica del Edificio* y posterior *Plan de Mantenimiento del Edificio*.
4. Para garantizar la estabilidad, seguridad estructural, seguridad en caso de incendios y seguridad de utilización de los edificios se aplicarán los *Documentos Básicos DB SE, DB SI y DB SUA del Código Técnico de Edificación (CTE)*
5. Se cumplirán también las condiciones generales establecidas en la "*Normativa sobre*



VPO” del Gobierno Vasco sobre la adecuación estructural y constructiva de los edificios:

(...)

- disponer de cimentación adecuada
- la ausencia del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada
- la ausencia de desplomes en elementos portantes
- la ausencia de flechas en vigas y forjados
- la garantía de seguridad ante el desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio
- la garantía de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas
- la garantía de seguridad ante el desprendimiento de otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales

(...)

6. Las VIVIENDAS contarán con dispositivos de cierre adecuados de forma que no sean accesibles para personas distintas de sus moradores sin su consentimiento y no produzcan problemas de evacuación en caso de incendio. Dispondrán de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior adaptado a la diversidad funcional.

Artículo 12 Salubridad y estanqueidad al agua

1. Para garantizar la salubridad y estanqueidad al agua se aplicará el *Documento Básico DB HS del Código Técnico de Edificación (CTE)*.
2. 5.2.2 Se cumplirán también las condiciones generales establecidas en la “*Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial de 12 de febrero de 2009*” del Gobierno Vasco sobre la adecuación estructural y constructiva de los edificios:

(...)

- - la ausencia de goteras
- - la integridad de los elementos constitutivos de la cubrición
- - la ausencia extraños en cubierta



- la ausencia de humedades de fachadas
- la ausencia de humedades en soleras, muros y otros elementos

(...)

Artículo 13 Hermeticidad al aire

Con el fin de evitar que los edificios pierdan el calor interior en invierno o ganen el calor exterior en verano es fundamental controlar su hermeticidad. Para garantizarla se someterán los edificios a ensayos de presión exigiéndose, para unas condiciones de presión / depresión de 50 Pascales (n50), los siguientes valores de renovaciones (r) por hora (h):

Edificios de consumo MEDIO	n50	1.8 r/h	en REFORMAS 3.0 r/h
Edificios de consumo BAJO	n50	1.2 r/h	en REFORMAS 2.0 r/h
Edificios de consumo CASI NULO	n50	0.6 r/h	en REFORMAS 1.0 r/h

Al aumentar la hermeticidad será necesario garantizar la calidad de aire interior (filtros) y sus condiciones de humedad mediante un sistema de ventilación mecánica controlada con recuperación de calor, convenientemente regulado. Se promoverá la ventilación nocturna como sistema de refrescamiento de los edificios en verano.

Artículo 14 Accesibilidad

1. Todo edificio contará con un acceso desde la vía pública que cumpla con los parámetros de la accesibilidad universal.
2. Se asegurará la accesibilidad al interior del edificio y la comunicación con sus elementos comunes y otras dependencias anejas en todas sus plantas, de forma no discriminatoria, independiente y segura para todas las personas. Para satisfacer esta condición el edificio será proyectado y construido según se especifica en la normativa de accesibilidad vigente de ámbito local, estatal y autonómico.
3. El acceso a la cubierta para su mantenimiento o el de los equipos instalados en la misma se realizará mediante una escalera, desde una zona de uso común.
4. Se facilitarán en los edificios residenciales las expropiaciones, debidamente justificadas, de locales o terrenos con el fin de garantizar sus condiciones de accesibilidad por tratarse de obras de utilidad pública e interés general. Los costes de la expropiación deberán ser



abonados por el beneficiario de la misma.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable (edificabilidad construida), ni de distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

Artículo 15 Condiciones espaciales y funcionalidad

- A. Las condiciones espaciales de viviendas NUEVAS cumplirán, al menos, las prescripciones establecidas en el “*Decreto de habitabilidad y normas de diseño de Euskadi*” (Consejo de Gobierno 28.06.2022)
1. En REFORMAS se cumplirán, igualmente y al menos, las “*Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas*” establecidas en el citado Decreto.

Artículo 16 Equipamiento

1. TODO EDIFICIO contará, al menos, con:
 - A Red de abastecimiento de agua.
 - B Red separativa de saneamiento: aguas residuales y aguas pluviales
 - C Red para suministro de energía eléctrica.
2. Deberá preverse en TODO EDIFICIO espacio suficiente para albergar los distintos tipos de contenedores de residuos establecidos por la normativa así como los recintos particulares en cada vivienda para la separación de los mismos (CTE DB SUA).
3. Los edificios de NUEVA construcción deberán situarse acordes a la normativa urbanística y de edificación vigentes y disponer de los siguientes servicios e instalaciones:
 - A Acceso rodado hasta el límite de parcela, con las condiciones de aproximación y entorno establecidas por la normativa.
 - B Espacios para locales técnicos y recogida selectiva de residuos urbanos.
 - C Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para el uso del edificio, así como la red para equipos de protección contra incendios acorde a la normativa vigente.
 - D Red de saneamiento separativo y resto de redes hídricas alternativas (red de aguas grises recicladas, pluviales, etc.).

- E Instalaciones de telecomunicaciones
 - F Conexión a las redes de distribución de centrales térmicas de barrio o zona, en su caso.
 - G Red de ventilación mecánica con recuperación de calor, en su caso.
 - H Conductos para la evacuación de humos.
 - I Buzones postales
 - J Portero automático
 - K Cuarto de bicicletas en planta baja en edificios de VIVIENDAS o aparcá-bicis junto a la entrada en caso de edificios INDUSTRIALES o de PÚBLICA CONCURRENCIA.
4. En plantas de edificios que no tengan el uso característico del mismo, como son las lonjas o locales comerciales, aparcamientos, etc. estos deberán disponer además de conductos de ventilación y de evacuación de humos y gases, independientes de los del resto del edificio.

Artículo 17 Condiciones de uso

1. El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de un edificio estará sometido a los criterios del buen uso, a la Ley de Propiedad horizontal y a lo dispuesto en el Libro del Edificio contemplado en la Ley de Ordenación de la Edificación.
2. Con la finalidad de determinar la existencia de supuestos de sobre-ocupación en viviendas se fija el número máximo de ocupantes por vivienda en función de los m² útiles y del número de dormitorios y superficie de estos, con aplicación de los siguientes parámetros:

personas	1/3	4	5	6	7	8	9	nº
S _u mínima	36	40	48	56	64	72	80	m ²

1 persona por dormitorio ≥ 5 m²

2 personas por dormitorio ≥ 8 m²

3 personas por dormitorio ≥ 12 m²

2 personas en viviendas sin dormitorios y únicamente con espacio de uso común

3. El propietario de cualquier establecimiento, vivienda, local o anejo ubicado en un edificio objeto de división horizontal tendrá derecho exclusivo a su propiedad y a una participación



en los elementos comunes del inmueble según se establezca en la declaración de obra nueva. Los usuarios, sean o no propietarios, deben utilizar los edificios correctamente, respetando las instrucciones de uso y mantenimiento recibidas.

4. La Comunidad de propietarios está obligada a realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar el edificio en las condiciones de habitabilidad exigibles y a evitar la realización en su interior de actividades molestas o insalubres. Tienen la obligación de conservar en buen estado la edificación mediante un uso y mantenimiento adecuados. También deben recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y las garantías con que ésta cuente.
5. La Comunidad de propietarios está obligada a realizar las labores de limpieza y mantenimiento de las zonas comunes según lo haya acordado, a controlar el vaciado de los contenedores del edificio para residuos ordinarios ubicados en el almacén de contenedores según el sistema de recogida existente. También está obligada a realizar las labores de conservación de los edificios de forma que satisfagan permanentemente los requisitos exigibles de limpieza y mantenimiento en condiciones de seguridad.
6. Los locales de trastero incluidos en edificios colectivos de vivienda estarán destinados exclusivamente a la guarda de enseres, prohibiéndose expresamente la guarda de animales y el almacenamiento de productos inflamables; no tendrán la posibilidad de incorporación a las viviendas y dispondrán de acceso directo desde el exterior o desde las zonas comunes de circulación del edificio. Siempre que el acceso al trastero sea a través de una plaza de aparcamiento ambos elementos estarán vinculados registralmente.

Artículo 18 **Aparcamientos**

1. Se dará prioridad a la iluminación y ventilación naturales de los aparcamientos, justificándose debidamente su renuncia a ello.
2. Aparcamientos colectivos
3. Las condiciones de los aparcamientos colectivos cumplirán, al menos, las prescripciones establecidas en las *Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial de 12 de febrero de 2009*.” del Gobierno Vasco o normativa que le sustituya)
4. Dotación mínima de aparcamientos para bicicletas y motocicletas:
 - A En los aparcamientos colectivos se dispondrá de una dotación mínima para aparcamiento de bicicletas igual al 25% de la ocupación del edificio en el que se sitúe o de una plaza por cada cinco vehículos en el caso de edificios con uso principal de aparcamiento.
 - B En los aparcamientos colectivos se dispondrá de una dotación mínima para aparcamiento de motocicletas igual al 20% del total de plazas disponibles para vehículos.

5. Dotación mínima para recarga de baterías de vehículos eléctricos:

- A Todo aparcamiento colectivo dispondrá de dispositivos para recarga de baterías para vehículos eléctricos, para un número de plazas no inferior al 10% de su capacidad total.
- B En el caso de aparcamientos NO abiertos al público con plazas privativas, la dotación expresada en el párrafo anterior podrá sustituirse en cada plaza por una conexión eléctrica capaz conectada al contador individual del titular de la plaza.
- C De manera excepcional en municipios pequeños donde las dimensiones de calles, viales y edificios pudieran ser más ajustadas se establecerán criterios técnicos que adaptaran las condiciones mínimas anteriormente descritas.

6. Aparcamientos individuales

La dimensión mínima de la plaza independiente será de 3.00 x 6.00 m

Artículo 19 Otras condiciones

1. Emplazamiento

El emplazamiento de las edificaciones se hará en condiciones que impliquen el mayor alejamiento posible respecto de focos de ruido (infraestructuras viarias, ferroviarias, etc.).

2. Orientaciones en Viviendas:

- A No se permitirán viviendas de nueva planta orientadas únicamente al NORTE.
- B No se admitirá el uso residencial en locales que no cuenten como mínimo con una hora de soleamiento.
- C Se dará prioridad a las siguientes orientaciones:

Salones y comedores	SUR
Dormitorios	OESTE
Cocinas	ESTE
Espacios de servicio	NORTE
- D Los huecos orientados a Sur ($\pm 45^\circ$) y Oeste contarán con un mecanismo de protección solar. Al SUR bastará con velos superiores a 1m mientras que al OESTE



será preciso aportar un mecanismo de protección solar por el exterior del hueco.

Artículo 20 Iluminación

En la iluminación se cumplirán las “*Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas*” establecidas en la “*Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial de 12 de febrero de 2009*” del Gobierno Vasco (o normativa que le sustituya) diferenciando los huecos a patios de luces que asegurarán huecos de superficie mínima de $\frac{1}{4}$ de la superficie útil de las estancias.

Artículo 21 Condiciones de tratamiento exterior y entorno

1. Urbanismo inclusivo

En los proyectos de edificación se incluirá una justificación relativa a la inclusión en el proyecto de los aspectos relativos a la inclusión de medidas de Urbanismo Inclusivo e integración de la Perspectiva de Género.

Dichas medidas, que deberán ser validadas por la oficina técnica municipal, deberán resolver adecuadamente los siguientes aspectos:

1.1. Seguridad en espacios privados:

- Diseño de portales que garanticen la visibilidad desde y hacia el exterior sin generación de recovecos.
- Desembarco de escaleras y ascensores divisibles desde la puerta de acceso y desde el exterior sin generación de recovecos.
- Recorridos interiores abiertos, divisibles y suficientemente iluminados (desarrollo de criterio de seguridad de ver y ser oída).
- Diversificación de tipologías en edificios residenciales evitando la generación de fachadas diurnas/nocturnas o delanteras /traseras.
- Dimensionamiento de cierres de parcelas y solares con una altura máxima de 1,5m que no obstaculicen la visibilidad.

1.2. Espacios comunitarios

- Generación de espacios de sociabilidad y encuentro.
- Diversificación de tipologías en edificios residenciales evitando la generación de fachadas diurnas/nocturnas o delanteras/traseras.



- Dimensionamiento de cierres de parcelas y solares con una altura máxima de 1,5m que no obstaculicen la visibilidad.
- Adaptación de las edificaciones a la topografía evitando la generación de muros de contención de gran tamaño en contacto con la vía pública.
- Evitar alturas excesivas entre la vía pública y la planta baja de las edificaciones.

2. Elementos degradantes

Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, instalaciones, tejavanas, cierres y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, construidos de forma precaria o no, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación o a la restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

Los propietarios/as de parcelas privadas estarán obligados a mantener las mismas libres de flora declarada como invasora en los catálogos o inventarios provinciales, autonómicos o estatales, pudiendo ser requerido por el ayuntamiento el cumplimiento de esta obligación.

Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos no podrán tomar como base de apoyo o anclaje ninguno de los elementos de la edificación debiendo llegar a ésta mediante un conducto enterrado.

No se permite la acumulación de ningún tipo de vertido o escombros fuera de aquellos lugares que han sido calificados como vertederos o escombreras y tienen la oportuna licencia.

3. Topografía

Las edificaciones y parcelas deberán adaptarse adecuadamente a la topografía evitando la generación de sistemas de contención de gran altura en contacto con la vía pública. Deberá justificarse en la memoria del proyecto que la solución adoptada es la más favorable a este respecto debiendo elegirse la solución menos impactante a este respecto.

Las obras complementarias de acondicionamiento del terreno de las construcciones y de los sistemas generales, respetarán las características topográficas y paisajísticas del terreno:

- a) Los taludes y terraplenes no superarán la pendiente del 40%, se repondrá la capa vegetal y se plantarán árboles o arbustos que aseguren la no erosión del terreno. Se respetarán los cursos de agua, y no se alterará de manera apreciable las condiciones

de escorrentía.

- b) Los rellenos se realizarán exclusivamente con materiales procedentes de excavaciones o derribos en la propia parcela. No se permitirá ningún material que tenga poca consistencia o que produzca olores y otras molestias.
- c) Se procurará que en los movimientos de tierra (excavaciones y rellenos) dentro de la parcela el balance sea cero.
- d) Los muros de contención no sobrepasarán la altura de 1,20 m. y serán de mampostería o de un acabado exterior similar. Esta altura se medirá desde la parte opuesta a la de contención del terreno.
- e) No se permitirán las escolleras vistas.
- f) Los vertidos de aguas pluviales a los caminos vecinales o carreteras se deberán hacer en las debidas condiciones, sin invadir la calzada, colocándose los correspondientes sumideros o drenajes.

4. Gestión del agua

Con estas medidas se trata de garantizar un uso responsable del recurso del agua en los distintos usos establecidos en el presenta Plan General.

En este apartado se proponen una serie de medidas, sin perjuicio de las medidas de ahorro incorporadas en las condiciones mínimas de las instalaciones de abastecimiento establecidas en la legislación vigente en la materia. Las mismas serán asimismo complementarias a las medidas de drenaje sostenible establecidas en apartados posteriores en desarrollo del PTS de Ríos y Arroyos.

Los grifos, duchas, mangueras o cualquier dispositivo de suministro de agua potable, a instalar en cualquier edificación, contará con dispositivos perlizadores de absorción de agua por presión provocando la mezcla de aire con agua, provocando un importante ahorro de agua, así como de la energía necesaria para la producción de ACS (no se consideran suficientes los filtros o aireadores comunes).

Las cisternas de los inodoros deben disponer de mecanismos de doble descarga 3/6 litros o de descarga interrumpible.

Las zonas residenciales privada que cuenten con zonas verdes o piscinas de uso particular o privado deberán incorporar estudios sobre sistemas de recuperación de agua y contarán con sistemas de sistemas de ahorro y reutilización del agua y dispondrán de sistemas de depuración sin cloro (tecnología ABOT o equivalente).

En el caso de solicitud para la construcción de una nueva piscina de uso privado, únicamente podrán ser licenciadas aquellas que tengan un suministro de agua alternativo al de la red da agua potable, con contador propio, y sistema de depuración sin cloro (tecnología ABOT o equivalente).



CAPÍTULO 6º. CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 22 Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquéllos, deberá ajustarse a estas Normas Urbanísticas y, en su caso, a la interpretación generalizada que mantenga.
2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a su entorno así como a las edificaciones existentes de especial valor o corrección, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano, desde los lugares que permitan su vista, sobre el medio en que se localicen.
3. Se cumplirán las siguientes normas generales:
 - A Las tipologías de las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, así como la composición y los materiales habrán de ser congruentes con las características del entorno. Todas las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, procurando su correcta integración en el paisaje, no permitiéndose ningún elemento que resulte disonante con el mismo o suponga impacto paisajístico negativo. El Ayuntamiento valorará cada caso y podrá exigir, con la suficiente motivación, los cambios necesarios en el Proyecto presentado o medidas correctoras.
 - B A los planes de desarrollo se les podrá exigir la demostración de que lo proyectado compone unidades coherentes en el aspecto paisajístico, mediante los correspondientes estudios sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se justificará la solución adoptada.
 - C Se prohíbe el tendido de ropa visto desde las vías públicas o el espacio público. A tal efecto, todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa, mediante medios naturales o mecánicos, sin que sea vista desde el espacio público exterior.

Artículo 23 Fachadas y cubiertas

1. Todo paramento que recaiga a vial o espacio libre público o que sea visible desde ellos, tendrá tratamiento de fachada semejante en calidad, textura y color al de las fachadas exteriores y cumplirá las ordenanzas estéticas generales y de la AOP, zona o subzona co-



respondiente. Sin ello, el edificio no podrá considerarse acabado, a efectos de su uso u ocupación. Estos paramentos podrán ser fachadas principales, laterales o posteriores, o medianiles que queden al descubierto por no estar edificado el solar colindante o porque el edificio edificado no iguala en altura o profundidad al anterior.

2. Si se prevé que el medianil se cubra en un plazo inferior a un año, porque el planeamiento urbanístico permita la edificación del solar colindante con igual o superior altura y profundidad, se podrá permitir que el acabado no sea semejante al del resto de las fachadas, aunque como mínimo quedará revocado y pintado sin admitir que queden vistos materiales base de revestimiento. El color no será más fuerte o intenso que el de las fachadas principales.
3. No se permitirán medianeras lindantes a Suelo No Urbanizable. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán tratar como fachada el paramento resultante.
4. Las fachadas deberán responder a una concepción unitaria, incluyendo el tratamiento de las plantas bajas integrado en la composición general. En las obras de reforma de edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada original ni alterar dicha composición. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.
5. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto unitario que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
6. En edificios en los que se hubieran realizado modificaciones, contrarias a estas Normas o que alteraran la composición, estructura o coherencia formal, y de materiales de las fachadas, el Ayuntamiento requerirá al propietario para su reparación.
7. Se prohíbe cualquier elemento o material que suponga un impacto negativo en el entorno o en los edificios. Se cuidará especialmente el aspecto cromático de fachadas, carpinterías, cerrajerías y cubiertas. En general, no se permitirán colores que, visualmente, impacten o sobresalgan sobre el entorno.
8. Se prohíbe la simulación de cualquier material con elementos meramente decorativos. Se prohíben los repintados o resaltados de juntas de fábricas de piedra o ladrillo.
9. Se prohíbe cualquier añadido o sustitución que suponga degradación de las fachadas. Se consideran como tales:
 - A Cerramientos anárquicos de terrazas y balcones. Al respecto, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar el propietario o la comunidad o el propietario del edificio y ejecutarlo en su totalidad. No se admitirá la ejecución



por partes del mismo. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

- B Instalación en fachadas existentes de capialzados exteriores vistos para persianas enrollables.
 - C La colocación de cableados, conductos y aparatos de instalaciones, antenas, etc. que no queden simulados y/o integrados en la fachada debiendo adoptarse soluciones que permitiendo el despliegue de dichas instalaciones no degraden las fachadas ni el paisaje urbano.
 - D Las bajantes de pluviales vistas en fachada serán de un material que pueda pintarse en color acorde con la fachada, o con acabado propio en el caso del cobre. Llevará una protección de hierro fundido, o tubo de acero, hasta una altura de 2 m. desde la rasante de la acera, como mínimo.
10. En actuaciones que impliquen la construcción de varias viviendas, se deberán evitar las excesivas repeticiones de volúmenes y diseños que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño. Se deberán adaptar los edificios a la escala de su entorno.
11. Se cuidará especialmente el efecto cromático del material de cubierta en el entorno en cubierta inclinada.
- A Si se utilizan tejas, deberán ser de colores terrosos, sin vitrificar, similares a la teja utilizada tradicionalmente.
 - B Se prohíben con carácter general en suelo urbano y urbanizable las cubiertas de plástico o chapa. Se permiten cubiertas de chapa de color similar al de la teja tradicional en construcciones agrícolas, industriales, usos deportivos, edificios singulares y tejavanos.
 - C Se prohíbe para cualquier uso y clasificación de suelo, las tejas vitrificadas, las de hormigón negras, grises, la cobertura de pizarra y, en general, todas aquellas tejas cuyo color difiera del de la teja tradicional.
 - D Los remates de chimeneas de humos y ventilación serán, metálicas o de obra. En estas últimas, tendrán un tratamiento acorde con la fachada principal. Se utilizarán aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen el entorno.
 - E Se prohíben las cubiertas de doble pendiente convexa o faldones quebrados.
12. Se permiten toldos móviles salvo que la normativa específica del AOP, zona o subzona, contenga otras determinaciones al respecto. En su caso, estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de dos-

cientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente. En calles sin aceras no podrán invadir la zona de posible tránsito de vehículos, es decir, una franja central de cinco (5) metros si es de una dirección y de seis (6) metros si es de doble dirección.



TÍTULO TERCERO. ORDENANZAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN**CAPÍTULO 1º. CONDICIONES GENERALES****Artículo 24 Criterios de sostenibilidad**

Tal y como establece el art. 3 de la Ley del Suelo de la CAPV “*el desarrollo sostenible procura a todas las personas el disfrute de la naturaleza y el paisaje así como del patrimonio cultural, arqueológico, histórico, artístico y arquitectónico*”. Con este fin las ordenanzas municipales de edificación incorporan *Criterios de Sostenibilidad* a ser tenidos en consideración en su aplicación y desarrollo.

Para elaborar los proyectos de urbanización y con el objetivo de conocer las condiciones del microclima urbano es necesario disponer de información relativa a: orientación solar / datos térmicos / topografía / régimen de vientos / vegetación / hidrogeología.

Se tendrán en consideración las condiciones del soleamiento de las distintas zonas con el fin de garantizar un correcto acceso al sol de los edificios y de los distintos espacios urbanos.

Se deberán tener en cuenta posibles afecciones relativas a contaminaciones del aire, acústicas (mapas de ruido) o electromagnéticas con el fin de evitar o paliar en lo posible sus efectos adversos en las personas.

Artículo 25 Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto:

1. Establecer la regulación respecto a las características de la urbanización referidas fundamentalmente al fomento de la seguridad peatonal, en bicicleta, al fomento del transporte público y a la reducción del consumo energético y de recursos naturales.
2. Establecer recomendaciones para la implantación material y jurídica de las vías y espacios públicos y de las redes de servicios urbanos.
3. Establecer unas condiciones mínimas para la implantación de arbolado en aceras, parques y jardines.
4. Introducir aspectos de seguridad en la urbanización en función de una perspectiva de género regulando los espacios abiertos en planta baja, pasadizos, etc.
5. Referir las cuestiones de marcado carácter técnico respecto de la urbanización a la normativa técnica aplicable.
6. Regular las características, calidades mínimas y condiciones de ejecución de las obras de urbanización, calidades mínimas, de su recepción y de las responsabilidades de mantenimiento.



Artículo 26 **Ámbito de aplicación**

Las normas contenidas en la presente Ordenanza serán de aplicación en la redacción de los siguientes documentos:

- Contenido técnico-jurídico de los programas de actuación urbanizadora a los que hace referencia el art. 153 de la Ley del Suelo de la CAPV.
- Proyectos de urbanización y de obras ordinarias a los que hace referencia los art. 194 y 195 de la Ley del Suelo de la CAPV. Igualmente se aplicará a la ejecución de las obras definidas en los documentos anteriores.

En las obras de urbanización u obras ordinarias que tengan por objeto la modificación, reforma o reparación de la urbanización existente no serán de aplicación estas ordenanzas en los supuestos siguientes:

- Que por las características orográficas, estructurales o de forma de la urbanización existente, no sea posible su aplicación.
- Que atendiendo al presupuesto económico disponible y previa justificación adecuada, la aplicación de este anejo en la modificación, reforma o reparación de la urbanización existente constituya un gasto desproporcionado.

La no aplicabilidad del presente anejo hará referencia únicamente a los elementos de urbanización¹ afectados por las circunstancias descritas en los párrafos anteriores, siendo aplicable en los demás elementos de urbanización.

¹ Los elementos de urbanización se definen en el Decreto 68/2000 de 11 de abril. Normas técnicas de accesibilidad.

Artículo 27 **Edificabilidad física**

Será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico de las disposiciones relativas a aspectos técnicos de los Proyectos y Obras de Urbanización y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras.

Se recoge aquí, de forma no exhaustiva, la normativa básica de aplicación ordenada cronológicamente:

- Decreto 423/1994, 2 de noviembre, sobre gestión de residuos inertes e inertizados.
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad.
- Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco.
- **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.**

- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- **Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación CTE.**
- **Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco**
- RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en las instalaciones de alumbrado exterior
- Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.
- **Directiva 2010/31/EU relativa a la eficiencia energética de los edificios, mayo 2010**
- Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, octubre 2012
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Complementariamente, en la medida en que se proceda a su modificación o sustitución, el marco legal vigente en el momento de la formulación de este proyecto ha de entenderse alterado en los términos establecidos en las nuevas disposiciones sustitutorias.

Artículo 28 Contenido mínimo de los proyecto

Tal y como establece el art. 194 de la Ley del Suelo de la CAPV “los proyectos de urbanización se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor” y “se formalizarán en una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que procedan”.

Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del **ámbito** a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

El Proyecto deberá incluir la documentación necesaria para su evaluación ambiental, en los casos legalmente establecidos, incluyendo todos los documentos derivados de la citada evaluación, así como aquellos que se deriven de los mapas de ruido e estudios de impacto acústico municipales.

Cuando el Proyecto pueda tener impactos paisajísticos relevantes, se podrá solicitar a criterio municipal,

El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales del pueblo, o cuando sea necesario para garantizar su conexión con los recorridos accesibles del resto del municipio, con cargo a los promotores del mismo.

Documentos a presentar como final de obra (se consultará a los Servicios Técnicos Municipales el número de copias de cada documento), en formato digital y en su caso formato papel.

- Colección de planos As-Built, que incluirá todos los planos originales de la aprobación del proyecto, sustituidos aquellos que se han modificado.
- Certificado final de obra.
- Certificado de la compañía suministradora de cada servicio verificando que las respectivas redes están ejecutadas correctamente respecto al proyecto y a las normas específicas de cada uno.
- Plano en coordenadas U.T.M. del estado final, acorde a lo exigido en la Ordenanza sobre Alineaciones, Rasantes, Acta de replanteo y fin de obra.
- Libro de control de calidad de la obra, acompañado de informe valorativo y explicativo de las incidencias y decisiones tomadas al respecto.
- Detalle de las características, modelo, fabricante o procedencia y certificados de calidad de los elementos empleados en la obra.
- Respecto al saneamiento será obligatorio la aportación de:
- Plano en planta del trazado de la red en soporte informático.
- Datos alfanuméricos de cada uno de los nodos, entre los que se incluirán el código del nodo, coordenadas U.T.M. (x, y), cota superficial, profundidad del punto más bajo de la solera del nodo y forma, medidas y modelo de la tapa.
- Datos sobre cada uno de los conductos entrantes y salientes del nodo, aportando para cada uno de ellos la referencia de éste, profundidad del tubo, cota de fondo del tubo, forma, medida, material y uso del tubo.

Artículo 29 Condiciones de aprobación, ejecución, recepción, conservación y mantenimiento de las obras de urbanización

Se atenderán a lo dispuesto en los art. 204...216 de la Ley del Suelo de la CAPV.

1. Ejecución

A Acta de replanteo

- El inicio de las obras de urbanización precisará el replanteo previo de las mismas y será efectuado materialmente sobre el terreno por el técnico municipal y el director de la obra. En base al mismo se levantará el acta correspondiente.
- El acta recogerá, al menos, los siguientes aspectos:
 - Fecha del inicio de la obra
 - Plano delimitando en el mismo, el perímetro de la obra, su superficie, las alineaciones, rasantes y cuantos elementos sean necesarios para comprobar la viabilidad física de la obra.
 - Nombre y titulación de los técnicos intervinientes.

B Condiciones de trabajo

- Los trabajos temporales, como las obras de construcción pública o privada, no podrán realizarse entre las 22 horas y las 7 horas del día siguiente si producen un incremento sobre el nivel de fondo de los niveles sonoros del interior de propiedades ajenas. Durante el resto de la jornada los equipos empleados no podrán originar a 1.5 m de distancia niveles sonoros superiores a los 80 dB (A).
- Se exceptúan de la prohibición de trabajar en horas nocturnas las obras urgentes que por razones de necesidad, peligro, imposibilidad justificada de dejar inconclusa una tarea específica o aquellas que por sus inconvenientes no puedan hacerse de día. El trabajo nocturno deberá ser autorizado expresamente determinándose en la autorización los límites sonoros que deberá cumplir.

2. Recepción

- A Una vez recibida la urbanización, tanto el plazo de garantía como las responsabilidades derivadas de lo ejecutado, se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente en materia de contratación.
- B Las obras de urbanización podrán ser revisadas por los servicios técnicos municipales cuantas veces lo estimen oportuno, dejando constancia, al menos, de lo siguiente:



te:

- Comprobación del replanteo.
- Realización de las pruebas de presión en la red de agua potable y estanqueidad en la de saneamiento.
- Comprobación de las capas de afirmado de los viales.
- Instalación de alumbrado público.
- Realización de las obras de ornamento y jardinería.

C Conservación y Mantenimiento

- Para sus condiciones de conservación y mantenimiento, las obras de urbanización se atenderán a lo dispuesto en el art. 197 de la Ley del Suelo de la CAPV.
- En las zonas sometidas a servidumbre de uso público u ocupación privada bajo suelo público, corresponderán al Ayuntamiento los costes del servicio y el mantenimiento del alumbrado público, acabados superficiales, incluidos los elementos de agarre o anclaje, y los elementos de defensa contra las caídas.
- En las zonas sometidas a servidumbre de uso público u ocupación privada bajo suelo público, corresponderá a los propietarios u ocupantes de las superficies bajo suelo público, el mantenimiento de las impermeabilizaciones, incluida su protección y aislamiento térmico, la formación de pendientes y la estructura portante.

CAPÍTULO 2º. DISEÑO DE LAS VÍAS

Artículo 30 Criterios de sostenibilidad

1. Se elaborará de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible global en el término municipal (PLAZO) o en su defecto, si el municipio careciera de la estructura necesaria para ello, se tomará como base el planeamiento de movilidad de rango superior establecido por las diputaciones o por los gobiernos autonómico o estatal.
2. Se diseñarán sendas peatonales y ciclistas que hagan atractivo el desplazamiento tanto para el casco urbano como para su entorno con el fin de fomentar la movilidad sostenible en el ámbito municipal. Se diseñarán aceras preferiblemente asimétricas, de modo que sean más anchas las más soleadas en invierno.
3. Se dará prioridad a la restauración de antiguos caminos (no se podrán eliminar los anti-



guos caminos, salvo justificación aceptada por informe técnico municipal), manteniendo su trazado y buscando su integración en la nueva urbanización.

4. Se promoverán (obligatorias a partir del 11 de mayo de 2021) medidas para favorecer el tráfico lento, zonas 20-30, con el fin de conseguir urbanizaciones más amables, seguras, silenciosas y menos contaminantes.
5. Se diseñarán zonas de aparcamiento en torno a los equipamientos, creando una red de accesos peatonales hacia las diferentes zonas del ámbito municipal.
6. Se dispondrán aparcamientos para bicicletas junto a los equipamientos y zonas de juegos.
7. Se limitarán las plazas de aparcamiento para vehículos privados al mínimo exigido por la normativa vigente.
8. Se promoverán medidas de protección del espacio público: dimensionamiento estricto de calzadas, pasos de cebra elevados, glorietas, cambios de pavimentos, regulación de semáforos con pulsadores para peatones, señalización vertical y horizontal, bolardos, etc.
9. Se justificará el ancho de cada calle o espacio en función de la altura y orientación de los edificios adyacentes garantizando en la medida de lo posible el soleamiento de las mismas.
10. Se promoverá el empleo de materiales reciclados en las bases y sub-bases de los viales, sendas y aceras.
11. Se pavimentará con materiales que reduzcan el impacto acústico, con el fin de cumplir los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
12. Se recurrirá a pavimentos permeables, siempre que esto sea posible por sus condiciones de uso (áreas peatonales y aparcamientos), evitando las soleras de hormigón.

Artículo 31 Fomento de la accesibilidad sostenible y del transporte público

1. Se diseñarán sendas peatonales y ciclistas y en su trazado se tendrán en cuenta los itinerarios principales y los flujos de circulación previstos, tanto los propios de la unidad de actuación como los previstos por la influencia de ámbitos contiguos.
2. Los itinerarios para bicicletas se diseñarán acortando lo más posible los trayectos entre las zonas o edificios más poblados y hacia los edificios de pública concurrencia. Se diseñarán, preferentemente, junto a las calzadas de tráfico rodado, separándolos convenientemente del tráfico por medio de señalización horizontal, bolardos u otros elementos que permitan la fácil incorporación desde la calzada.
3. El diseño de las vías para tráfico rodado se efectuará según los flujos previstos y la veloci-



dad máxima de circulación. En las vías por las que circule algún tipo de transporte público no se introducirá ningún elemento que pueda reducir la eficacia y rapidez del medio de transporte.

4. Se facilitará el acceso a las fincas agrícolas colindantes con la urbanización mediante pasos específicos dimensionados para la maquinaria utilizada para su laboreo.

Artículo 32 Vías de tráfico rodado, sendas peatonales y ciclistas

1. Accesibilidad y visibilidad

- A Las actuaciones en la urbanización se ajustarán a las prescripciones de la normativa vigente.
- B Se dará prioridad a la urbanización de viales y aceras al mismo nivel, facilitando la accesibilidad, pero diferenciando claramente unas de otras mediante rigolas y cambios de material y color.
- C El embarque y desembarque de los vehículos de transporte público y aparcamientos se efectuará siempre desde espacios seguros y accesibles.
- D Los vados peatonales de las calles se situarán preferentemente con anterioridad al lugar de detención de los vehículos de transporte público, considerando el sentido de la marcha.
- E Se evitará situar en las proximidades de los vados de peatones elementos que impidan la visibilidad de la calzada como, vehículos aparcados, contenedores, kioscos, cabinas, etc.
- F La dotación de aparcamientos en la urbanización se ajustarán a las prescripciones de la normativa vigente, con las reservas correspondientes para vehículos de personas con movilidad reducida
- G No se podrán ubicar plazas de aparcamiento para vehículos de cuatro ruedas inmediatamente antes de un paso de peatones.

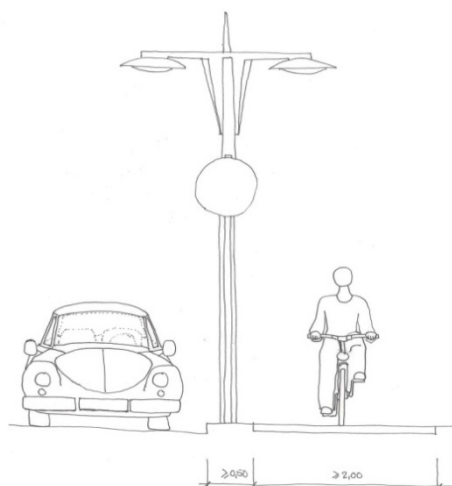
2. Características constructivas y de diseño de viales, sendas y aceras

- A El diseño de las calzadas para tráfico rodado se efectuará según la legislación sectorial y normativa técnica aplicable.
- B En todas las vías rodadas se dará preferencia a los vehículos de transporte público a través de vías específicas u otros medios.
- C Las vías por las que circulen vehículos de transporte público se adaptarán a estos y dispondrán de carril exclusivo o apartaderos con una anchura mínima de 2.20 m y

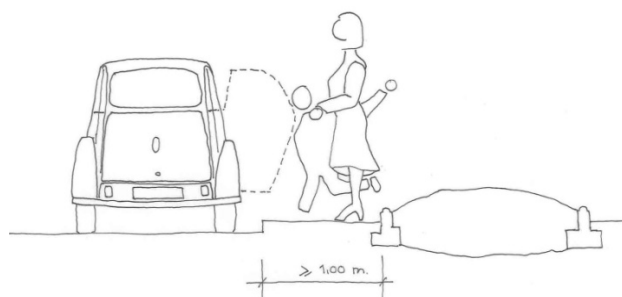


una longitud suficiente en función del tipo de vehículo, al objeto de no obstaculizar el carril de circulación.

- D Los carriles bici con doble sentido de circulación tendrán una anchura mínima de 2.00 m y de 1.50 m si son de un único sentido.



- E Entre una banda de aparcamientos en línea y un carril bici dispuesto en la acera cuyo trazado se sitúe paralelo, se dispondrá de una distancia no menor de 0,50 m.
- F En los casos que se dispongan bandas de aparcamiento en línea paralelos a carriles bici o parterres, se dispondrá de una zona de 1,00 m. de anchura mínima con pavimento accesible para facilitar el embarque y desembarque de los vehículos. Donde se prevean los aparcamientos para personas con movilidad reducida esta distancia será de al menos 2 m.
- G Los proyectos a que se refiere el apartado 1.2 incluirán una justificación de las anchuras de las aceras y calzadas en función de los flujos previstos, los elementos de infraestructuras, mobiliario, jardinería, etc. a implantar, o de cualquier otro aspecto de diseño.



Artículo 33 Aparcamientos

1. Un 80% del total de aparcamientos serán aptos para turismos y tendrán las siguientes

dimensiones:

- A Aparcamientos en línea, en bandas con anchura mínima de 2.20 m. A efectos de contabilizar el número de plazas, se considerará una plaza cada 5.00 m
 - B Aparcamientos en batería: 2.40 x 5.00 m
 - C Aparcamientos para personas con movilidad reducida, en número y dimensiones establecidas por la normativa técnica aplicable.
2. Un 20% del total de aparcamientos serán aptos para motocicletas con 1.30 x 2.20 m de dimensiones mínimas.
 3. Los aparcamientos anejos a la red viaria se diseñarán con la posibilidad de una fácil conexión a la red de suministro eléctrico para facilitar la implantación de sistemas de recarga de baterías.
 4. Aneja a las vías o en espacios públicos, se dispondrá además de una dotación mínima de una plaza de aparcamiento o amarre de bicicletas por cada cinco plazas de aparcamiento de vehículos, dispuesta en grupos con al menos 10 plazas de bicicleta. En cualquier caso se deberán adaptar tanto cuantitativamente como cualitativamente al Plan de Movilidad Municipal (en su caso).

Artículo 34 Recogida de aguas

1. La red de recogida de aguas se diseñará con el objetivo de evitar malos olores con los criterios de mínima resistencia hidrodinámica al caudal de avenida, facilitando su flujo y drenaje, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial.
2. La dotación de elementos de recogida, cálculo y diseño, de efectuará de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.
3. Se evitará que se acumule agua en las zonas pavimentadas y en cualquier caso se dotará a la urbanización de las siguientes pendientes mínimas.

* Pendiente transversal mínima en aceras:	1.0 %
* Pendiente transversal mínima en calzadas:	1.5 %
* Pendiente mínima en peldaños de escalinatas:	0.5 %
4. Los espacios destinados usos de movilidad tanto peatonal como rodada (motorizada y no motorizada) se utilizarán, preferentemente, materiales o soluciones constructivas permeables al agua, en particular en las aceras, bulevares, aparcamientos, etc.



5. En las aceras y, sobre todo, en los bulevares se procederá a la integración de superficies ajardinadas en el diseño del espacio público.

Artículo 35 Condiciones acústicas

1. Se estudiarán posibles afecciones acústicas del entorno de las urbanizaciones.
2. Las barreras acústicas se situarán próximas a las fuentes de ruido o a la edificación que se quiera proteger con el fin de optimizar su eficacia.
3. Las barreras acústicas estarán formadas, bien por árboles (no sirven para el ruido) de copa espesa, de hoja perenne no filiforme (forma de aguja) bien por elementos opacos como muros, taludes de tierra, etc.
4. En zonas de tráfico elevado se utilizarán pavimentos absorbentes de ruido (con aglomerados asfálticos con una menor proporción de betún y mayor porosidad se pueden conseguir reducciones de hasta 2 dBA).

CAPÍTULO 3º. DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

A los efectos de la aplicación de dichas previsiones, se considerarán:

- Espacios libres públicos, los calificados como tales en el planeamiento urbanístico vigente.
- Espacios libres privados, los asociados a edificaciones de titularidad privada y/o patrimonial, no edificados y/o edificables, cuando menos en superficie

Los proyectos de obras de urbanización, en ambos determinarán la consiguiente justificación de sus propuestas en el contexto de los criterios expuestos a continuación.

En el diseño de los espacios públicos se evitarán la formalización de espacios que puedan constituir zonas inseguras.

Artículo 36 Criterios de sostenibilidad

1. Al menos el 60% de las superficies libres públicas serán ajardinadas con el fin de mantener el drenaje natural del terreno y asegurar a la vegetación una función de controlador climático.
2. Se dará prioridad a la plantación de árboles en grandes alcorques o parterres pudiéndose enrasar la cota peatonal mediante gravas o enrejados siempre que no comprometan el desarrollo del tronco.
3. Se diseñarán los Sistemas de Espacios Libres atendiendo a su adecuada orientación, sur



principalmente, con el fin de favorecer espacios agradables para su uso y disfrute y para el adecuado soleamiento de los edificios de su entorno.

4. Se recurrirá a pavimentos permeables, siempre que esto sea posible por sus condiciones de uso (áreas peatonales y aparcamientos), evitando las soleras de hormigón.

Artículo 37 Geometría, pendiente y condiciones de soleamiento de las zonas verdes, parques, jardines y plazas

1. Zonas verdes, parques y jardines

Los espacios calificados como zona verde pública en el planeamiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima continua de 1000 m², con una proporción largo / ancho razonable, adecuada al uso al que se destinen.
- Soleamiento a las 12:00 h (hora solar del lugar) del día más próximo a los equinoccios, en al menos el 70% de la superficie mínima, excluida la zona de sombra arrojada por el arbolado.
- Pendiente media no superior al 10% en al menos la superficie mínima y al 30% en el resto.
- Disponer de un suelo apto para el crecimiento de la vegetación.
- La vegetación, basada exclusivamente en especies autóctonas con semilla certificada, se dispondrá de manera orgánica evitando alineaciones no justificadas.
- La nueva vegetación y arbolado será exclusivamente de ejemplares autóctonos con certificado de semilla autóctona y siempre que sea posible, con bajas necesidades hídricas. Deberán potenciarse la presencia de todos los niveles de vegetación (arbolado, arbustos, tapizantes y plantas de flor).
- Se prohíbe la utilización de herbicidas o pesticidas químicos no ecológicos en los viarios y espacios públicos municipales (particularmente de glifosato y derivados).

Además, tratándose de espacios libres ajardinados, serán de aplicación las condiciones que se exponen a continuación:

- Se procederá, en lo posible, a la agrupación de las distintas especies vegetales que se vayan a utilizar en atención a sus requerimientos hídricos, con el fin de racionalizar las tareas de conservación y mantenimiento de los mismos, incluido, en su caso, el riego.
- Se implantarán, en lo posible, sistemas de riego que fomenten el ahorro y la eficiencia



en el uso del agua (programadores y sensores de lluvia o humedad; aspersores de corto alcance en las zonas de césped; riego mediante goteo en las zonas arboladas o arbustivas; etc.).

2. Plazas y espacios pavimentados

Los espacios calificados como espacios libres públicos que no sean zonas verdes en las condiciones del apartado anterior, cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima continua de 1.000 m², con una proporción largo / ancho razonable, adecuada al uso al que se destinen.
- Soleamiento a las 12:00 h (hora solar del lugar) del día más próximo a los equinoccios, en al menos el 50% de la superficie mínima, excluida la zona de sombra arrojada por el arbolado.
- Dispondrán de zonas de sombra a las 12:00 h (hora solar del lugar) del día más próximo al solsticio de verano, obtenida mediante arbolado, umbráculos u otros medios, en al menos el 25% de la superficie mínima.
- Se pavimentará con materiales que reduzcan el impacto acústico, con el fin de cumplir los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia-
- Disponer de pavimento en condiciones de resbaladidad y pendiente, conformes al D68/2000.

3. Espacios públicos que no cumplen las condiciones anteriores.

- A Los espacios a los que se hace referencia en los apartados anteriores, que debido a los condicionantes del planeamiento que los ordena sean de superficie inferior a 1.000 m², se diseñarán en colindancia con los espacios públicos de ámbitos circundantes y, si técnicamente no fuera posible, toda la superficie para dotación pública ordenada en el ámbito correspondiente a los espacios de referencia, estará incluida en un único recinto.
- B Los espacios a los que se hace referencia en los apartados anteriores, que debido a los condicionantes del planeamiento no puedan cumplir el resto de condiciones geométricas, las condiciones de soleamiento y sombra, o de pendiente media, aumentarán la superficie mínima para espacios libres requerida por el planeamiento que los ordene en la siguientes proporciones:
- Por incumplimiento del resto de las condiciones geométricas: 25%.
 - Por incumplimiento de las condiciones de soleamiento o sombra: 25%.
 - Por incumplimiento de la pendiente media: 50%.

Artículo 38 Instalaciones en espacios públicos

1. Los espacios públicos se diseñarán con la posibilidad de dotarse de aseos públicos contando para ello con espacio reservado, suministro de agua y evacuación de aguas residuales.
2. Los espacios públicos especialmente concurridos o aquellos que sean susceptibles de albergar acontecimientos públicos deberán contar además con una fácil conexión a la red de suministro eléctrico para facilitar la implantación de los equipos necesarios.

Artículo 39 Recogida de aguas

La red de recogida de aguas pluviales se diseñará de forma que no se alteren los recursos hídricos de la zona, facilitando su flujo y drenaje, minimizando su impacto y dando prioridad al vertido de las aguas recogidas a cauces próximos o en su defecto revertiéndola de forma adecuada al terreno.

Artículo 40 Condiciones de impermeabilización de los suelos y espacios libres

Atendiendo a los criterios de sostenibilidad se utilizarán pavimentos porosos que en cada caso se estimen adecuados, dando prioridad a las superficies permeables y minimizando las superficies impermeables, limitándose estos a los espacios o partes de los mismos en los que sean estrictamente necesarios y debidamente justificados.

CAPÍTULO 4º. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 41 Criterios de sostenibilidad

1. Se utilizarán materiales y sistemas con bajo impacto ambiental considerando su afeción a los seres vivos, análisis del ciclo de vida y procedencia cercana, primándose en las licitaciones públicas su utilización y justificándose debidamente su renuncia a ello.
2. Se incentivará la utilización de materiales de urbanización que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida por la Unión Europea.
3. Se dará prioridad a la implantación de instalaciones urbanas centralizadas siendo necesario, en su caso, justificar su inviabilidad.

Artículo 42 Condiciones generales

1. Redes:
 - A Las redes de servicios urbanos serán subterráneas en todo el suelo urbano y urbanizable en la medida que se urbanice.



- B Se dimensionarán de acuerdo a la legislación técnica aplicable y con la previsión de cubrir futuras necesidades con el fin de evitar recurrir a la re-apertura de zanjas.
- C Los proyectos de urbanización y de obra incluirán los supuestos de dotación, cálculo y dimensionado de las redes diseñadas.

2. Acometidas

- A Las acometidas de una finca urbana o edificio a las redes, se componen de los siguientes elementos:
 - * Punto de entronque con la red municipal: su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento.
 - * Punto de entronque con la finca o edificio: su mantenimiento corresponde al titular de la finca u edificio.
- B Conducción entre ambos.
 - * La responsabilidad del mantenimiento de la conducción entre los puntos de entronque, será municipal en los casos que discurra por suelo de dominio público y por cuenta de los propietarios de las fincas urbanas o edificios, en los casos que discurra por suelo de titularidad privada.
 - * Justificadamente y por circunstancias de diseño, podrán disponerse conducciones privadas de una finca urbana o edificio en suelo de dominio público, tales como uniones de bajantes de pluviales, de saneamiento, etc. En tales casos el mantenimiento corresponderá a los titulares de las conducciones y sus condiciones se fijarán en los convenios de concertación o en los programas de actuación urbanizadora.
 - * Redes de servicios suministrados por empresas privadas.
- C El diseño, dotación y cálculo de los servicios suministrados por empresas privadas se efectuará según sus propias normas. En el proceso de redacción de los programas y proyectos a que hace referencia el apartado 1.2 de estas ordenanzas, informarán en la redacción de los proyectos y en la recepción de las obras.
- D Corresponderá a las empresas suministradoras el mantenimiento de las redes de servicios y de las acometidas en las condiciones expresadas en el apartado 4.1.2 de estas ordenanzas.

Artículo 43 Red de saneamiento

1. Criterios de sostenibilidad



- A Se dará prioridad al empleo de polietileno en lugar de PVC en la red de saneamiento.
- B Con el fin de descentralizar las infraestructuras de depuración se estudiará la viabilidad económica y medioambiental de resolver localmente el saneamiento de la urbanización así como el posible aprovechamiento de aguas grises.
- C Las aguas pluviales recogidas se incorporarán para su aprovechamiento a la red de riego prevista (en su caso), se reverterán a los cauces o se filtrarán convenientemente al terreno para favorecer su retorno al medio.

2. Tipología y Cálculo de la red

- A En los ámbitos de nueva urbanización así como de re-urbanización la red de saneamiento será de tipo separativo.
- B Las arquetas de las citadas redes separativas se ubicarán en espacios públicos y no en el interior de las parcelas privadas.
- C Cuando no resulte posible la conexión a la red de saneamiento general la ejecución de las correspondientes obras de depuración de agua corresponderá al usuario y funcionará de modo autónomo.
- D Se justificará el dimensionamiento de la red atendiendo a la normativa aplicable.
- E Las redes se diseñarán para una velocidad adecuada de manera que se evite la erosión, depósitos y sedimentos en las tuberías, así como la inundabilidad de las zonas saneadas para un período de retorno que como norma general será decenal. Se preverá como velocidad mínima la de autolimpieza.

Artículo 44 Red de abastecimiento de agua y riego

1. Criterios de sostenibilidad

- A Se dará prioridad al empleo de polietileno en lugar de PVC en la red de abastecimiento.
- B Se implantarán las medidas e instalaciones que se estimen adecuadas para posibilitar el riego y la limpieza de la urbanización mediante la reutilización del agua de lluvia, incentivándose la creación, con ese fin, de una red general de esa naturaleza.
- C No se utilizará la red de abastecimiento de agua para el riego de zonas verdes.

2. Tipología y cálculo de la red

- A Se justificará el dimensionamiento de la red atendiendo a la normativa aplicable.



- B La red de suministro de agua potable además de considerar las condiciones de caudal y presión suficientes para satisfacer los requisitos básicos de los edificios tendrá en cuenta los requisitos necesarios para el abastecimiento contra incendios.
- C La red y los diversos elementos de la misma se colocarán con carácter general y preferentemente bajo las aceras o espacios de dominio público y por encima del nivel de la red de alcantarillado.
- D La ubicación, implantación y mantenimiento de las bocas de riego e hidrantes de incendio serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes
- E En las zonas destinadas a actividades económicas (industriales y terciarias) y de equipamiento, los caudales de dotación deberán ser objeto de un estudio específico.
- F En el diseño de la red general se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios.

3. Recursos hídricos alternativos

- A Tendrán la condición de recursos hídricos alternativos, entre otros, los siguientes:
 - Los procedentes de la captación y almacenamiento de aguas pluviales.
 - Los procedentes de la captación y almacenamiento de aguas grises recicladas.
 - Los regenerados, procedentes de las estaciones depuradoras del sistema de saneamiento.
- B Dichos recursos podrán tener algunos de los siguientes usos:
 - Riego de zonas verdes, tanto públicas como privadas.
 - Limpieza de espacios públicos y privados no edificados y/o edificables fuentes.
 - Usos industriales.
 - Aportación a cauces fluviales.
 - Otros usos acordes con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.
- C Los proyectos de obras de urbanización incluirán un estudio de viabilidad de una red comunitaria de captación, reutilización y/o aprovechamiento de aguas pluviales como recursos hídricos alternativos debiendo tener los mismos la calidad adecuada para esos fines. Incluirá la justificación de la idoneidad de dicha red para la consecución



ción de los objetivos planteados, así como con la determinación de los costes económicos de ejecución y mantenimiento de la misma

- D La red será independiente de la de agua de abastecimiento, debiendo estar una y otra claramente diferenciadas (color, materiales identificativos, etc.).
- E Las previsiones expuestas en el anterior apartado podrán ser extendidas a las aguas grises domésticas en la medida en que se disponga de redes e instalaciones que permitan el tratamiento diferenciado de las mismas.

Artículo 45 Red de gas

1. Criterios de sostenibilidad

Tal y como se recoge en el punto 4.8 se dará prioridad a una red centralizada de calefacción y ACS urbanas con la consiguiente simplificación de la red de distribución de gas.

2. Tipología y Cálculo de la red

Se justificara el diseño de toda la red atendiendo a la normativa aplicable.

Artículo 46 Red de energía eléctrica

1. Criterios de sostenibilidad

- A Se promoverá la implantación de micro-redes independientes del sistema eléctrico estatal.
- B Se incentivará la implantación de energías renovables con el fin de suministrar las micro-redes y favorecer la generación local de la energía.

2. Tipología y Cálculo de la red

- A Se justificara el diseño de toda la red atendiendo a la normativa aplicable.
- B Deberán soterrarse las conducciones aéreas existentes en los ámbitos a reurbanizar en la medida en que el alcance técnico y económico sea equilibrado. En esos casos, a los efectos de decidir serán objeto de un informe de los servicios técnicos municipales.

Artículo 47 Red de alumbrado público

1. Criterios de sostenibilidad

- A Se promoverá la implantación de redes de alumbrado público independientes del



sistema eléctrico estatal.

- B Se adecuará el encendido de farolas a la consolidación de la urbanización evitándose la iluminación de viales y espacios con nulo o escaso tránsito.
- C Se implantarán sensores de intensidad luminosa que controlen apagados y encendidos y se preverá la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad, complementada con la instalación de equipos reductores de flujo de luminarias en todos los nuevos cuadros de maniobra así como su instalación en los preexistentes compatible con los objetivos planteados en otras materias (seguridad pública, etc.).
- D Se dotará de programadores crepusculares a la instalación de alumbrado con el fin de adaptar los niveles de iluminación artificial a la iluminación natural existente.
- E Los soportes y luminarias se dispondrán en una relación adecuada entre la altura de la luminaria y anchura del espacio a iluminar con criterios de eficiencia energética.
- F Las luminarias serán de bajo consumo energético y alta eficacia. Dirigirán su haz hacia la superficie a iluminar evitando la contaminación lumínica producida hacia el cielo y el exceso de consumo que conllevaría el no hacerlo.
- G Las instalaciones de alumbrado público se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia cuya finalidad principal es la mejora de la eficiencia, el ahorro energético y la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero y de la contaminación lumínica.
- H Obligatoriamente se deberá instalar una luminaria junto a cada paso de peatones a fin de iluminar el mismo.

2. Tipología y Cálculo de la red

En los casos de zonas de pasos subterráneos, espacios inseguros o cualquier ámbito que requiera mayores niveles de iluminación se activará de forma complementaria a la anterior mediante dispositivos de detección de presencia.

Artículo 48 Red de telecomunicaciones

1. Criterios de sostenibilidad

- A Se utilizarán soluciones constructivas y tecnologías que no sean perjudiciales para la salud de las personas, en función de los conocimientos actuales de la ciencia.
- B Se utilizarán las soluciones constructivas y las tecnologías de menor impacto ambiental y paisajístico con el fin de conseguir la mayor integración posible en el entorno.



2. Tipología y Cálculo de la red

- A La red de telecomunicaciones será subterránea en todas las áreas de nueva urbanización y en la reurbanización de aquellas áreas en las que la conducción sea aérea en la actualidad, de acuerdo a las directrices que faciliten los técnicos de la empresa distribuidora de dicho servicio salvo aquellas instalaciones que, dado su cometido, deban implantarse en superficie (antenas, etc.) e incluirán al menos dos canalizaciones
- B La implantación excepcional de antenas de telecomunicaciones en la superficie de los espacios públicos y privados se justificarán debidamente y se acompañarán de un estudio detallado realizado por técnico competente que garantice la inocuidad de los niveles de radiación para la población. La exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

Los operadores no estarán obligados a presentar en el Ayuntamiento la documentación que obre ya en poder de la Administración.

En todo caso, contarán también con un informe técnico municipal que ratifique el interés general de las mismas.

Artículo 49 urbanas centralizadas

1. Criterios de sostenibilidad

- A Tal y como se determina en el punto 4.0 se estudiará la viabilidad y conveniencia de la implantación de instalaciones urbanas centralizadas:
- * micro-redes eléctricas
 - * redes autónomas de alumbrado
 - * redes de calefacción y ACS urbanas
 - * redes de riego mediante recursos hídricos alternativos
 - * otras ...
- B Se deberán dimensionar las plantas de estas infraestructuras urbanas y prever un espacio para ellas en la urbanización.

Artículo 50 Residuos urbanos



1. Criterios de sostenibilidad

- A Se estudiará la viabilidad de una instalación de recogida neumática de basuras y su enlace con la red general de la ciudad (en su caso).
- B En los nuevos desarrollos urbanísticos, así como en la re-urbanización o regeneración de suelos consolidados se dispondrán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos en base a criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes. Se cuidará especialmente la localización y la integración paisajística de estos espacios
- C Se estudiará en los proyectos la previsión de suelos para el vertido / compostaje de residuos vegetales provenientes de la siega de césped y poda de arbolado y vegetación, con el fin de ser tratados de forma local, sin necesidad de utilizar los recursos municipales generales.

CAPÍTULO 5º. ZONAS VERDES

Artículo 51 Criterios de sostenibilidad

1. Se preservarán los ecosistemas existentes, favoreciendo su integración en el territorio, conectando las diversas zonas protegidas, respetando el paisaje, el suelo y la producción local.
2. Se promoverá la reserva de suelo para la implantación de huertos urbanos para su gestión por parte de los vecinos.
3. Para la protección solar se dará prioridad será obligatoria la plantación de a árboles de hoja caduca y copa ancha teniendo en cuenta que la altura en su madurez sea en lo posible similar a la altura reguladora establecida en el planeamiento.
4. Se establece una dotación mínima para los viales de las urbanizaciones de un árbol por farola, requiriendo cada uno, al menos 1 m² de terreno natural para la captación de agua y oxigenación de la base.
5. Se tendrá en cuenta, tanto en el diseño como en la elección de especies, la reducción al mínimo imprescindible su mantenimiento, atendándose a criterios forestales que favorezcan su conservación de forma autónoma.
6. Se elegirán preferiblemente especies autóctonas, siendo de obligado cumplimiento en las licitaciones públicas y justificándose debidamente en otros casos su renuncia a ello. Se cuidará que sus frutos, hojas o semillas no causen daños a las personas, el mobiliario urbano, el pavimento o los vehículos.
7. Se prohibirá el uso de especies vegetales alóctonas que por su rusticidad y capacidad

reproductiva sean capaces de neutralizar y desplazar a las especies autóctonas.

8. Siempre que las obras de urbanización puedan afectar a ejemplares arbóreos existentes se determinarán las medidas necesarias para garantizar que durante el proceso de ejecución de aquellas no sufrirán lesiones.
9. Se elegirán especies cuyo mantenimiento y necesidades de riego se reduzcan al mínimo posible, tanto en espacios públicos como en los privados.
10. Los árboles existentes en el suelo urbano no consolidado, incluidos en actuaciones urbanizadoras, deberán ser respetados. Cuando no exista alternativa viable a su sustitución, motivadamente, los mismos deberán ser trasplantados, de ser posible, o sustituidos por DOS ejemplares del mismo porte, por cada árbol eliminado. En caso de ser especie autóctona se sustituirá por una ejemplar de la misma especie y, en caso contrario, por una especie autóctona a determinar por la oficina técnica municipal.
11. Con carácter general se deberán preservar de la actuación urbanizadora aquellos ámbitos naturalizados existentes. Cuando no exista alternativa viable, deberán incluirse los mismos en las zonas verdes, integrándolos en los diseños de estos ámbitos no pudiendo ser eliminados. La dotación de estos espacios mantendrá su carácter natural, enfocándolos principalmente para el paseo, y no estarán dotados de los elementos de urbanización de las zonas verdes más urbanas.
12. El Proyecto de Urbanización o de obra ordinarias incluirá un inventario pormenorizado de la vegetación arbórea y arbustiva existente antes de la actuación.

Artículo 52 Plantaciones ornamentales

A los efectos de estas ordenanzas se denominan plantaciones ornamentales aquellas de crecimiento limitado bien mediante mantenimiento garantizado o podas selectivas.

Artículo 53 Arbolado de porte

1. A los efectos de estas ordenanzas se denomina como arbolado de porte a aquellos que no requieren mantenimiento destinado a limitar su crecimiento por la proximidad de edificios u otras causas.
2. Para la plantación de arbolado de porte se tendrá en cuenta la época adecuada, su crecimiento, la separación entre ellos, el tamaño adecuado de los alcorques, la presencia de vuelos de la edificación que limiten su crecimiento y la anchura de las aceras en los casos que se implanten en estas.

Artículo 54 Parterres

Al objeto de garantizar un adecuado mantenimiento, todo parterre tendrá una superficie míni-



ma de 100 m² y podrá inscribirse en su interior un círculo de tres metros de diámetro.

CAPÍTULO 6º. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Conjunto de trabajos realizados en un terreno para dejarlo despejado y convenientemente nivelado como fase preparatoria a su urbanización.

Artículo 55 Criterios de sostenibilidad

1. Se retirará y acopiará la primera capa de tierra vegetal del cajeadado de los viales con el fin de su aprovechamiento para las zonas verdes.
2. Se justificará en los proyectos la minimización del movimiento de tierras en las urbanizaciones así como la compensación de desmontes y terraplenes con el fin de reducir al máximo la necesidad de su traslado al vertedero.
3. Se prohíbe evitará la sujeción de taludes mediante muros dando prioridad a soluciones permeables mediante sillería de piedra, gaviones, traviesas, prefabricados al tresbolillo, etc., diseñados y ejecutados con criterios paisajísticos.

Artículo 56 Trabajos previos

1. Previamente al inicio de los trabajos se realizará un estudio geotécnico que sirva de base para las actuaciones posteriores de excavación de zanjas, pozos y explanaciones que se lleven a cabo en la urbanización.
2. De igual modo se estudiarán las posibles afecciones del nivel freático en las zonas afectadas por la urbanización.

CAPÍTULO 7º. MOBILIARIO URBANO

Artículo 57 Criterios de sostenibilidad

1. En la implantación del mobiliario urbano y de cierre de fincas se tendrá en cuenta su durabilidad, su polivalencia, la utilización en su fabricación de materiales reciclados o valorizables para cuya obtención sea mínimo el gasto energético y su reciclabilidad al final de su vida útil.
2. Se valorará la utilización de materiales, productos y sistemas obtenidos en la proximidad del entorno geográfico con el fin de evitar gastos innecesarios de transporte.
3. Las zonas de juegos infantiles o polivalentes se dispondrán en zonas verdes y se dotarán de arbolado que las proteja del sol en verano y de una fuente.



4. Se impulsará los cierres vegetales de fincas mediante especies arbustivas adecuadas así como el recurso de soluciones con madera (procedente de plantaciones forestales controladas y tratadas con productos naturales) en detrimento de cierres plásticos y/o metálicos.

Artículo 58 Mobiliario urbano

1. Las características del mobiliario urbano de las plazas y otros espacios abiertos de esparcimiento y recreo se estudiarán en función de sus peculiaridades características, y el diseño de los mismos, y deberá ser objeto de aprobación por la Oficina Técnica Municipal que podrá imponer modelos específicos
2. Todos los elementos de mobiliario urbano., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover
3. No se utilizarán materiales o acabados tóxicos para las personas o el entorno.
4. Se promoverá el empleo de criterios innovadores que redunden en el disfrute y bienestar de las personas:
 - A Juegos infantiles didácticos, en relación con el ciclo del agua, depuración, etc.
 - B Elementos de ejercicio para personas mayores.
 - C Contenedores de residuos caninos.
 - D Compostadores a pequeña escala.
5. Los elementos de juego que se coloquen en las áreas de juegos infantiles tendrán un tamaño adecuado y garantizarán la seguridad de uso.
6. Se priorizará, salvo excepción justificada, los suelos de juegos infantiles basados en madera o arena a los suelos sintéticos o de caucho.

TÍTULO CUARTO. ORDENANZAS REGULADORAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**CAPÍTULO 1º. CRITERIOS GENERALES**

Serán de aplicación para la ejecución de cualquier obra de urbanización las medidas correctoras, generales y particulares, incluidas en el Estudio Ambiental Estratégico del PGOU de Zaldondo.

El planeamiento de Zaldondo ofrece la oportunidad de recuperar una serie de relaciones entre los habitantes y su territorio, por tanto, es el momento de definir una serie de criterios que permitan relaciones de sostenibilidad y reconocimiento del capital natural.

Por lo tanto, se proponen medidas para los diferentes usos que se clasifican en 3 tipos bien definidos:

Preventivas y protectoras: se busca la no aparición del impacto, para así no asumir los costes de la regeneración/recuperación del factor sobre el que se incide. Afectan a la actividad, disminuyendo su agresividad, o sobre el factor, protegiéndolo de dicha actividad.

Correctoras: se incide sobre el impacto, tratando de disminuir el daño que ese impacto lleva aparejado, y siempre buscando la restitución de las condiciones iniciales en la medida de lo posible.

Compensatorias no actúan sobre el impacto, sino sobre otros factores del medio para tratar de compensar el daño de ese impacto inevitable. En otros casos puede tratarse de acciones que aprovechan la potencialidad de un recurso o del territorio, de modo que se generen beneficios adicionales.

Esta serie de medidas deberán ser posteriormente incluidas en las siguientes fases del planeamiento y los desarrollos futuros y sus correspondientes proyectos urbanísticos o de ingeniería

Artículo 59 Criterios generales

1. Fomentar el cerrado de los ciclos metabólicos del municipio:
 - A Fomentar y posibilitar el autocompostaje y/o una planta de compostaje territorial.
 - B Uso de la biomasa local en las edificaciones públicas
 - C Uso y fomento de las energías renovables
 - D Sistemas de autodepuración biológica cuando no sea posible la conexión a la red de saneamiento.
2. Planificar integrando la movilidad sostenible: cercanía a transportes públicos, peatonalización, aparcamientos disuasorios, etc.



Artículo 60 Suelo urbano

1. Fomentar un modelo de compacidad urbana frente al disperso:
 - A Reutilización y flexibilización de usos, suelos y edificaciones antes de ocupar nuevo suelo. Regenerar y recuperar el patrimonio construido.
 - B Redensificar el suelo urbano antes de ocupar nuevos suelos
2. Fomentar la reutilización y descontaminación de los Suelos Potencialmente Contaminados.
3. Reducir la contaminación lumínica.
4. Reducir el consumo energético y de agua en las nuevas edificaciones y urbanizaciones.
5. Reducir las afecciones por el ruido mediante el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica (OCA's, RD 1038/2012).

Artículo 61 Suelo no urbanizable

1. Integrar el valor de los recursos naturales, así como localizar actividades fuera de las zonas de mayor fragilidad.
2. El plan deberá tener en cuenta la posibilidad de dar el paso de usos forestal a agrario en los suelos ocupados actualmente por plantaciones forestales y recogido en la ley 17/2008 de política agraria y alimentaria.
3. De tenerse que edificar pabellones se tendrán que ubicar en pendientes menores al 20% y de encontrarse en zonas con estas pendientes deberán ser de reducidas dimensiones para disminuir los desmontes necesarios.
4. Fomentar los usos agrarios como actividades económicas ligadas al territorio y que a su vez generan paisajes culturales, prohibiendo nuevos usos forestales en las zonas de mayor valor agrológico.
5. Aumentar la permeabilidad territorial mediante el fomento de corredores ecológicos a escala local y territorial. Del mismo modo proteger y recuperar ambientalmente los arroyos.
6. Protección de los hábitats y del medio natural. Tanto de los hábitat recogidos por la Directiva 92/43/CEE como las manchas detectadas durante el diagnóstico.
7. Proteger así mismo estos hábitats de los diferentes usos. Del mismo modo potenciar los usos ganaderos en los hábitats que genera: 6510: Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) y 6210*: Prados secos seminaturales y fa-

cies de matorral sobre sustratos calcáreos (*Festuco-Brometalia*) (parajes con importantes orquídeas)

8. En el caso de ser necesaria la edificación de construcciones de apoyo a la actividad agraria en el SNU, éstas deberán ser construcciones ligeras y que se puedan retirar cuando hayan acabado con su objetivo siendo impactos reversibles.
9. Las actividades como truficultura y cultivos de ciertas especies de hongos micorríticos (*Boletus, Lactarius, Russula, etc.*) se asimilarn a usos forestales. Por otra parte cultivos en hidroponía o de hongos saprófitos (champiñones o de chopo) que no necesitan suelo se deberán ubicar las instalaciones sobre suelo urbano, especialmente al existir suelo industrial vacante.
10. Realización de rellenos: Las vaguadas y arroyos del municipio ya se encuentran en condiciones bastante frágiles. Se considera totalmente impropcedente la existencia de vertederos en el municipio.
11. Extracción de hidrocarburos. Se recomienda no permitir las actividades extractivas de hidrocarburos en el SNU del municipio, aplicando el principio de precaución frente a la inseguridad especialmente de las técnicas de fractura hidráulica, que la experiencia en otros países han demostrado generar graves problemas en los acuíferos de forma indirecta, así como balsas de acumulación de aguas tóxicas en superficies, balsas que soportarían una situación bastante impredecible en el clima de la CAPV, por las altas precipitaciones

CAPÍTULO 2º. MEDIDAS PROPUESTAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 62 Medidas para la protección de la Geología, la Geomorfología y los Suelos

Antes del comienzo de las obras se realizará un replanteo y jalonamiento de la superficie de las obras, caminos e instalaciones auxiliares, comprobando que se ajusta estrictamente a lo contemplado en el proyecto.

Siempre que sea posible, se reutilizarán las tierras procedentes de la excavación en los rellenos a realizar en la propia actuación.

Se procurará minimizar los movimientos de tierras.

No se crearán escombreras ni se explotarán nuevas zonas de préstamos específicas para las obras. Se destinarán a vertedero autorizado, que deberán contar además con sus correspondientes autorizaciones y licencias de explotación, así como con sus planes de restauración ambiental.

La localización de instalaciones auxiliares de obra, parque de maquinaria y zonas de acopios se decidirá antes del inicio de las obras y evitando la afección de zonas de valor ambiental y paisajístico; pastos

Se delimitarán y protegerán adecuadamente (mediante plataforma hormigonada impermeable) las zonas en que se depositen y/o manejen sustancias cuyo vertido accidental pueda suponer



la contaminación del suelo.

Se realizará un adecuado Plan de Rutas y Accesos, con el fin de que la maquinaria recorra distancias menores y afecte en menor medida a terrenos colindantes. El tráfico de maquinaria y las instalaciones auxiliares se ceñirán al interior de la zona acotada.

Como vías de acceso se procurará aprovechar los caminos y carreteras existentes.

Se reutilizará la tierra vegetal presente en la zona afectada por las obras, incluyendo las zonas de vertido, cuando sea posible, siempre que cuente con unas características de calidad adecuadas. Para comprobar que la tierra vegetal es apropiada:

- A La operación de retirada de la capa de tierra vegetal debe llevarse a cabo con sumo cuidado, con el fin de no alterar la estructura del suelo e inmediatamente después del desbroce del terreno. Se manipulará cuando esté seca o cuando el contenido en humedad sea menor del 75%.
- B Esta tierra vegetal se empleará posteriormente en la realización de las labores de revegetación o ajardinamiento.
- C El acopio de la tierra vegetal se realizará en terrenos llanos, en caballones con taludes de pendiente 3H: 1V hasta una altura máxima de 1,5 m, con el objeto de evitar compactaciones excesivas de las capas inferiores que puedan alterar sus cualidades, e impedir la difusión de oxígeno. En ningún caso los acopios deben afectar a la red de drenaje natural, ya que, de lo contrario, podrían originar la inundación de los terrenos por el impedimento de la circulación de las aguas.
- D Si fuese preciso, y con el fin de evitar pérdidas de suelo por erosión superficial de estos acopios, se ejecutarán pequeñas banquetas o ahondamientos manuales, con el fin de interrumpir las escorrentías y favorecer la sedimentación.
- E Se evitará el paso de maquinaria pesada e incluso el pisoteo, para evitar que la capa de tierra vegetal se compacte.
- F Si se prevé que el período de acopio temporal de la tierra vegetal va a ser superior a 6 meses, serán necesarias labores de mantenimiento de los acopios: siembra de mezcla de gramíneas y leguminosas, riego y abonado periódico, para evitar pérdidas por erosión y la pérdida de sus propiedades.
- G Finalizadas las obras, se extenderá la tierra vegetal en zonas a ajardinar y revegetar, en una capa de espesor no inferior a 20 cm, efectuando las operaciones de preparación del terreno necesarias para el adecuado desarrollo de la vegetación a implantar.

Se controlarán las operaciones de mantenimiento de maquinaria, para evitar vertidos.

No se verterán aceites, combustibles, restos de hormigonado, escombros, etc., directamente al terreno o a los cursos de agua. Los productos residuales se gestionarán de acuerdo con la normativa vigente.



En el caso de producirse accidentalmente depósitos de residuos o vertidos de aceites, combustibles u otro residuo peligroso, se procederá inmediatamente a su recogida y deberán ser entregados a gestor autorizado, según las características del depósito o vertido. Se retirará igualmente la porción de suelo contaminado, si existiera, asegurándose en todo caso la no afección de las aguas subterráneas.

En todas las áreas de instalaciones de obra donde tenga lugar el mantenimiento de vehículos y maquinaria se adoptarán las medidas oportunas para evitar la contaminación de los suelos: impermeabilización de zonas de ubicación de residuos y plantas de hormigón y zonas de estacionamiento y mantenimiento de vehículos y maquinaria, prohibición de actividades con agentes contaminantes (vertidos, cambio de aceite de la maquinaria,...) fuera de los lugares destinados a tal fin.

Las instalaciones auxiliares, parque de maquinaria, oficinas y vestuarios, etc., se concentrarán preferentemente todas ellas en un área restringida, minimizándose así la superficie ocupada, facilitándose la gestión de los residuos generados y mejorándose el control de acceso para vehículos, personal y maquinaria.

En cada actuación se deberá consultar la inclusión de la zona dentro del Inventario de Suelos Contaminados y tomar las medidas que fija la normativa específica en cuanto a la declaración y descontaminación de los mismos.

Artículo 63 Medidas para la protección de las Aguas Superficiales y Subterráneas

Varias de las propuestas consisten en la reordenación de ámbitos en los que los arroyos se encuentran cercanos. Se contemplan las siguientes medidas preventivas durante la fase de ejecución:

- Evitar el acercamiento innecesario de maquinaria o los depósitos de materiales a las inmediaciones del cauce.
- Aumentar la exigencia de 5 metros de servidumbre establecida por la Ley de Aguas.

Del mismo modo, los materiales sobrantes, escombros o acopios de material de obra no se acumularán en las cercanías de los cauces de la zona. Se emplearán como zonas preferentes aquellas donde la permeabilidad definida sea muy baja.

Durante las obras, para la gestión adecuada de los residuos, se almacenarán éstos con las suficientes garantías de seguridad para evitar su vertido, utilizándose para ello recipientes homologados. El lugar de almacenamiento deberá estar dotado de una plataforma hormigonada, impermeabilizada, con una ligera inclinación de manera que los posibles vertidos acaben en una balsa de decantación para su tratamiento antes de su vertido. Previo a su eliminación, se realizarán controles para comprobar que se cumple la legislación en cuanto a vertidos.

Dicha plataforma servirá como punto limpio, donde se seleccionarán y separarán los residuos (urbanos, peligrosos, papel, envases, etc.) y se acumularán, hasta su entrega a gestor autorizado. También servirá como parque de maquinaria y zona de instalaciones auxiliares. Si durante la fase de obras tuviesen que realizarse algunas operaciones de mantenimiento de la maquinaria (que han de ser las mínimas e imprescindibles), como cambios de aceite, lavado,



etc., se localizarán asimismo en esta plataforma.

Asimismo, para el almacenamiento de combustible necesario para la pequeña maquinaria (compresores, grupos electrógenos, pequeñas cargadoras...), se emplearán tanques autónomos provisionales, homologados. Para evitar contaminaciones puntuales del terreno, los derrames durante el abastecimiento se recogerán en una pequeña cubeta metálica, que un par de personas puedan mover sin dificultad.

La localización de instalaciones auxiliares de obra, parque de maquinaria y zonas de acopios se decidirá antes del inicio de las obras y evitando la afección de zonas de valor ambiental: especialmente se alejarán de los cauces, su vegetación de ribera asociada, zonas permeables, suelos de alto valor agrológico, etc.

Se procurará que el suministro de hormigón se realice desde plantas comerciales, exigiendo que los proveedores dispongan de las preceptivas autorizaciones y licencias de acuerdo con la legislación medioambiental y sectorial vigente. Además, se primará la contratación de aquellas empresas que incorporen buenas prácticas medioambientales para la fabricación del hormigón: sistemas de decantación para la limpieza de cubas, reutilización de áridos, etc.

La puesta en obra de hormigón tendrá lugar evitando los vertidos incontrolados fuera del lugar de recepción del mismo. Específicamente, se cuidará que el lavado de las cubas de las hormigoneras se realice en los sitios previamente establecidos: puntos de limpieza, que estarán constituidos por una balsa excavada en el terreno, de las dimensiones adecuadas para el volumen de vertido previsto y alejadas de los cauces y zonas de terreno más permeable. Si no existiera disponibilidad de terreno para practicar las balsas, se optará por superficies cuyo uso posterior sea compatible con el vertido de hormigones, siempre en el ámbito de la propia obra.

Se realizará un adecuado Plan de Rutas y Accesos, con el fin de que la maquinaria recorra distancias menores y afecte en menor medida a terrenos colindantes.

Las aguas residuales procedentes de la zona de oficinas y vestuarios se conectarán, si es posible, a la red pública de saneamiento. En caso de que esto no fuera posible, se instalará una fosa séptica para su adecuada gestión.

Los acopios de tierra vegetal se ubicarán en terrenos llanos y protegidos de la acción de las aguas de escorrentía.

Se propone la inclusión en los proyectos constructivos de sistemas de almacenamiento de aguas pluviales para su posterior uso en riegos de zonas ajardinadas, de este modo se reducirá la dependencia de los aportes, reduciendo en consumo energético.

Durante la fase de explotación se contemplarán los diferentes usos del suelo:

1) Uso industrial:

Ejecución de labores de limpieza y conservación de los sistemas de recogida de aguas pluviales y diferenciación de las aguas residuales.

Las empresas que se instalen en la zona industrial deberán cumplir con los requisitos impuestos por su correspondiente autorización de vertido.



Las empresas deberán contar con plantas internas de depuración de aguas en el caso que los vertidos sean peligrosos.

En el caso de no ser tratados deberán ser transportados a centros específicos para tal cometido.

Las aguas residuales domésticas serán conectadas al colector municipal.

2) Uso residencial:

Las aguas residuales domésticas deberán ser conectadas al colector municipal.

En un futuro se debería plantear la posibilidad de gestionar una depuradora municipal basada en procesos de reutilización y limpieza de aguas sobre filtros verdes, micro depuradoras en los barrios, etc.

Artículo 64 Medidas para la protección de la Vegetación y los Hábitats

Se propone la siguiente serie de medidas preventivas respecto a la vegetación:

- a) Durante la ejecución del replanteo se señalarán aquellos árboles que sea necesarios talar para diferenciarlos del resto, que deberán respetarse y en caso de que sean susceptibles de ser dañados por la maquinaria se jalonarán y protegerán convenientemente. Si los técnicos lo consideran viable, se trasplantarán los árboles de mayor porte e importancia ecológica.
- b) Previo al comienzo de las obras se protegerán los árboles excluidos de la actuación, marcados con tablones de madera sujetos por alambres. Quedará prohibido apoyar material en su tronco, la realización de hogueras bajo su copa y el trasiego de maquinaria a menos de 2 metros.
- c) Se realizará un correcto replanteo, situando los viales, zonas de acceso, vertederos y zonas de instalaciones auxiliares fuera de aquellas zonas de mayor valor ambiental, y respetando al máximo la vegetación existente: deberán excluirse la zona de ribera con la vegetación asociada, y las zonas con presencia de roble mixto.
- d) Se deberá trabajar con los operarios la educación ambiental para que ayuden en la conservación y respeto del entorno, así como ceñirse a la zona de acción para evitar el tránsito o acumulación de material fuera de las zonas delimitadas.
- e) Respecto a la generación de polvo y su acumulación sobre la vegetación se deberá observar la necesidad de aplicar riegos, sobre las plantas afectadas, con el fin de eliminar dicha acumulación. Los volquetes de los camiones de transporte de tierras deberán ser cubiertos con lonas de forma que se reduzca la emisión de polvo.
- f) Relativo a los hábitats de interés comunitario se realizará una balización de los mismos de forma que no se vean afectados por las actuaciones.

Artículo 65 Medidas para la protección de la Fauna



Las medidas a tomar para la protección de la fauna son, además de las señaladas para la protección de la vegetación, las siguientes:

- a) Para obras en el todo el municipio (tanto SU, S. Urb y SNU), de forma previa a la ejecución de los desbroces se realizará una inspección de campo a fin de verificar la no existencia de nidos o lugares de concentración de animales que puedan ser eliminados de forma directa. En caso de existir, se identificará la especie en cuestión y se realizará un estudio del cambio de localización de los nidos a otros lugares de similares características, o el diseño de otras medidas de conservación inicialmente no contempladas en proyecto.
- b) Concretamente, se prestará especial atención a la presencia de visón europeo (*Mustela lutreola*) en el río Arakil y toda la red de arroyos del municipio de Zaldondo. En todo caso se atenderá a lo especificado el estudio a realizar en las siguientes fases.
 - Concretamente, se tendrán en cuenta las medidas contempladas en el Plan de Gestión de la especie en Araba y recomendaciones generales de otros Planes de Gestión:
 - Prohibición de actuar modificando o empeorando el hábitat fluvial: contaminación, encauzamientos, ocupación de cauces y riberas, aprovechamientos que hagan disminuir sensiblemente su caudal.
 - Respeto de las riberas y su vegetación o inclusión de la creación de zonas similares dentro del paquete de medidas correctoras.
- c) Durante el periodo comprendido entre abril y agosto (periodo de reproducción) se extremarán las precauciones en la realización de actividades con impacto en las proximidades de los ríos, pudiendo llegar a establecerse periodos de veda de la actividad en áreas de interés especial.
- d) Se procurará que los desbroces de la vegetación, así como las operaciones más molestas para la fauna, sean realizados fuera de las épocas críticas para la reproducción de la mayoría de las especies faunísticas, fundamentalmente entre abril y septiembre.
- e) Se respetarán elementos empleados como lugares de interés para la fauna:
 - Pequeñas charcas
 - Árboles viejos o muertos en pie
 - Muros de piedra
 - Pequeñas cuevas
- f) En el diseño de parques y zonas verdes se incluirán estratos arbustivos, con especies autóctonas preferentemente de fruto, para favorecer la presencia de alimento para la fauna
- g) Prevención de atropellos de fauna en infraestructuras viarias: En cualquier infraestructura

lineal de vehículos en donde se detecte un punto negro de atropello de fauna, se seguirán las determinaciones marcadas por el documento: Prescripciones Técnicas para el Diseño de Pasos de Fauna y Vallados Perimetrales editado por el Ministerio de Medio Ambiente en el año 2006. Esto se deberá aplicar especialmente para los condicionantes de corredor ecológico (local y territorial)

- h) Prohibición de determinadas sustancias por tener afección directa sobre la fauna: Se tendrán en cuenta las prohibiciones existentes el uso del Diclofenaco como uso veterinario por su especial incidencia en aves necrógafas, especialmente en el Buitre leonado (*Gyps fulvus*).
- i) Se tendrán en cuenta las prohibiciones existentes de estos tres plaguicidas usados comúnmente en los cultivos; Clotianidina, Tiametoxam e Imidacloprid (junto a otros neonicotinoides) por ser químicos que pueden afectar al sistema nervioso de las abejas causándoles parálisis y hasta la muerte.
- j) Será de aplicación en las líneas de suministro eléctrico del municipio las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión establecidas en la legislación vigente (Real Decreto 1432/2008 u otro que le sustituya).
- k) De acuerdo a las distintas directivas comunitarias y convenios internacionales queda prohibida, por sus afecciones a la fauna y a la salud humana, el uso de munición que contenga plomo en cualquiera de los usos recreativos o deportivos declarados compatibles en el presente Plan General. Siendo recomendable la no utilización de plomo en las actividades cinegéticas.

Artículo 66 Medidas de lucha contra las Especies Exóticas Invasoras(EEI) flora

Se establecen las siguientes medidas:

- a) En todas las zonas quedará prohibida la plantación de especies del catálogo español (RD 630/2013), lista que deberá ser actualizada de realizarse un catálogo oficial de la CAPV.
- b) En las zonas J11 – J32 además de las incluidas en el catálogo español quedará prohibida la plantación de especies transformadoras según el trabajo de *Diagnosis de la Flora Alóctona Invasora de la CAPV*. Entre dichas especies se incluye la *Robinia pseudoacacia*, excluida recientemente del catálogo español.
- c) No se permitirá en todo el territorio municipal la utilización de tierras potencialmente contaminadas de las especies tanto del RD 630/2013 como de los trabajos del Gobierno Vasco.
- d) Durante las fases de obra de nuevas urbanizaciones, previo al desbroce general, se obligará la eliminación de focos de flora invasora, tanto la incluida en el Real Decreto 630/2013, como la recogida en Flora Invasora de la CAPV. Esta eliminación se realizará mecánicamente, recogiendo propágulos y semillas y realizando un tratamiento de la flora mediante incineración o podredumbre previo a su vertido.
- e) En cualquier nuevo ajardinamiento se prohibirá la utilización de las especies anteriormente



citadas especialmente de:

Acacia dealbata, Agave americana, Ailanthus altissima, Alternanthera philoxeroides, Ambrosia artemisiiflora, Araujia sericifera, Asparagus asparagoides, Azolla spp., Baccharis halimifolia, Buddlejia davidii, Cabomba caroliniana, Carpobrotus acinaciformis, Carpobrotus edulis, Cortaderia selloana, Cortaderia spp, Crassula helmsii, Cyllindropuntia tunicata, Egeria densa, Eichornia crassipes, Elodea canadensis, Elodea nuttallii, Fallopia baldschuanica, Fallopia japonica, Hedychium gardnerianum, Heracleum mantegazzianum, Hydrocotyle ranunculoides, Ludwigia spp, Myriophyllum aquaticum, Nicotina glauca, Nymphaea mexicana, Opuntia dillenii, O. maxima, O. stricta, Pennisetum setaceum, Pistia stratiotes, Salvinia spp, Senecio inaequidens, Spartina alterniflora, S.densiflora, S.densiflora, S.patens, Tradescantia fluminensis.

Artículo 67 Medidas de lucha contra las Especies Exóticas Invasoras(EEI) fauna

Se prohíben los criaderos de especies exóticas invasoras, especialmente de visón americano (Neovisión visón) y otras especies de fauna invasora como: cangrejo americano (*Procambarus clarkii*), koipú (*Myocastoe coipus*), galápago florida (*Trachemys scripta ssp*) u otras especies recogidas en el RD 630/2013 o en documento de Diagnósis de la Fauna Alóctona Invasora de la CAPV.

Artículo 68 Medidas para el aumento de la permeabilidad territorial

Permeabilidad en los cierres forestales

La realización de cierres, tendrá una justificación relacionada con protección de charcas, protección de la regeneración natural o artificial, o cuando se realice alguna otra actuación que necesite evitar el paso y la afección que puede suponer la presencia de fauna o ganado mayor. Estos cierres tendrán en cuenta la permeabilidad tanto en el paso de personas como de pequeños mamíferos. Se hará como mínimo un paso peatonal cada 150 m. y de pequeña fauna cada 100 m. aunque variará en función de la longitud del cierre.

En el momento en que los cierres dejen de hacer su función (generalmente porque el arbolado a alcanzado tamaño suficiente para no afectarle la fauna) éstos se eliminarán por completo.

Cierres en suelo agrario

- Se deberá realizar el vallado del cultivo susceptible de sufrir daños y no toda la parcela que lo acoja.
- En caso de realizarse cierres para la protección de plantación de setos, las vallas deberán quitarse cuando los setos sean lo suficientemente grandes y resistentes.
- Se tenderá a evitar el alambre de espino por los prejuicios sobre aves nocturnas y quirópteros.

Artículo 69 Medidas preventivas sobre el Paisaje



Las medidas a contemplar con respecto al paisaje durante la fase de obras son las siguientes:

Atender el aspecto de cerramientos y señalizaciones provisionales, almacenes y acopios de materiales y tierras, maquinaria, etc.

La finalización de las obras debe incluir el cumplimiento de un Plan de Desmantelamiento para aquellas instalaciones que acompañen a la obra, incluyendo la retirada de todas las que tengan carácter temporal, así como la limpieza y retirada de productos de desecho y de todos los terrenos afectados, contribuyendo en gran parte a la recuperación paisajística de la zona.

Fase de explotación:

Los diseños industriales deberán estar adecuados al entorno en el que se ubiquen. Además, el cerramiento y ocultación visual de los elementos de baja calidad estética (transformadores, depósitos,...) se conseguirá preferentemente mediante pantallas o muros de materiales naturales (cañizo, madera, piedra de la zona...) o bien mediante setos vegetales.

Artículo 70 Medidas preventivas sobre la Población

Las principales medidas serán durante la fase de ejecución:

Se realizará un Plan de Rutas y Accesos de manera que se minimicen los movimientos de la maquinaria y se evite su tránsito fuera de las zonas destinadas a ello.

Se limitará la velocidad de circulación de los camiones en la obra a 40 Km/h, así como el uso de señales sonoras (claxon).

El movimiento de maquinaria, así como los trabajos de construcción y apisonamiento, se limitarán a la franja comprendida entre las 8 y las 20 horas, y siempre respetando los límites sonoros señalados por la legislación.

Se evitará la generación de polvo mediante la ejecución de riegos en los caminos de acceso, instalaciones auxiliares y zonas donde se produzcan movimientos de tierras.

Además, la caja de los camiones se cubrirá con una red o tela destinada a tal efecto.

Artículo 71 Medidas de protección del Patrimonio Arqueológico y Cultural

Jalonamiento y protección de posibles elementos arqueológicos o culturales que pudieran verse afectados en caso de que aparecieran durante las obras.

Considerar los elementos aportados en el Documento de Alcance, la Memoria Ambiental y otros elaborados en las fases de la redacción del PGOU.

CAPÍTULO 3º. MEDIDAS PARA LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

En general se entiende que la nueva categorización del SNU no acarreará impactos negativos. En todo caso se incluyen una serie de directrices

En primer lugar, las categorías y la cartografía de la misma deberán ser dinámicas, de forma que con los años ciertas categorías, como especial protección se puedan ver ampliadas por la superficie recogida como mejora ambiental.

Artículo 72 J11 Zona de Especial Protección

Por lo general se ha de prohibir la tala de masas de vegetación autóctona salvo por razones justificadas y en los siguientes casos, siempre con autorización o licencia municipal:

- Obstaculización de la dinámica fluvial y mediante autorización previa de URA o de la CH Norte.
- Recogida de leñas; mediante aclareo o podas selectiva sobre pies multidiameterales, seleccionando aquellos de menor vigor. En ningún caso se marcarán para leñas ejemplares senescentes, trasnochos si los hubiera, maduros, con oquedades o agujeros de píccidos, que presente flora epífita, ni pies caídos, ni madera muerta de otro tipo, en pie o derribados.
- Eliminación de pies por riesgo sanitario: si existiese afección por una plaga o enfermedad pusiera en peligro la estabilidad de la masa, y habiendo agotado las posibilidades de tratamiento con métodos biológicos y/o químicos permitidos, se permitirá la eliminación de los pies afectados. Siempre deberá de existir un mínimo de madera muerta en pie y en suelo de al menos entre 8 – 15 m³/ha,

En el caso de existir masas de especies exóticas se deberán de realizar actuaciones de control y erradicación, y en el caso de que no signifique un rebrote dejar la madera muerta tanto en pie como en suelo.

Se deberá posibilitar la existencia de colmenares siempre que no lleven asociados ningún tipo de edificación, si no que consistan en las propias colmenas que sean posibles de retirar.

Si para la ejecución de cualquier infraestructura de interés general fuera necesaria la eliminación de vegetación, se realizará un estudio que justifique dicho interés, la necesidad de desbroces y las alternativas planteadas. Se acompañará de medidas correctoras y compensatorias que bien restauren la zona afectada o bien compensen con la restauración de otras zonas afectadas del territorio.

- Antes de proceder a la tala se marcarán uno a uno los pies a eliminar según proyecto y por un técnico competente.
- La caída de los árboles debe dirigirse de manera que cause el menor daño posible a los pies colindantes, al igual que al realizar la saca.

En zonas de elevada pendiente se controlará la ganadería para evitar la sobre explotación.

En toda esta zona se prohibirá el aporte de purines, fertilizantes y el tratamiento fitosanitario deberá estar avalado por el Órgano ambiental competente.

Artículo 73 J21 Zona de Mejora ambiental

Dentro de esta categoría las acciones siempre deberán tratar conseguir recuperar la funcionalidad ecológica, eliminando y controlando los factores impactantes,

Recuperar la vitalidad de los suelos y cuando no sea posible realizar aportes de tierra vegetal certificada

Realizar estudios de contaminación de suelos en el caso de encontrarse dentro del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados

Revegetar con especies autóctonas propias de la serie de vegetación a la que pertenezca el área y erradicación de las existentes Especies Exóticas Invasoras.

Artículo 74 J31 Zona forestal

Los objetivos de esta zona serán coherentes con la NF de montes 11/2007 de la DF de Álava, especialmente lo referido a los artículos 10 y 11.

Adecuación del trazado de pistas a los valores naturales existentes.

CAPÍTULO 4º. OTRAS MEDIDAS O BUENAS PRÁCTICAS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN Y ZONAS DE PLANTACIONES FORESTALES

“Con el propósito de evitar descoordinaciones o contradicciones entre la normativa urbanística y la forestal o ambiental las siguientes medidas correctoras podrán ser sustituidas por otras planteadas por el órgano sectorial ambiental, mediante informe por escrito, siempre que sirvan para corregir los riesgos ambientales detectados.

Especies: estarán prohibidas todas las especies consideradas como EEI tanto por la legislación estatal (RD 630/2013), como en la Diagnóstico de la Flora Alóctona Invasora de la CAPV, Gobierno Vasco.

Se primarán las especies autóctonas de crecimiento largo y medio: *Acer campestre*, *A. pseudoplatanus*, *Alnus glutinosa*, *Castanea sativa*, *Coryllus avellana*, *Fagus sylvatica*, *Fraxinus excelsior*, *Ilex aquifolium*, *Juglans regia*, *Pinus sylvestris*, *Prunus avium*, *Quercus ilex ilex*, *Quercus pirenaica*, *Quercus robur*, *Sorbus sp*, *Tilia platyphyllos*, *Ulmus glabra*, etc.

Para la saca se utilizará cable arrastrador en contra de la pendiente. Prohibiéndose la apertura de pistas para introducir procesadoras.

Las cortas a hecho o matarrasas llevarán asociadas el compromiso por parte del titular del monte deforestado, su repoblación en el plazo de un año

Se evitará el destocoamiento mediante arranque de raíces o cepas, especialmente la utilización de maquinaria pesada para tal fin, como bulldozers, excavadoras, etc. Por tanto, al solicitar licencia se deberá explicitar este hecho de forma que no se recomiende el cultivo de especies que necesiten este mecanismo.

Artículo 75 Franjas de arbolado autóctono

Como medida preventiva, en los terrenos de plantaciones forestales se incluirá dentro del plan la repoblación de una franja de especies autóctonas.

Esta franja poseerá una anchura de alrededor de 4 metros y su superficie será al menos el 8% de la superficie de la parcela forestal. Estará repoblada con especies autóctonas en los límites de menor cota de cada parcela, en las riberas de arroyos sin vegetación autóctona o junto a las pistas forestales. Estas masas no podrán ser talables, pasando en posteriores revisiones del planeamiento a la categoría de especial protección.

- Estas franjas estarán compuestas por especies autóctonas tanto arbustivas como arbóreas.
- Esta franja se plantará tras la primera corta en un periodo inferior a un año.
- Estas franjas deberán cumplir un papel frente a los procesos erosivos y la escorrentía superficial.

Artículo 76 Madera muerta

En las Zonas de Protección: J11, J21, y J61 no se recogerá la madera muerta y en caso de ser necesario se favorecerá su existencia en suelo como en pie mediante anillamiento o tala.

El objetivo es propiciar nichos para organismos saprofitos, hongos, insectos, etc., sus depredadores directos; píccidos, micromamíferos, etc. a la vez que generar lugares de nidificación o madrigueras para aves, quirópteros, mamíferos, etc.

En la Zona Forestal J31 se deberá respetar entre 1 – 5 m³/ha, (lo que supone alrededor del 1%) incluyendo madera muerta en pie y en el suelo.

Del mismo modo se deberán dejar en pie ejemplares muertos en pie para la conservación de las especies de píccidos, micromamíferos y en general aumentar la biodiversidad de invertebrados. Mínimo: 1 pie/3000 m².

Artículo 77 Árboles viejos autóctonos o singulares

En las zonas forestales en el momento de la tala se respetarán todos los árboles autóctonos que superen los 10 cm de diámetro a pesar de encontrarse dentro de zonas forestales.

Se tendrá especial cuidado en no afectar a los robles centenarios catalogados

Dentro de las plantaciones se deberán conservar ciertos ejemplares maduros en pie por su importancia para la implantación de rapaces diurnas y nocturnas, muchas de ellas recogidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas. Pies ubicados en los límites de la parcela y a razón de 1 pie/4500 m².

Será de cumplimiento lo establecido en el Norma Foral 11/2007 de régimen específico de diversas especies autóctonas forestales. (art. 44)



Artículo 78 Lucha contra plagas forestales:

En todas las zonas forestales si fuera necesaria la actuación frente a enfermedades se deberá tratar con métodos biológicos.

Si no fuese posible y se debiese utilizar métodos químicos, éstos no serán nunca productos generalistas sino lo más específicos posibles de la plaga o enfermedad a tratar.

Queda limitada la utilización de todos los plaguicidas incluidos en el documento titulado "**La Lista de Listas**" el cual es un catálogo de listas de plaguicidas que identifican aquellos asociados con impactos particularmente dañinos para la salud o el medio ambiente. Es una recopilación de listas publicadas en Convenios Internacionales, en diferentes Directivas Comunitarias y los publicados por la OMS

Estas medidas vienen fundamentadas en documentos científicos y legales como las Directiva Aves, Hábitats y Marco del Agua y en estudios realizados por distintos científicos forestales. Entre ellos cabe destacar los siguientes (ver bibliografía completa)

- Campodron, J. 2008. Elementos biológicos a tener en cuenta en la planificación forestal a escala de rodal y paisaje. Cuadernos de la Sociedad Española de Ciencias Forestales.
- Campodron, J. Efecto de la estructura y la gestión forestal sobre la biodiversidad utilizando las aves como indicadoras.
- Piqué, M. y Vericat, Pau. 2014. La silvicultura y la planificación forestal: nuevos retos, nuevos enfoques. Revista ambiental 108.
- Edeso, JM, Marauri, P et al. 1997, Determinación de la tasa de erosión hídrica en función del manejo forestal: La cuenca del río Santa Lucia. Lurralde nº 20. P: 67-104
- Camino. E. 2014. Análisis y simulación de pérdida de suelos aplicados a la gestión forestal. Lurralde 37. Pág.: 15-37.
- Elosegi, A., Arizaga, J., Cabido, C., Larrañaga, A. 2020. Efectos ambientales de las plantaciones de eucalipto en la CAPV y zonas circundantes. UPV/EHU – Sociedad de Ciencias Aranzadi. Munibe 68.

Artículo 79 Uso silvopastoral del monte

Se permitirán los usos silvopastorales para aumenta la funcionalidad de las plantaciones forestales, siempre mediante el convenio entre los propietarios.

Se podrán instalar infraestructuras como abrevaderos no cubiertos que deberán contar con medidas de integración ambiental y paisajística: permitir el acceso y salida de fauna, gradientes de vegetación, etc.

Se deberá asegurar durante los primeros años de plantación que los animales no causen da-



ños en los brotes durante los primeros años tras la plantación.

Artículo 80 Aprovechamiento micológico en el monte: truficultura y cultivo de hongos

En caso de realizarse aprovechamientos micológicos para lo cual se lleve a cabo plantaciones con planta micorrizada o se realicen labores de micorrización del suelo en plantaciones ya establecidas, se deberá condicionar por:

En el caso de realizar aportes de micorrizas (inóculos) sobre el suelo las cepas fúngicas serán obtenidas de variedades locales de la zona de actuación.

De traerse planta ya micorrizada esta deberá garantizar y estar registrada la procedencia. Prohibiéndose cepas exóticas.

Se deberá garantizar la inexistencia de hongos patógenos en la planta o inóculos: por ejemplo, *Dryokosmus kuryphilus*

Artículo 81 Tratamiento de Restos vegetales silvícolas

Los restos vegetales de podas o cortas de plantaciones forestales podrán ser utilizados para la generación de biomasa como fuente energética.

Se dejará cierta cantidad de restos en el monte como madera muerta cumpliendo las siguientes condiciones:

- No se podrán acumular en los arroyos retirándose un mínimo de 10 m
- Estar alejado al menos 10 metros de las pistas forestales, para evitar la posibilidad de incendios
- Estar alejado al menos 25 m de carreteras, autopista o la vía férrea
- Los restos se acumularán de forma lineal y perpendicular a la pendiente para reducir posibles procesos erosivos.

Artículo 82 Parques de madera

En las Zonas forestales se permitirán los parques de madera pero que deberán de contar con las siguientes indicaciones:

Se minimizarán los tiempos de apilado en época de actividad de perforadores (primavera y principios de verano).

Se prohibirá situar parques de madera en las proximidades de ríos o arroyos (distancia > 15m.).

Al finalizar la utilización temporal de parque de madera, se deberá dejar libre de restos vegeta-

les por encima de los 7,5 cm. de diámetro. Con el resto los materiales se podrán dejar esparcidos por la superficie para facilitar la descomposición de los mismos.

Al finalizar la utilización, la superficie debe quedar en unas condiciones que se garantice que no se va a producir pérdidas de suelo.

Se deberán retranquear al menos 100 metros de viviendas para reducir molestias por ruidos, humos, peligrosidad, etc.

Artículo 83 Erosión

En todas las zonas de Protección, así como Forestales se deberán controlar las escorrentías, en caso de observarse se deberán tomar acciones de restauración forestal y drenaje mediante técnicas de Bioingeniería.

Frente a las cortas a hecho se deberá, en las zonas con condicionantes superpuesto de zonas erosionables, el cultivo por bandas perpendiculares a la pendiente, bandas con edades diferenciadas, o especies con diferentes momentos de corta, de modo que siempre queden franjas del terreno vegetadas.

Artículo 84 Deslizamientos del terreno

En caso de observarse indicios de deslizamiento de terreno, la propiedad del mismo deberá acometer medidas de estabilización y drenaje forestal mediante técnicas de Bioingeniería.

En caso de producirse deslizamiento que conlleven la destrucción de superficies forestales se deberá llevar a cabo una restauración ambiental con planta autóctona.

Estas labores se realizarán antes del año desde el corrimiento de tierras.

Artículo 85 J32 Monte ralo

Los usos de escombrera, vertederos y de industrias peligrosas no deberán de localizarse en esta zona.

Si se tratase de zonas con vegetación potencial boscosa se deberá de tender hacia ella o al menos hacia sistemas silvopastorales con árboles dispersos o bosquetes.

Las actuaciones sobre esta zona deberán someterse a EsIA y al PEAS

CAPÍTULO 5º. MEDIDAS EN LOS USOS AGROGANADEROS DE ESPECIAL APLICACIÓN PARA LAS ZONAS AGROGANADERAS J41 Y J42

Artículo 86 Fomento de la actividad agraria y protección del suelo agrario

Mantener (o ampliar en las zonas aptas para ello) las superficies y usos agroganaderos. Prohibiendo tanto la urbanización como las nuevas plantaciones forestales, especialmente en J41.



A estos efectos no se considerará plantación las plantaciones lineales de setos autóctonos

Se prohibirán los drenajes subterráneos o desecaciones a través de rellenos.

Realización de balsas de riego: en caso de generarse balsas deberán contar además con criterios de aumento de la biodiversidad y seguridad:

- Pendientes suaves para permitir la salida de fauna y asentamiento de plantas, al menos en alguno de los laterales inferiores al 8%
- Rampas para entrada y salida de fauna
- Se plantearán contornos irregulares
- Empleo de Especies autóctonas y controles de erradicación de especies exóticas de fauna y flora
- Tratamiento de taludes con vegetación autóctona.
- Existencia de isletas como refugios de fauna con pendientes suaves y revegetadas.
- Prohibición del uso de herbicidas a menos de 50 m aguas arriba, y 25 aguas abajo.

La agricultura sin suelo, es decir cultivos hidropónicos o de hongos: champiñón, seta de cardo, etc. Se ubicarán preferentemente sobre suelo urbano o ya artificializado

Los suelos de Alto Valor Estratégico ni Paisaje Rural de Transición no deberán acoger nuevos usos forestales para no disminuir la superficie agraria existente en el municipio.

Artículo 87 Construcciones agrarias de uso profesional

Las construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación se priorizará su ubicación en las cuadras o edificaciones que ya no son destinadas para usos ganaderos.

En caso de tenerse que edificar de forma nueva en las zonas Agroganadero de Alto Valor Estratégico, J41 y Paisaje Rural de Transición J42, estas instalaciones tendrán que cumplir las siguientes condiciones

- Estudio de alternativas en que se reflejen las implicaciones ambientales
- Los materiales deberán ser renovables en la medida de lo posible y se deberá poder realizar un desmantelamiento de las instalaciones sin que quede huella en el territorio, por ejemplo mediante paneles prefabricados de madera.
- Aspecto exterior integrado en su entorno, y por tanto forrado en madera o piedra y las cubiertas con teja u otros materiales no impactantes.

- Integración ambiental y paisajística, se deberá estudiar su ubicación para evitar impactos paisajísticos. Del mismo modo se incluirá la ejecución de setos vegetales con especies autóctonas.
- Conexión a la red de saneamiento o contar con sistemas de lagunaje y compostaje. Salvo imposibilidad técnica justificada, en cuyo caso se permitiría fosas sépticas con filtro biológico.
- Se deberán ubicar al menos 20m distantes respecto a cauces.

Como medida compensatoria la concesión de licencia para estos usos se asociará con la revegetación mediante arbustos autóctonos de un mínimo de 50 metros lineales de los límites de la parcela receptora.

Estas condiciones podrán ser revisables bajo criterios de justificada necesidad, pudiendo establecerse otras medidas compensatorias para otorgar la licencia o autorización municipal.

Artículo 88 Construcciones en usos agrarios no profesionalizados

Casetas de aperos: deberán poseer las medidas justas para no acoger usos diversos, ser de materiales ligeros e integrados en el entorno, por ejemplo madera o bioconstrucción.

Anexos de caseríos: el tipo constructivo deberá ser mediante técnicas de bioconstrucción o con materiales ligeros (madera). Así mismo deberán integrarse en el entorno.

Como medida compensatoria la concesión de licencia para estos usos se asociará con la revegetación mediante arbustos autóctonos de un mínimo de 30 metros lineales de los límites de la parcela receptora.

En todo caso, las anteriores determinaciones deberán estar en consonancia con lo recogido en el Artículo 11 del PTS agroforestal.

Artículo 89 Medidas relativas a las construcciones para actividades complementarias de la actividad ganadera

Estas actividades se realizarán dentro de las edificaciones preexistentes para no ocupar más suelo.

En el caso de tener que realizar nuevas edificaciones se contará con un análisis de alternativas en que se reflejen las implicaciones ambientales, modelos de recogida de purines, tratamiento de los mismos, etc.

Cumplimiento del decreto 515/2009 de normas higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

Artículo 90 Medidas de protección ambiental para usos ganaderos

Las construcciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas como establos, es-

tercoleros, etc. deberán registrarse por los mismos criterios que en las medidas anteriores relativas a materiales, protección de aguas subterráneas y suelos.

Cumplimiento de distancias y otros aspectos establecidos en el D 515/2009.

Las actividades ganaderas deberán contar con sistemas de recogida y tratamiento de purines previo a su vertido.

Se cumplirá con lo establecido en el Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco y Orden de 8 de abril de 2008 de ampliación).

En cuanto a las actividades ganaderas especiales se tendrá que atender a lo especificado en las medidas relativas a la lucha contra las Especies Exóticas Invasoras.

Artículo 91 Aplicación de purines o estiércol

Se prohibirá su aplicación en las zonas J11 y J61.

En las otras zonas se permitirá la aplicación de purines o estiércol. Se basará en lo contenido en la Orden de 15 de octubre de 2008, de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y del Consejero de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se aprueba el plan de actuación sobre las zonas declaradas vulnerables a la contaminación de las aguas por los nitratos procedentes de la actividad agraria.

Así mismo se deberá adaptar a los condicionamientos establecidos en el decreto 515/2009 de normas higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

Además del cumplimiento legal se atenderá a lo establecido en el Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco y Orden de 8 de abril de 2008 de ampliación). Estableciendo retiros para proteger los cauces fluviales (10m) embalses (100m) así como las zonas de recarga de acuíferos o las cercanías a los manantiales y fuentes (50 m).

Artículo 92 Reconversión de plantaciones forestales en actividad agraria

Se podrá propiciar la transformación de plantaciones forestales en suelo agrario siempre que cumpla con las condiciones de estabilidad, pendiente (inferior al 30%) y su tasa de erosión lo hagan viable (tasas de erosión Rusle bajas o medias).

Deberán realizarse plantaciones de setos autóctonos en el límite de menor cota para frenar posibles procesos erosivos.

De encontrarse dentro de la categoría Forestal deberán contar con el informe favorable de la Diputación Foral de Álava.

Artículo 93 Medidas para la protección y fomento de Setos

Dentro de los suelos agrarios se deberá tender a la regeneración de setos y la sustitución de las alambradas por los mismos.



En el caso de otorgamiento de licencia para casetas de aperos o cuadras de usos agrarios no profesionalizados e invernaderos de más de 200m² se condicionará mediante la plantación de 50 m mínimo de setos en la parcela receptora.

En el caso de otorgamiento de licencia para naves agrarias será un mínimo de 150 m.

En el caso de nuevas parcelaciones se obligará a la plantación de setos como división.

Las especies serán siempre arbustos o árboles autóctonos: *Sambucus nigra*, *Euonymus europaeus*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Coryllus avellana*, *Sorbus sp.*, *Pyrus*, *Prunus avium*, etc.

Artículo 94 Medidas protectoras para la apertura de pistas o vías en fincas privadas:

Antes de la concesión de licencia o autorización para la apertura de pistas se deberá presentar un estudio de alternativas que contemplará lo siguiente:

1. La entrega del proyecto que justifique su necesidad, con su planimetría, dimensionamiento, presupuesto, etc.
2. No se permitirá el trazado sobre charcas estables que se detectasen.
3. El trazado deberá aprovechar las pistas ya existentes en la medida de lo posible
4. No se permitirá la tala de masas de vegetación autóctona. En caso de no ser posible el desvío se tomarán las medidas oportunas de compensación de la vegetación destruida.
5. El trazado de la pista deberá tener un máximo de 30% de pendiente.
6. Los tramos que superen el 18% de pendiente deberán ser estabilizados con base sólida, por debajo de esta pendiente podrán ser realizados con base granular. Los materiales serán tierra, grava o todo en uno.
7. Toda pista deberá contar con sistemas de drenaje, que en la medida de lo posible serán mediante técnicas de bioingeniería.
8. Deberá tener objetivos múltiples: además del acceso para la actividad agraria deberá mejorar las condiciones de extinción de incendios.
9. Si por motivos de orografía hubiese que realizar taludes, éstos se estabilizarán mediante técnicas de bioingeniería.
10. Las pistas deberán transcurrir al menos a 10 m de los cursos de agua. Cuando sea inevitable su acercamiento o para el cruce de arroyos se deberá mantener el funcionamiento y la permeabilidad para la fauna del arroyo, evitando encauzamientos no transitables para la fauna o que puedan atascarse y provocar problemas en las épocas de crecida.

11. Se realizarán plantaciones de arbustos autóctonos a ambos lados de la pista abierta, especialmente en el lado de menor cota. Se realizará a una densidad de mínima de 2 plantones por metro lineal, salvo excepciones de imposibilidad técnica.

La licencia por tanto vendrá condicionada por:

1. La entrega del proyecto que justifique su necesidad, con su planimetría, dimensionamiento, presupuesto, etc.
2. El proyecto tendrá en consideración los puntos anteriores.
3. Estas condiciones y medidas podrán detallarse posteriormente en caso de redacción de Ordenanza específica al efecto.

Artículo 95 J51 Zona de pastos montanos

Las medidas serán similares a las categorías de protección y mejora ambiental.

Artículo 96 J61 Zona de protección de aguas superficiales Z3

Toda actuación deberá de regirse por la normativa vigente en aguas y en la orden de protección del hábitat del visón europeo: Solicitud ante cualquier actuación de la autorización correspondiente a URA, Confederación Hidrográfica del Ebro y al Dpto. de Medio ambiente de la DF Álava (en lo referente al Plan de Gestión del Visón Europeo OF 322/2003)

Para la recuperación de los arroyos se atenderá a lo escrito en el documento relativo al visón europeo en cuanto a periodos, fechas, etc.

Las especies a elegir serán las propias de las alisedas cantábricas, erradicando las existentes Especies Exóticas Invasoras.

Los trabajos de estabilización de taludes, regeneración y renaturalización de los mismos se basarán en técnicas propias de bioingeniería, eliminando progresivamente los taludes de hormigón y escollera siempre que sea posible.

En las zonas forestales y agrarias se deberá de tender a recuperar una franja mínima de 15 metros a cada ribera para recuperar la función ecológica de la red hídrica.

Las actividades forestales no se permitirán dentro de esta zona, deberán alejarse respetando los bosques de riberas existentes.

En caso de no existir bosque de ribera se deberá exigir la recuperación de su vegetación en la solicitud de nuevas licencias. Las especies a elegir serán las propias de las alisedas cantábricas, erradicando las existentes Especies Exóticas Invasoras

Para la utilización de agroquímicos (fertilizantes, insecticidas, herbicidas, etc.) en zonas próximas a los cauces se atenderá a lo establecido en el Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco y Orden de 8 de abril de 2008 de ampliación): retiros de 10 m. para fumigaciones y abonos químicos y de 3 m. para abonos con

estiércol.

El saneamiento de viviendas y el vertido de aguas se regirán por la medida 43, relativa a saneamiento y legislación en materia de aguas.

Se permitirán los corredores peatonales y ciclables, pero cumpliendo varias condiciones:

- Adaptación a la topografía de forma que no se generen movimientos de tierra ni tala de arbolado.
- El pavimento o solera siempre será mediante soluciones permeables
- Los caminos se acometerán con los necesarios sistemas de drenaje.
- En caso de tener que realizarse acciones de estabilización se realizarán siempre mediante técnicas de bioingeniería.
- No se talará bajo ningún concepto la vegetación autóctona de ribera, teniendo que adaptar el camino a la presencia de la misma, salvo imposibilidad técnica justificada.
- Si se han de realizar talas se repondrá el triple de ejemplares con el mayor porte existente.
- En caso de no existir bosquetes de ribera los proyectos de ejecución de caminos deberán llevar asociadas labores de rehabilitación ambiental.

CAPÍTULO 6º. OTRAS MEDIDAS PARA USOS CON AFECCIONES AMBIENTALES EN EL SNU

Artículo 97 Medidas de protección ambiental en la rehabilitación de edificaciones en el SNU

Medidas a aplicar en todo tipo de edificación en el SNU: viviendas, cuadras, ermitas, etc.

El director de obra deberá certificar la presencia o no de nidos o murciélagos. En caso de detectarse especies amenazadas (cualquier especie de murciélago) poner en conocimiento del Departamento de Medio Ambiente de la DF de Álava.

Si hay informe del Departamento de Medio Ambiente de la DF de Álava certificando la presencia de fauna protegida no se deberá realizar las obras fuera del periodo comprendido entre mediados de abril y mediados de agosto. Periodo adaptable según las especies presentes en cada actuación. Salvo justificación técnica y autorización por dicho departamento

En el caso de instalarse cristales de grandes dimensiones se deberán tomar medidas para corregir estas afecciones mediante métodos de anticollisión como:

- Uso de vinilos compuestos de tiras lineales opacas



- Uso de vidrio corrugado, impreso, serigrafiado, esmaltado, coloreado, mateado al ácido, o cualquier otro con el mínimo reflejo posible ($\leq 15\%$)
- Cristal recubierto por ambas caras
- Vidrio esmerilado, u hojas de policarbonato translúcido
- Otros materiales no transparentes
- Ventana con barrotillos (tipo laticce)

Se debería permitir el acceso a las bajo cubiertas y diseñar espacios para la coexistencia de actividades humanas y fauna. Criterio de “Edificios Permeables para la Fauna”, es decir edificio adecuado a las necesidades del hábitat de estas especies, para que esa colonia y/o nido, pueda permanecer en dicha construcción. En caso de no ser posible se recurrirá a nidos artificiales anteriormente citados

Conservar ciertos huecos en los muros a razón de un mínimo de hueco por cada 50m² y a una altura superior a los 2 m.

se recomienda realizar tratamientos de la madera con productos no dañinos (por ejemplo, utilizar sales de bórax en lugar de insecticidas y fungicidas no selectivos)

Se establece una serie de medidas compensatorias a aplicar en cada reconstrucción o rehabilitación: Las medidas mínimas compensatorias:

- Tejas refugio para aves: 1/120 m² de tejado.
- Tejas refugio para quirópteros: 1/120 m² de tejado.
- Repisas para golondrinas y/o aviones 1m/15m lineales de alero.
- Refugios para quirópteros o vencejos: 1/ 50m² de fachada. Medida opcional por criterios estéticos. A ubicar especialmente en fachadas con orientación sur este a más de 3 m de altura. Aplicar cuando se realice un rejunteo o reforma de las fachadas.

Artículo 98 Aparcamientos en el SNU

No se podrán realizar nuevos aparcamientos en el SNU a no ser que sea justificadamente necesario, para lo cual se exigirá un análisis de alternativas en las que se adoptarán las siguientes medidas:

No afectar a masas boscosas autóctonas.

Respeto de elementos patrimoniales (15m).

Respetar un retiro a cauces mínimo de 15 m.



Respetar un retiro respecto a las captaciones de agua

Ubicarse a ser posible sobre suelos ya alterados

Ubicarse fuera de la J41, Agroganadera de Alto Valor Estratégico y las zonas de protección.

En su ejecución utilizar coberturas permeables y realizar drenajes para controlar la escorrentía.

Artículo 99 Medidas para la retirada de elementos de fibrocemento

Dentro de las licencias de obra se tendrá que analizar la existencia en cada edificación. En caso de existir estos elementos la licencia debería estar ligada a la retirada de los mismos.

Artículo 100 Saneamiento en edificaciones en el SNU

Las nuevas edificaciones deberán siempre que sea posible conectarse a la red colectora municipal.

Necesitarán la autorización de vertido de URA Agentzia.

Las edificaciones en el SNU que por causas justificadas no se puedan conectar a la red de saneamiento deberán contar con sistema de depuración biológica. En cada caso se estudiará la mejor opción: Lechos bacterianos, Contactores biológicos rotativos, Reactor biológico secuencial, Fangos activos, Lagunajes y Macrófitas.

En todo caso estas instalaciones se deberán situar fuera de las zonas de recarga de los manantiales y fuentes, respetando distancias mínimas de 50m de las zonas de recarga del acuífero.

Respecto a los cauces, las soluciones que no posean un filtro verde antes del vertido se deberán retirar un mínimo de 15 metros

Artículo 101 Medidas para la realización de rellenos:

Se considera totalmente incompatible la existencia de nuevos vertederos en el municipio salvo razón justificada por razones de emergencia.

Artículo 102 Medidas para movimientos de tierra y acondicionamientos del terreno

Los movimientos de tierra sólo se deberán permitir cuando no exista otra posibilidad técnica.

Antes de permitir movimientos de tierra se deberá presentar un estudio de alternativas que contemple los aspectos ambientales. Este estudio contemplará:

- Topografía de detalle de las diferentes alternativas justificando los desmontes y acumulaciones.
- Realización de los mínimos movimientos del terreno, adaptándose las actividades a la



topografía del lugar.

- En todo caso el balance neto de tierras será siempre 0, a no ser que se justifique razonadamente lo contrario,
- Se permitirá el aporte de tierras vegetales siempre que se adopten las medidas relativas al control de las Especies Exóticas Invasoras o aportes de tierra vegetal para procesos de rehabilitación ambiental.
- La altura de los desmontes o terraplenes no será superior a 2,5 metros y la altura de relleno sobre cualquier punto del terreno natural no será superior a 1 metro.
- En caso de tenerse que realizar estabilización de taludes estos serán mediante técnicas de bioingeniería, evitando siempre gunitados.
- No se permitirá la creación de balsas de residuos, o acondicionamientos para acumular productos químicos. Tampoco estará permitida la inyección en el subsuelo de productos químicos o la alteración de subsuelo.

Artículo 103 Medidas para la tenencia de animales

En las zonas permitidas se respetarán un mínimo de 250m respecto a viviendas

La normativa que debe cumplir u otra que la sustituya, será:

- Ley 6/1993, de 29 de octubre, de Protección de los Animales. (B.O.P.V. nº 220, de 15 de noviembre de 1.993)
- Decreto 218/2000, de 7 de noviembre, por el que se dictan normas sanitarias en relación con el sacrificio de animales para las necesidades personales del criador. (BOPV del 24 de noviembre de 2000).
- Orden de 13 de noviembre de 2007, del Consejero de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se establece el formato del Libro de Registro de Transporte de Animales y del Carnet de Persona Cuidadora de Animales para transportistas y personas cuidadoras registradas en el País Vasco. (BOPV 242, de 18 de diciembre).

Las instalaciones deberán cumplir como mínimo las siguientes indicaciones:

- Las dimensiones de la instalación guardarán una relación de dependencia y proporción adecuada al número de animales al que vaya a estar destinado.
- Las construcciones, instalaciones, herramientas, equipos y medios de transporte, deberán posibilitar en todo momento su limpieza, desinfección, desinsectación y desratización y deberán estar construidos con materiales que no sean perjudiciales para los animales, ni con bordes afilados ni salientes que puedan causarles heridas.



- Todas las dependencias dispondrán de agua tanto para cubrir las necesidades de los animales como para facilitar la limpieza periódica de las mismas.
- Los productos fitosanitarios y zoonosanitarios deberán almacenarse en un lugar separado y adecuadamente ventilado.
- Respecto a la salud y el bienestar de los animales, se estará en lo dispuesto en la normativa europea, estatal y autonómica que sea de aplicación.

Artículo 104 Medidas a adoptar para el uso de Huertas de autoconsumo

Se establecen una serie de directrices a tomar para la redacción de la normativa específica:

No se realizarán movimientos de tierra, teniendo que adaptarse a la orografía del terreno. En caso de tener que realizarse por necesidad objetiva el balance de tierras dentro del área de actuación será cero.

De ser necesario, el perímetro de la zona de huertas contará con sistemas de drenaje basados en métodos de bioingeniería

La delimitación de la zona de huertas en un principio podrá ser vallado, pero se plantarán setos vivos de especies autóctonas de forma que con el tiempo se puedan quitar las vallas y se consiga una integración paisajística mayor.

Las huertas se ordenarán alrededor de un centro de servicios, que deberá estar comunicado directamente con las huertas a través de un camino apto para el paso de la pequeña maquinaria agrícola. El edificio deberá disponer de conexión a la red de abastecimiento de agua potable y a la red de saneamiento o contar con sistemas de depuración biológica y sostenible.

En lugar de que cada huerta posea una caseta de aperos se centralizarán en el edificio común con el objeto de reducir el número de edificaciones.

La edificación contará con un sistema de recogida y almacenamiento de agua para posteriores riegos.

Los depósitos de agua deberán contar con mecanismos de salvaguarda de la fauna, impidiendo el efecto trampa para anfibios y reptiles.

No estará permitido el uso de fertilizantes ni biocidas sintéticos.

Artículo 105 Extracción de Hidrocarburos

En la explotación de recursos naturales en suelo no urbanizable, en el caso de aprovechamiento de hidrocarburos, no está permitida la utilización de la tecnología de la fractura hidráulica cuando pueda tener efectos negativos sobre las características geológicas, ambientales, paisajísticas o socioeconómicas de la zona, o en relación con otros ámbitos competenciales del ayuntamiento

Esta actividad deberá quedar prohibida en las zonas de mayor valor agrológico, forestal y ambiental: J11, J21, J31, J41 y 42, J61



En caso de permitirse se establecen condiciones:

- Respeto a los retiros y condiciones de los condicionantes superpuestos.
- No se permitirá la instalación de depósitos y/o balsas de agua con elementos inflamables en las zonas de protección de acuíferos, manantiales o sobre suelos con permeabilidad media a alta.
- No se permitirá la instalación de depósitos de materiales inflamables con excepción de los depósitos de gases licuados de usos privativos de las edificaciones de usos residenciales o equipamientos públicos.
- Del mismo modo no se permitirá la instalación de estas actividades en un perímetro de al menos 300m respecto a vulnerabilidad de acuíferos.
- No se permitirá el vertido de aguas o la vuelta a la red fluvial, de aguas procedentes de actividades extractivas sin haber sido tratadas y descontaminadas por completo.
- No se permiten las actividades que conlleven una reducción de la masa forestal en una superficie mayor de 2 ha sin que en un plazo máximo de 5 años se instale de nuevo una plantación forestal o se regenere el bosque potencial.

Artículo 106 Medidas protectoras en las infraestructuras lineales

Previa a la obtención de licencia o autorización se deberá presentar un estudio de alternativas en la que se valore las incidencias ambientales y agroganaderas.

En este proyecto se detallará las acciones y afecciones que se generarán.

Se ubicarán siempre fuera de las zonas de mayor valor ambiental y agrológico, así como los corredores ecológicos y las zonas de alto valor paisajístico.

Si dentro de estas afecciones se contempla la erradicación de vegetación, movimientos de tierra o cualquier otra actuación se atenderá a lo descrito en las medidas específicas, así como generales del presente documento.

En el caso de desbroces de mantenimiento bajo las líneas eléctricas, estos se realizarán mediante técnicas mecánicas y nunca por herbicidas.

Se recomienda que en estas franjas bajo las líneas eléctricas se realicen labores de pastoreo de forma que se controle el estrato arbustivo y se impida el arbóreo

Artículo 107 Medidas protectoras para las infraestructuras no lineales

Previa a la obtención de licencia o autorización se deberá presentar un estudio de alternativas en la que se valore las incidencias ambientales y agroganaderas.



En este proyecto se detallará las acciones y afecciones que se generarán.

Se ubicarán siempre fuera de las zonas de mayor valor ambiental y agrológico y las zonas de alto valor paisajístico.

Si dentro de estas afecciones se contempla la erradicación de vegetación, movimientos de tierra o cualquier otra actuación se atenderá a lo descrito en las medidas específicas, así como generales del presente documento.

En caso de encontrarse en zonas de alto valor paisajístico deberán contar con un estudio específico de afecciones paisajísticas, así como de medidas protectoras:

1. Tipo A

De tratarse de plantas depuradoras éstas deberá buscar métodos de tratamiento biológico para aumentar la funcionalidad de las mismas.

Toda instalación deberá contar con las medidas constructivas del presente documento, así como medidas de integración paisajística.

2. Tipo B

Además del análisis de alternativas deberán contar con estudios de efectos sobre la avifauna, y quirópteros. Así como medidas correctoras o compensatorias.

En caso de encontrarse en zonas de alto valor paisajístico deberán contar con un estudio específico de afecciones paisajísticas, así como de medidas protectoras.

Artículo 108 Medidas protectoras para las instalaciones provisionales de obras públicas

Se cumplirán las medidas generales del presente documento, junto con las específicas según los factores ambientales que se verán afectados y hayan sido identificados en el proyecto de solicitud de autorización o licencia.

Se exigirá el compromiso, pudiendo ser mediante aval, de restauración ambiental de la zona afectada tras la finalización de las obras.

La ubicación siempre será fuera de las zonas de mayor valor ambiental y Agroganadero.

En el caso de los cauces el retiro deberá ser mínimo de 20 m.

CAPÍTULO 7º. MEDIDAS PARA LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 109 Zonas de vulnerabilidad de acuíferos S11

No se permitirá la instalación de usos contaminantes, ni inyección de ningún tipo de sustancia en el suelo. (estercoleros; fosas de purines; fosas de enterramientos; bañeras de desparasitación; otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes)



El vertido de purines se deberá regular en base a las medidas anteriormente especificada.

Será de aplicación el código de buenas prácticas agrarias.

Artículo 110 Zonas de riesgo geológico S12

Se prohibirán las edificaciones, realización de vertederos y/o escombreras.

En estas zonas se aplicará lo establecido en las medidas relativas a la gestión forestal y medidas de reducción de la erosión como la plantación en franjas perpendiculares a la pendiente de diferentes especies o de la misma especie, pero con edades diferentes. De esta forma se debe asegurar la existencia continua de franjas forestadas que frenen las pérdidas de suelo. Estas franjas tendrán un mínimo 8 metros de anchura.

En zonas agrícolas se prohibirán las roturaciones mecánicas, subsolados del terreno, así como construcciones o movimientos de tierra.

Del mismo modo se adoptarán las normas de aplicación del PTS agroforestal, Art.71.

Artículo 111 Zonas inundables S13

Se atenderá a lo establecido por la legislación aplicable. Además:

- Se evitará la ocupación de zonas inundables por usos que entrañen riesgos para la población o el medio. De este modo se evitarán las edificaciones dentro de la línea de periodo de retorno de 500 años.
- De realizar caminos u obras de rehabilitación ambiental, sujeción de taludes u otras se utilizarán técnicas de bioingeniería.

Artículo 112 Zonas de riesgo por cambio climático

Se atenderá a lo establecido por la legislación aplicable.

Artículo 113 Espacios protegidos S21

Cualquier actividad deberá remitirse a lo establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión y solicitar la autorización a la administración competente.

Deberá ser coherente a su vez con lo establecido en el Decreto de declaración del ZEC.

Artículo 114 Corredores ecológicos S22

3. Se establecerá como mínimo los requerimientos del art. 75 del PTS Agroforestal:

4. En nuevas parcelaciones limitar las vallas cinegéticas a las primeras fases de plantación.
5. Para licencias o nuevas autorizaciones agrarias obligar a la plantación de árboles aislados en los límites de las fincas o como setos.
6. Considerar todas las medidas relativas a paisaje, vegetación y fauna.
7. Naturalización de charcas y abrevaderos.
8. Establecimiento de un calendario de actuaciones respetuoso con las épocas de celo y cría
9. Se conservarán y protegerán todos los setos y vegetación de ribera autóctona existente.
10. No se permitirá su destrucción ni edificación en ellos.
11. Se deberá realizar labores de mejora ambiental.
12. Las labores forestales deberán de adaptarse y respetar estas zonas, siendo plantaciones de especies autóctonas no maderables.
13. Prohibición de labores impactantes en el medio forestal como apertura de grandes pistas, matarrasas, etc.).
14. Siempre que sea posible en cualquier actuación se deberá de ampliar la franja de bosque de ribera.

Artículo 115 Montes de Utilidad Pública S23

En los MUP se deberá cumplir con lo establecido en la NF de montes 11/2007 en lo relativo a los artículos 10 y 11, objetivos básicos.

Si se tratase de MUP dentro de la categoría de Especial protección se aplicarán las medidas de esa zona

Naturalización de charcas y abrevaderos.

El resto de MUP:

- A Prohibidas las Matarrasas en superficies continuas de más de 2 ha
- B De realizarse matarrasas se establecerán bandas de 8 metros de anchura contra la erosión paralelas a las curvas de nivel cada 200 metros de distancia. Estas bandas se consideran productivas, pero no se podrán talar hasta que haya pasado un año desde la plantación del resto de la superficie de cota superior.
- C Prohibido siempre el destocoamiento mediante productos químicos, arranque o ex-



cavaciones.

- D Las zonas con pendientes superiores al 30% y/o con riesgo de erosión deberán dedicarse a la conservación.
- E Se establecerán franjas de especies autóctonas de al menos 10 m de anchura, en los límites de menor cota o junto a los arroyos que representen el 20% de la superficie total del MUP
- F Árboles maduros vivos que se respetarán a razón de 2 pies/1500 m²
- G Respeto a toda planta autóctona al margen de la edad
- H Madera muerta en pie a razón de 1 pie/2000 m²
- I Madera muerta en suelo a razón de 10-15 hm³/ha.

CAPÍTULO 8º. MEDIDAS EN LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Artículo 116 Inclusión de medidas de Drenaje Urbano Sostenible en las obras de urbanización y edificación.

Se estudiará la aplicación de SUDS para las nuevas actuaciones y reformas.

Artículo 117 Edificaciones residenciales, equipamientos o industriales en SU

En el caso de rehabilitaciones de edificios urbanos, especialmente iglesias, ermitas, caseríos, etc. se deberán de adoptar medidas para la conservación del patrimonio natural acordes a lo establecido en la medida de restauración de edificaciones en el SNU.

Para las nuevas edificaciones también será de aplicación las medidas referidas previamente relativas a grandes ventanales, cajas nido, refugios para murciélagos, etc. En todas ellas se deberá fomentar el uso de energías renovables.

Será obligatoria la justificación o Estudio Hidráulico del río Arakil que analice el riesgo de inundabilidad en las parcelas edificables lindantes con el citado río.

Artículo 118 Alumbrado

Cuando se tengan que realizar nuevas instalaciones de alumbrado, o reponer las existentes estas deberán de cumplir lo siguiente:

- A Las farolas deberán ser direccionales hacia el suelo para evitar la contaminación lumínica, de bajo consumo, distanciadas y con filtros amarillos.



- B Se deberá estudiar la oportunidad de contar con filtros amarillos o ser de luz amarilla para reducir la mortalidad de insectos.
- C La altura de las farolas deberá ser lo menos posible para aprovechar la luz en el suelo y reducir la contaminación lumínica.
- D En todo caso cumplirán con lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008 por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07

Artículo 119 Medidas para el fomento de la Biomasa y energías renovables.

Las nuevas edificaciones públicas deberán integrar la posibilidad de utilización de biomasa como fuente energética y otras energías renovables: geotermia, aerotermia, solar térmica y fotovoltaica, eólica, etc.

Artículo 120 Medidas sobre el origen y materiales

En obra pública como en obra privada los materiales tendrán que ser de la mayor sostenibilidad posible. De este modo se establece:

- A Empleo de materiales reciclables y/o reciclados antes que de nueva generación
- B Empleo de madera certificada y nunca especies tropicales ilegales en cumplimiento del Reglamento Europeo de la Madera EUTR.
- C Aumentar las exigencias de eficiencia energética de las nuevas edificaciones.
- D En los proyectos establecer la necesidad de utilizar materiales reciclados para hormigón en lugar de gravas de nueva extracción de canteras en los límites del CTE.

En obra pública establecer mecanismo de compra y contratación verde sí como seguir los criterios de las diferentes guías de urbanismo bioclimático y sostenible (“Guía para el desarrollo sostenible de los proyectos de urbanización”, Gobierno del País Vasco y “Manual de Diseño Bioclimático Urbano”, recomendaciones para la elaboración de normativas urbanísticas, VVAA, Instituto Politécnico de Bragança)

Artículo 121 Medidas sobre el ajardinamiento

Se establecen las medidas relativas a las Especies Exóticas Invasoras

Los ajardinamientos deberán realizarse con especies autóctonas y con diferentes estratos (arbustivo, herbáceo y arbóreo)

Se incluirán especies arbustivas que den fruto en diferentes épocas del año: endrinos, rosales, boneteros, cornejos, madroños, arraclanes, sauco, viburnos, etc.



Se incluirán espacios con agua para aumentar la biodiversidad.

En las edificaciones con cubiertas planas se deberán incluir cubiertas vegetadas

CAPÍTULO 9º. MEDIDAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 122 Sistema de comunicaciones peatonales E2

La ejecución de los caminos se priorizará por aquellos tramos ya construidos de caminos, carreteras, etc., para minimizar el consumo de suelo

Los cruces sobre arroyos se realizarán sobre puentes de madera con iluminación incorporada

En caso de afectar a vegetación/ hábitats de interés, se repoblarán los setos de aquellas parcelas más necesitadas

Los caminos se deberán de adaptar a la topografía. En caso de necesitar movimientos de tierra se deberá de generar un balance neto cero en el movimiento de tierras.

Los materiales serán permeables

Se adoptarán las medidas relativas al alumbrado. La conservación de la vegetación y la protección del hábitat del visón europeo.

Artículo 123 Espacios Libres F1

Se deberán de aplicar las medidas relativas a la vegetación, la fauna el ajardinamiento y alumbrado, así como los materiales drenantes en las soleras.

Artículo 124 Equipamiento comunitario público y privado D1 y G1

Las medidas serán similares a las de cualquier edificación en el SU y SNU a las que se ha referido este documento previamente.

Artículo 125 Dominio Público Hidráulico I

Junto con la regulación sectorial relativa a las aguas se establecerán las medidas similares a Protección e Aguas Superficiales.

TÍTULO QUINTO. TÍTULO QUINTO.- RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 126 Actos sujetos a licencia**

1. De acuerdo con lo establecido en el Art. 207 de la LSUPV, están sujetos a la obtención de la licencia urbanística sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:
 - A Las parcelaciones y segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyecto de reparcelación.
 - B Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase.
 - C Las obras de ampliación, edificación e implantación de instalaciones de toda clase.
 - D Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o a la configuración arquitectónica del edificio o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de toda clase.
 - E Las obras que modifiquen la disposición interior o vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.
 - F Las obras que haya de realizarse con carácter provisional.
 - G Las obras de urbanización complementarias a la edificación.
 - H La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - I Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
 - J La extracción de áridos y la explotación de canteras.
 - K La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
 - L El cerramiento de fincas, muros y vallados.
 - M La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

- N La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones de carácter similar, provisionales o permanentes.
- O La instalación de invernaderos.
- P La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública cuando estén levantadas o apoyadas en un elemento que sirva de soporte estructural.
- Q Las instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.
- R La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.
- S La primera utilización de obras o partes de ellas, así como su modificación y el cambio, total o parcial, de usos de la edificación.
- T La apertura de todo tipo de establecimiento, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos.
- U La tala de árboles y vegetación arbustiva que se encuentren sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico.
- V La construcción de presas, balsas u obras de defensa y corrección de cauces públicos y de vías públicas o privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- W Las construcciones en suelo no urbanizable reguladas en esta ley.
- X Cualquier otro acto que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística, y en general aquellas actuaciones que supongan la ejecución de obras, o el uso del suelo, subsuelo o vuelo, en términos similares a los previstos en este artículo.
2. Estarán sujetas a licencia todas las actividades relacionadas en el apartado anterior que se realicen en el ámbito territorial de Zaldondo, con independencia de que pertenezcan al dominio o patrimonio público, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otra Administración Pública.
3. Los actos relacionados en los apartados anteriores que se promuevan por órganos de las Administraciones Públicas, Comunidad Autónoma o entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de las excepciones previstas en la normativa en vigor.
4. Las licencias tendrán carácter público, no implicando la autorización municipal para los actos de ocupación de la vía pública o terrenos colindantes, ni por otros usos o activida-

des relacionadas con la obra autorizada.

Artículo 127 Solicitud de licencias urbanísticas

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia se iniciará a instancia del interesado acompañado del proyecto técnico y/o la documentación que sea precisa para cada tipo de actuación que se quiera realizar.
2. A la solicitud deberá también acompañarse las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación que en cada caso fuera aplicable, y la concesión correspondiente cuando el acto suponga la ocupación o utilización de dominio público.

Artículo 128 Control de proyectos y subsanación de deficiencias

Presentada una solicitud de licencia, las posibles deficiencias técnicas o de otra clase que se detecten deberán ser comunicadas al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

Artículo 129 Licencias en suelos potencialmente contaminados

En los supuestos de suelos que soporten o hayan soportado una actividad potencialmente contaminante el otorgamiento de las licencias de obra nueva, de instalación o ampliación de una actividad, o de movimientos de tierras quedará supeditado a lo dispuesto en la normativa específica de prevención y corrección de la contaminación del suelo y, en su caso, a la previa declaración de la calidad del suelo realizado por el órgano ambiental competente.

Artículo 130 Silencio administrativo

1. Independientemente de la obligación de dictar resolución expresa, la licencia urbanística se entenderá concedida por el transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud sin notificación de resolución alguna. Salvo que la regulación específica aplicable o las ordenanzas municipales recojan expresamente otros plazos, subsidiariamente y como norma general el plazo máximo para la notificación de resolución expresa será de tres meses.
2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigieran autorizaciones o informes de otras administraciones públicas, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado en el tiempo que tarde dicho organismo en emitir su autorización o informe, si ésta ha de ser previa a la licencia. También se interrumpirá el plazo para resolver en los supuestos que el procedimiento se paralice por causas imputables al interesado, para subsanación de deficiencias o mejoras en la solicitud, apertura de un trámite de audiencia o información pública, u otras razones que así lo justifiquen.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o dere-



chos en contra de la legislación, del planeamiento urbanístico o de las ordenanzas municipales.

Artículo 131 Transmisión de licencias

1. Las licencias podrán transmitirse pero tanto el que transmite como el nuevo titular de la licencia están obligados a comunicar al Ayuntamiento el cambio de titularidad de la licencia, mediante escrito en el que conste que el nuevo titular asume expresamente todas las condiciones derivadas de la licencia. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran. En el supuesto de que las condiciones consten en escritura pública, se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades.
2. Sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la licencia.
3. La concesión de la titularidad de licencias de obras o actividades que afecten a bienes del dominio público, sólo podrá realizarse previa autorización expresa del Ayuntamiento, o en su caso del organismo titular de dichos bienes.

Artículo 132 Modificaciones de las licencias

1. Cualquier modificación respecto a la licencia otorgada deberá ser previamente autorizada por el Ayuntamiento, previa presentación de la documentación técnica precisa según sea el alcance de la modificación y el tipo de licencia otorgado.
2. Todas las modificaciones que se pretendan introducir respecto al proyecto aprobado, deberán ser suscritas por el titular de la licencia y el técnico director de las obras.
3. Los técnicos municipales en su informe analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, por lo que puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

Artículo 133 Control de la ejecución de las obras

1. El inicio de cualquier tipo de obra que precise de licencia municipal deberá ser comunicada al Ayuntamiento
2. En las obras de nueva planta el titular de la licencia deberá comunicar al ayuntamiento, con una antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente y el señalamiento de alineaciones y rasantes, no pudiendo comenzar la cimentación de un edificio sin que se haya dado cumplimiento a dicho señalamiento por parte de los servicios técnicos municipales. Independientemente de ello, al fijar las condiciones de la licencia el ayuntamiento



podrá establecer la obligación de comunicar la finalización o inicio de otras fases de la ejecución de las obras (estructura, cerramientos exteriores e interiores...) al efecto de realizar inspecciones.

3. La autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión de las obras, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de las mismas.

Artículo 134 Inicio, caducidad y suspensión de licencias

1. Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión del suelo y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.
2. La autoridad municipal competente, en cumplimiento de la legislación urbanística vigente, fijará en el acto de otorgamiento de la licencia los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras. Si no lo hiciese se entenderá que el mismo es de seis meses. Dicho plazo comenzará a contar a partir de la notificación del acuerdo al solicitante.
3. Las actividades autorizadas por la licencia, deberán iniciarse dentro de los plazos fijados en el acto de su otorgamiento. Dichos plazos podrán prorrogarse, por causa justificada.
4. Transcurridos los plazos de inicio, interrupción máxima o finalización y los de la prórroga o prórrogas que en su caso se hubiera otorgado podrá declararse formalmente la caducidad de las licencias por incumplimiento de los plazos fijados, previa instrucción de expediente con audiencia al interesado.
5. Una vez declarada la caducidad de la licencia, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada, previa autorización u orden de la Administración.
6. La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno, o la extinción de dicho derecho por incumplimiento de los plazos fijados en la licencia de edificación, conllevará la incorporación del edificio y su parcela al registro municipal de solares y otros inmuebles de edificación forzosa.
7. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que estuvieran subordinadas.
8. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o sin efecto, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento permitidos por la autoridad municipal, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por realización de obras sin licencia, y a las medidas disciplinarias que procedieran.

9. Independientemente de aquellas situaciones de inactividad prolongada que pueden asimilarse a una renuncia tácita al ejercicio de la licencia, podrá declararse la caducidad de las licencias de actividad y apertura en los supuestos de falta de inicio de la actividad o paralización de la misma, durante el plazo de tres meses sin causa justificada.

Artículo 135 Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas

1. Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente de legalización, y de resultar incompatibilidad con el planeamiento vigente, dará lugar a la demolición de lo ilegalmente realizado sin derecho a indemnización y con independencia de la sanción que proceda.
2. De conformidad con lo previsto en el artículo 221 de la LSUPV, la legalización, en su caso, de actos o actuaciones urbanísticas realizadas sin licencia o al margen o en contravención de la misma, no extingue la responsabilidad sancionadora en que por infracción urbanística hayan podido incurrir sus responsables. La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicara además las indemnizaciones que procedan de la realización del acto o la actuación clandestina y de su legalización.

Artículo 136 Revocación de licencias de obras

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, sin perjuicio del resarcimiento de los daños y perjuicios que se causen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Artículo 137 Órdenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
2. El incumplimiento de la orden de ejecución, además de la responsabilidad que proceda por infracción urbanística, podrá dar lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes.
3. La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras que fuesen necesarias para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cum-



plimiento voluntario de lo ordenado y, si es necesario porque la entidad de las obras así lo exige, señalar la obligación de presentar proyecto técnico y dirección facultativa.

4. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará la adopción, por parte del Ayuntamiento, de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

CAPÍTULO 2º. TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 138 Tipos de licencias

1. Las licencias urbanísticas que corresponde otorgar al Ayuntamiento pueden incluirse genéricamente en los siguientes tipos o categorías específicas:
 - A De parcelación y segregación
 - B De obras de urbanización.
 - C De movimientos de tierras
 - D De obras, que a su vez pueden subdividirse en las siguientes:
 - * Obras de edificación y obras mayores
 - * Obras Menores.
 - * Obras sobre edificios protegidos.
 - * Obras de demolición de edificios y construcciones
 - E De autorización de utilización de edificios, usos y actividades que, a su vez, pueden subdividirse en las siguientes:
 - * Licencias de primera utilización
 - * Licencias de Actividad
 - * Licencias de apertura y autorizaciones de uso

* Licencias de cambio de uso

- F De usos provisionales.
 - G De instalación de elementos auxiliares de las obras.
 - H De instalaciones permanentes en vías y espacios de uso público.
 - I De implantación de actividades industriales y terciarias.
 - J En suelo no urbanizable
2. En desarrollo de las previsiones del Plan General y la legislación vigente, el Ayuntamiento podrá aprobar ordenanzas municipales para regular la tramitación de las diferentes licencias urbanísticas.

Artículo 139 Licencias de parcelación y segregación

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de alteración de parcelas, de loteo de edificios, de división de locales o viviendas y, en general, toda segregación física o registral que pretenda realizarse en inmuebles situados en suelo clasificado como urbano. Las segregaciones en suelo no urbanizable se regirán por lo dispuesto en la legislación sectorial, no pudiéndose segregar parcelas con superficie inferior a la unidad mínima de explotación en el Territorio Histórico de Araba, a su vez la parcela matriz resultante no podrá restar con una superficie inferior a dicha unidad mínima.
2. Las licencias de parcelación se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
 - A Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan General sobre las que se fundamente. En ella se describirá, con referencia a los datos catastrales, cada finca original existente indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven, y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose acreditar su adecuación al uso que el Plan General les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
 - B Planos de estado actual, a escala 1:500 y como máximo a 1:1.000, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
 - C Planos de parcelación, a escala 1:500 y como máximo a 1:1000, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes de forma que pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan General.

- D Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio de las fincas afectadas, estado de cargas y datos de inscripción.
3. Las licencias de parcelación, así como los pronunciamientos sobre segregaciones en suelo no urbanizable serán resueltas en el plazo de DOS MESES, salvo que la parcelación vaya unida a otro tipo de licencia urbanística (obras o usos) que tenga previsto un plazo de resolución mayor. No obstante, la licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los planes parciales, especiales y estudios de detalle que incluyan documentación suficiente, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación.
 4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

5. La Autoridad Municipal comunicará de oficio al Registro de la Propiedad correspondiente los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan General, así como la concesión de licencias concretas de parcelación y los acuerdos que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios aprobados.

Artículo 140 Licencias de obras de urbanización

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que queden pendientes.
2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual vinculadas a actuaciones aisladas y de dotación, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a las licencias de edificación, o simultáneamente con éstas si fueran meramente complementarias de las mismas. Las solicitudes de este tipo de licencias serán resueltas en el plazo de DOS MESES, salvo que la urbanización vaya unida a otro tipo de licencia urbanística que tenga previsto un plazo de resolución mayor. En aquellos supuestos en los que las características y volumen de las obras hicieran recomendable la divulgación del proyecto, se podrá acordar la apertura de un trámite de exposición al público o de audiencia a los colindantes, dejando en suspenso el plazo para resolver.
3. Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el ayuntamiento, el promotor notificará, con una antelación mínima de quince (15) días, la fecha concreta en que

pretende iniciarlas con el fin de fijar la fecha para la firma del acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha acta. Durante la ejecución de las obras, el ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 141 Licencias de movimientos de tierras

1. A la solicitud de licencia se acompañará proyecto técnico suscrito por facultativo competente, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario por la escasa entidad de las obras a realizar, en tal caso, se definirá por la Corporación de forma expresa la documentación a presentar. El proyecto incorporará específicamente los siguientes documentos:
 - A Memoria descriptiva de las obras proyectadas, del programa de ejecución de los trabajos y de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes.
 - B Plano del estado actual que alcanzará hasta la vía pública de circulación rodada más próxima y a las partes de las parcelas colindantes que pudieran resultar afectadas por las obras.
 - C Planos del proyecto, a la misma escala que el del estado actual que definan los perfiles del terreno existente y los perfiles proyectados.
 - D Justificación, en su caso, de la gestión de las tierras retiradas, según la legislación vigente.
 - E Cuando el Ayuntamiento lo considere pertinente, estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.
 - F En todo caso se justificará el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 423/1994 de 2 de noviembre sobre gestión de residuos, así como la Orden de 15 de febrero de 1995 del Departamento de Ordenación del Territorio Vivienda y Medio Ambiente sobre el contenido mínimo de los proyectos técnicos y memorias descriptivas.

Artículo 142 Licencias de obras de edificación y obras mayores

1. Se entienden como obras mayores de edificación las de nueva planta y rehabilitación en general, así como las de ampliación de un edificio anterior que implique su levante o una mayor ocupación de superficie. Se incluyen en la categoría de obras mayores las de consolidación generalizada de un edificio, las de derribo total o parcial y aquellas obras de reforma que por su complejidad o entidad técnica o su importancia económica se califiquen como tales razonadamente por los técnicos del servicio de urbanismo. En particular, se incluirán en este apartado las obras que supongan el habilitar como viviendas dependencias que no tenían anteriormente ese uso o subdivisión, el aumento del número de viviendas existentes, y las intervenciones que afecten a la estructura, cimentación, o fachada de un



edificio.

2. Las solicitudes de este tipo de licencias serán resueltas en el plazo de TRES MESES, salvo que estén vinculadas a otro tipo de licencia urbanística que tenga previsto un plazo de resolución mayor.
3. Para la solicitud de licencia de obras de edificación es suficiente la presentación del Proyecto Básico al que se acompañarán los estudios complementarios reglamentariamente exigibles. También deberá presentarse junto con la solicitud el impreso de estadística de edificación debidamente cumplimentado en los casos en que sea exigible. La falta de alguno de estos estudios se entenderá como documentación incompleta a los efectos del cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia.
4. La licencia urbanística se podrá otorgar según el proyecto básico de obras, sin perjuicio de la exigencia de tener que presentar el proyecto de ejecución con carácter previo al inicio de las obras. Una vez supervisado el proyecto de ejecución por los técnicos municipales y comprobada su adecuación al proyecto básico aprobado y a las modificaciones y condiciones impuestas en el acto de otorgamiento de la licencia, se notificará al interesado la posibilidad de dar inicio a las obras. Si el proyecto de ejecución propusiera modificaciones al proyecto básico, dichas modificaciones deberán ser expresamente aprobadas por el órgano que autorizó la licencia.
5. En todo caso, en el proyecto básico además de la documentación exigida por el Código Técnico de la Edificación en el Anejo I “Contenido del Proyecto”, deberán contemplarse los siguientes aspectos:
 - A Los planos de planta sección y alzados se realizarán a escala 1/100, salvo en los casos de construcción de viviendas en que la escala mínima para las plantas tipo será 1/50. En las secciones se indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cumbreras de cubierta –terminadas en ambos casos- referidas a las rasantes actualizadas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.
 - B Se presentarán planos de acometidas a las redes de servicios –abastecimiento de aguas, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas, etc.-, grafiado sobre el plano de emplazamiento, con definición precisa de las características de dichas acometidas, y justificación de la suficiencia de las redes generales para satisfacer las nuevas necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.
 - C Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características. En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos depósitos se graficarán sobre el plano de emplazamiento del proyecto. Los mismos requisitos se exigirán cuando se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.
 - D Cuando simultáneamente a la ejecución de obras de edificación de nueva planta o



ampliación deban realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación.

Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independientes de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización. Asimismo, se presentará un presupuesto independiente del de la edificación con todos los requisitos exigidos con carácter general.

6. Las licencias deberán condicionarse a que se garanticen el respeto en el interior de los edificios de los niveles sonoros máximos de recepción de ruidos y vibraciones establecidas en la normativa vigente. En especial, se deberán exigir las medidas correctoras oportunas en los supuestos de obras de edificación en las proximidades del ferrocarril, de las carreteras locales y de las vías interurbanas.
7. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, de ocupación del suelo, aprovechamiento construido y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación previa de los requisitos siguientes:
 - A Relación de medidas suficientes a adoptar por la propiedad en orden a garantizar la seguridad y estabilidad de terrenos y edificaciones colindantes.
 - B Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
 - C En el caso de actuaciones aisladas en suelo urbano, se acreditará la previa conversión de la parcela en solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de urbanización y edificación.
 - D Solicitud y obtención de la licencia de instalación de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate y que deban ser obtenidas por el particular, quedando eximido de tal obligación en el caso en que deba ser la Administración de oficio, la que tenga que obtenerlas de otras instancias.
 - E Asunción de la dirección facultativa por técnico competente en razón de la naturaleza de las obras.
8. Podrá instarse la inscripción en el Registro de la Propiedad las condiciones especiales que establezca en la concesión de licencias en los términos previstos en las leyes con el fin de que no pueda oponerse a la actuación municipal la condición de tercero.
9. Los propietarios de solares edificables deberán solicitar licencia dentro de los plazos previstos en el planeamiento urbanístico general o en el planeamiento de desarrollo. La falta de solicitud de licencia en el plazo previsto por el planeamiento urbanístico, dará lugar a

declaración de incumplimiento del deber de solicitud de licencia en plazo y procedencia de expropiación o venta forzosa de la finca.

Artículo 143 Urbanización y edificación simultáneas

Para la autorización de la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización se deberán cumplir los requisitos siguientes:

1. Cuando se trate de edificar parcelas no incluidos en unidades de ejecución, el peticionario de la licencia deberá prestar fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, imponiéndole al mismo tiempo el compromiso de no utilizar ni ceder la futura edificación sin antes haber concluido dichas obras de urbanización. El compromiso de urbanizar alcanza no sólo al frente o frentes de las fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios necesarios, tales como abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público, red de telecomunicación, pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales.
2. En caso de terrenos incluidos en unidades de ejecución se podrá construir, previa obtención de la correspondiente licencia de edificación, siempre que concurran los siguientes requisitos:
 - A Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de equidistribución correspondiente si fuera preciso para la distribución de beneficios y cargas, y el correspondiente al proyecto de urbanización.
 - B Que por el estado de realización de las obras, el Ayuntamiento considere que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios necesarios para adquirir la condición de solar.
 - C Que el escrito de solicitud de licencia refleje el compromiso de no utilizar la construcción hasta que esté concluida la obra de urbanización, asumiendo el compromiso de incorporar esta limitación a toda cesión del derecho de propiedad de todo o parte del edificio o de su uso.
3. En todo caso, el incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implica la caducidad de la licencia concedida, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios sufridos. También implica la pérdida de la fianza depositada.

Artículo 144 Licencias de obras menores

1. La realización de cualquier otro tipo de obra no comprendida en los artículos anteriores, en cuanto no esté amparada por la correspondiente urbanización o licencia de nueva edificación o no precise de algún otro tipo de licencia urbanística, se considerará obra menor.



Las solicitudes de este tipo de licencias serán resueltas en el plazo de UN MES.

2. El Ayuntamiento podrá establecer un trámite abreviado para las actuaciones de escasa entidad, así como exceptuar de la necesidad de licencia exigiendo solamente comunicación previa en aquellas actuaciones de pequeña entidad que se incluyan en la figura del “enterado de obra”. La regularización pormenorizada de estos supuestos de enterado de obra, de los requisitos de su comunicación previa, así como del procedimiento abreviado para obras menores se hará mediante ordenanza municipal. En todo caso, se referirá siempre a pequeñas obras en locales destinados a actividades inocuas y que no supongan nueva distribución del local, en viviendas cuando no afecten a elementos comunes o instalaciones generales, pequeñas obras de reparación de cubiertas y azoteas sin afectar a la estructura, pintura de fachadas, cambio de ventanas, etc.
3. A la solicitud de licencia de obras menores se acompañará la siguiente documentación, suscrita por el solicitante:
 - A Plano de situación y presupuesto.
 - B Croquis acotado en planta, alzado y secciones de las obras a realizar y del estado actual de las edificaciones o partes de ellas, sobre las que dichas obras se sitúan.
 - C Memoria donde se describan las obras a realizar y, en su caso, el uso o actividad a que se destinen las fincas afectadas, incluyendo un cuadro descriptivo de las superficies útiles y construidas.
4. En los casos en que la envergadura de la obra lo aconseje, previo informe de los servicios técnicos municipales, se exigirá planos a escala de las obras y dirección facultativa para su ejecución, o, incluso, si llegara a considerarse necesario, de un proyecto técnico completo. En caso de obras de mejora interior de viviendas y locales, será suficiente la presentación de la solicitud de licencia junto al presupuesto de la obra.

Artículo 145 Especificaciones en licencia de obras de intervención sobre edificios protegidos

1. Con independencia de su calificación como obra mayor o menor, la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a conservar o alterar el estado físico de los edificios y elementos protegidos, cualquiera que sea su nivel de protección, precisa de la correspondiente autorización municipal.
2. A la solicitud de licencia de intervención sobre edificios protegidos, además de los documentos exigidos con carácter general para toda licencia y de aquellos específicos de cada nivel de protección que se recogen en el Documento B.3 NORMAS DE PROTECCIÓN. CATÁLOGO del presente Plan, se deberá acompañar la siguiente documentación adicional:
 - A Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra de intervención que



se pretende.

- B Si a juicio de los técnicos municipales la intervención proyectada tuviera relevancia, se podrá exigir justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando la integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permitan visualizar el estado actual y el resultando de la propuesta.
 - C Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinado.
3. Las licencias de intervención se otorgarán con sujeción a lo previsto en las presentes Normas y específicamente en el Catálogo. Cuando se trate de Bienes Culturales Calificados, cualquier intervención sobre los mismos se ajustará a lo establecido en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 146 Licencias de demolición de edificios y construcciones

Con la solicitud de licencia deberá acompañarse, -con excepción de los casos en que el Ayuntamiento lo considere innecesario dada la escasa entidad de la construcción objeto de derribo- un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, que incluirá además de los exigidos con carácter general, los siguientes documentos:

- A Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y cosas y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.
- B Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.
- C Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio a tamaño 13x18 cm firmadas por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.
- D Justificación y plan de evacuación, de la gestión de residuos precedentes de dichas demoliciones, según la legislación vigente.

Artículo 147 Licencias de primera utilización

1. Las licencias de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida.
2. Esta licencia será necesaria tanto para las construcciones nuevas como para la reutilización de los edificios que hayan sido objeto de una remodelación general, con o sin cambio



de uso. Igualmente precisarán licencia de primera utilización las viviendas resultantes de obras de subdivisión de viviendas existentes o de habilitación como viviendas dependencias que no tenían anteriormente ese uso.

3. A la solicitud de estas licencias deberá acompañarse planos visados donde se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras, o manifestación expresa de la inexistencia de las mismas, así como los siguientes documentos:
 - A Certificado final de obra, suscrito por el técnico director de la misma y visado por su Colegio Oficial y, en su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
 - B Documento acreditativo de haber dado de alta lo construido en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana así como cuantos certificados y autorizaciones sean exigidos en virtud de las competencias concurrentes de otros organismos públicos.
 - C Cédula de calificación definitiva, en el caso de ser vivienda de protección pública.
 - D En su caso, declaración de obra nueva cuyo texto deberá contar con la conformidad previa de los servicios municipales antes de ser inscrita en el Registro de la Propiedad, en la que se haga constar de forma gráfica la parte del terreno que queda vinculada a la edificación y que no puede ser parcelada o vendida con independencia de la edificación, y la parte del terreno que pasa a dominio y uso público.
 - E Fotografías en color de las fachadas exteriores.
 - F Liquidación final del costo de la obra.
 - G Acta y certificados expedidos por los organismos competentes de comprobación, adecuación a la normativa técnica y autorización de puesta en marcha, de las diferentes instalaciones y servicios con que cuente la edificación (aparatos elevadores, instalaciones eléctricas y de gas, y en el caso de telecomunicaciones lo establecido en el sub apartado r) del apartado 1.1. de las DISPOSICIONES GENERALES de este TÍTULO QUINTO, etc.
 - H Documento acreditativo del cumplimiento de las normas de numeración callejera, expedido por el área municipal correspondiente y, en caso que no se hubiera presentado junto con la solicitud de licencia de edificación, impreso de Estadística de Edificación debidamente cumplimentado.
 - I Certificado expedido por los servicios municipales en el que se señala la correcta disposición y empalme a la red municipal de agua, saneamiento y alumbrado público que afecten al edificio.
 - J Cualquier otro documento que el Ayuntamiento, de forma razonada, estime necesari-

rio o conveniente.

4. En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación deberá aportarse la documentación correspondiente a la recepción de las obras de urbanización:
 - A Solicitud de recepción de las obras de urbanización ejecutadas.
 - B Si existiera proyecto de obras ordinarias de urbanización, certificado final de obra y liquidación de las obras, visado por el colegio oficial correspondiente.
 - C Planos de levantamiento topográfico del estado final de la urbanización y las redes de servicios, en papel y en formato digital compatible con la aplicación informática del Ayuntamiento.
 - D Si no existiera proyecto de obras ordinarias de urbanización, justificante de haber realizado las obras de urbanización de acuerdo a las condiciones señaladas por el Ayuntamiento.
5. En el supuesto de que se tratara de edificaciones situadas en el suelo no urbanizable, además de tener en cuenta las normas recogidas en el Título V de las presentes Normas deberán completarse con los siguientes aspectos:
 - A En la Declaración de Obra Nueva, se deberá hacer constar expresamente la vinculación del edificio al terreno aportado para la obtención de la licencia, así como su carácter indivisible e intransmisible separadamente de lo construido,
 - B Certificado sanitario de potabilidad del agua empleada para el suministro.
 - C Certificado de la calidad de las aguas residuales vertidas.
6. El plazo para la resolución de licencia de primera utilización será de DOS MESES, salvo deficiencias subsanables, a contar desde la presentación de la totalidad de la documentación relacionada en el apartado anterior.
7. Para la concesión de la licencia de primera utilización será preceptivo disponer de las licencias de instalación correspondientes a las actividades de guardería de vehículos, instalaciones centralizadas de aire acondicionado, salas de calderas y depósitos de combustible, para lo cual se presentará proyecto ajustado a las Ordenanzas, normas y reglamentos de aplicación general.
8. La obtención de la licencia de primera utilización no exime a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal derivadas de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos. Tampoco les exime de los deberes legales de uso y conservación de las edificaciones.

Artículo 148 Licencias de actividad. Actividades clasificadas**1. Licencia de actividad clasificada**

- a) Está sometida al régimen de licencia municipal de actividad clasificada la explotación de actividades e instalaciones de titularidad pública o privada en las que se desarrolle alguna de las actividades incluidas en el Anexo I.C de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Esta licencia precederá, en todo caso, a la construcción, montaje o traslado de las instalaciones, y se adaptará a las modificaciones que se produzcan en dichas instalaciones.
- b) La persona física o jurídica que pretenda la explotación, traslado o modificación sustancial de una actividad clasificada deberá solicitar previamente al ayuntamiento la licencia de actividad clasificada con arreglo al procedimiento previsto en la citada ley.
- c) La solicitud de licencia de actividad clasificada se presentará ante el ayuntamiento y deberá acompañarse de un proyecto suscrito por una persona técnica competente en el que se detallarán las características de la actividad, la descripción del medio sobre el que se emplace, su posible repercusión ambiental y las medidas protectoras y correctoras que se propongan utilizar, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad.
- d) El órgano competente del ayuntamiento comprobará la pertinencia de la documentación presentada y, si esta fuera insuficiente, se requerirá a la persona solicitante para que la complete en el plazo de diez días, con la indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común.
- e) En el supuesto de que el proyecto esté sujeto al trámite de evaluación de impacto ambiental, ya sea ordinaria o simplificada, deberá acompañarse del estudio de impacto ambiental o del documento ambiental, en su caso.
- f) A la vista de la documentación presentada, las alegaciones y los informes, el ayuntamiento deberá resolver y notificar el otorgamiento o la denegación de la licencia en el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación de la solicitud.
- g) La licencia de actividad clasificada podrá ser reconsiderada de oficio cuando:
 - La contaminación producida por la actividad o instalación haga conveniente la revisión de los valores límite de emisión o la determinación de nuevos valores.
 - Se produzca una variación importante en los valores límite de inmisión del medio receptor.
 - Así lo exija la seguridad de la instalación o actividad, o la aplicación de nuevas normas.
- h) La reconsideración de la licencia de actividad clasificada no dará derecho a indemnización.

2. Comunicación de inicio de actividad clasificada o apertura

- a) El inicio de la actividad requerirá la presentación por parte de la persona titular de una comunicación ante el ayuntamiento en la que bajo su responsabilidad manifieste que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la licencia de actividad clasificada y su compromiso para mantener el cumplimiento de las condiciones impuestas.
- b) Dicha comunicación se realizará cuando las instalaciones se encuentren habilitadas para su inicio, debiendo contar, en su caso, con las preceptivas licencias urbanísticas, comunicaciones o inscripción en los registros sectoriales que procedan.
- c) La comunicación deberá acompañarse de un certificado suscrito por personal técnico competente, según el tipo de actividad objeto de licencia, que acredite que las instalaciones se ajustan al proyecto aprobado y que se ha cumplido el condicionado fijado en la licencia de actividad clasificada.
- d) No obstante, los establecimientos públicos sujetos a la [Ley 4/1995, de 10 de noviembre](#), de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, pueden iniciar su funcionamiento en las condiciones expresadas en el apartado anterior cuando el certificado técnico que acompañe a la comunicación previa acredite que ello no supone riesgo para la seguridad de personas y bienes o el medio ambiente, aun cuando no se acredite el cumplimiento de alguno de los requisitos exigidos en la licencia del establecimiento.
- e) En el supuesto contemplado en el apartado anterior, la persona titular del establecimiento debe acreditar el cumplimiento del resto de requisitos exigidos en la licencia, en un plazo de seis meses. Una vez transcurrido dicho plazo sin haberse acreditado el cumplimiento de tales requisitos, la licencia caducará.
- f) La presentación de la comunicación previa habilita a partir de ese momento para el ejercicio efectivo de la actividad, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección por parte de las administraciones públicas en sus respectivos ámbitos competenciales.

3. Comunicación previa de actividad clasificada

- a) Quedan sometidos al régimen jurídico de comunicación previa de actividad clasificada la construcción, el montaje, la explotación y la modificación de las instalaciones, públicas o privadas, en las que se desarrollen las actividades que se relacionan en el Anexo I.D de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- b) Corresponde al ayuntamiento la comprobación, vigilancia, inspección y sanción de las actividades sometidas a comunicación previa de actividad clasificada.
- c) La comunicación previa de actividad clasificada se presentará cuando las instalaciones se encuentren habilitadas para su inicio, debiendo contar, en su caso, con las preceptivas licencias urbanísticas, autorizaciones, comunicaciones o inscripción en los registros sectoriales que procedan.
- d) Si la actividad pretendida no requiere ejecutar obras en los locales en los que se vaya a



desarrollar, la eficacia de la comunicación estará supeditada a la compatibilidad urbanística de la actividad que pretenda llevarse a cabo en tales instalaciones.

- e) Cuando la actividad sujeta a comunicación previa de actividad clasificada deba someterse a evaluación de impacto ambiental, dicha comunicación se presentará tras haberse dictado la correspondiente declaración o informe ambiental favorable.

4. Contenido y efectos de la comunicación previa de actividad clasificada

- a) La comunicación previa de actividad clasificada deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a.1) Proyecto o memoria en el que se describa la actividad, sus principales efectos o impactos ambientales en relación con el medio en que se ubica, especialmente en materia de emisiones, vertidos, residuos, suelos y contaminación acústica y las medidas implantadas para minimizar su posible impacto en el medio ambiente, las personas o sus bienes.

a.2) Certificado suscrito por persona técnica competente, según el tipo de actividad objeto de la comunicación, que acredite que las instalaciones se ajustan al proyecto o memoria presentados y que se da cumplimiento a los requisitos de la normativa ambiental sectorial que les sean de aplicación.

a.3) Copia, en su caso, de la declaración de impacto ambiental o informe de impacto ambiental favorable.

- b) Una vez realizada la comunicación, podrá iniciarse el ejercicio de la actividad bajo la responsabilidad de las personas físicas o jurídicas titulares de la misma.

- c) Las actividades o instalaciones sujetas a comunicación previa de actividad clasificada deberán cumplir los valores límite de emisión determinados en las prescripciones técnicas de la legislación ambiental que les sean de aplicación y, en su caso, las previstas en la declaración de impacto ambiental o en el informe de impacto ambiental.

- d) El traslado, la transmisión y cualquier modificación que afecte a las características, procesos productivos, al funcionamiento o la extensión de la instalación será objeto de comunicación al ayuntamiento, salvo que la modificación de la actividad conlleve el cambio en el régimen de intervención aplicable, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la ley 10/2021, de 9 de diciembre, para tal régimen.

- e) Cuando la modificación sea considerada sustancial por la persona titular y no conlleve el cambio en el régimen de intervención aplicable deberá realizarse una nueva comunicación previa de actividad clasificada, según lo descrito en el artículo anterior.

- f) Como criterios interpretativos para determinar la sustancialidad o no de la modificación se podrán utilizar los dispuestos en el artículo 30 de la ley 10/2021, de 9 de diciembre.

5. Modificación de las actividades e instalaciones

Para cualquiera que sea el régimen de autorización de la actividad clasificada, para determinar



la sustancialidad o no de la modificación se tendrán en cuenta los criterios del art. 30 de la Ley 10/2021, entre ellos:

1. Se considerará la modificación como no sustancial cuando se reduzcan las emisiones o no se modifiquen, siempre y cuando dicha modificación no haya de ser sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria de acuerdo con la normativa sobre esta materia.
2. Se considerará que se produce una modificación sustancial cuando la modificación de la actividad o instalación represente una mayor y significativa incidencia sobre el medio ambiente, la seguridad y la salud de las personas y concurra cualquiera de criterios recogidos en el Anexo I.E de la Ley 10/2021, que son:
 - A Cualquier ampliación o modificación que alcance, por sí sola, los umbrales de capacidad establecidos, cuando estos existan, en el Anexo I.A, o si ha de ser sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria de acuerdo con la normativa sobre esta materia.
 - B Un incremento de más del 50 % de la capacidad de producción de la instalación en unidades de producto.
 - C Un incremento superior al 50 % de las cantidades autorizadas en el consumo de agua, materias primas o energía.
 - D Un incremento superior al 25 % de la emisión másica de cualquiera de los contaminantes atmosféricos que figuren en la autorización o del total de las emisiones atmosféricas producidas en cada uno de los focos emisores, así como la introducción de nuevos contaminantes en cantidades significativas.
 - E Un incremento de la emisión másica o de la concentración de vertidos, al dominio público hidráulico, de cualquiera de los contaminantes o del caudal de vertido que figure en la autorización, así como la introducción de nuevos contaminantes en cantidades significativas.
 - F Un incremento de la emisión másica superior al 25 % o del 25 % de la concentración de vertidos de cualquiera de las sustancias prioritarias de acuerdo con la normativa de aguas o del 25 % del caudal de vertido que figure en la autorización, así como la introducción de nuevas sustancias prioritarias de acuerdo con la normativa de aguas, cuando su destino no es el dominio público hidráulico.
 - G La incorporación al proceso de sustancias o preparados peligrosos no previstos en la autorización original, o el incremento de los mismos, que obliguen a elaborar el informe de seguridad o los planes de emergencia regulados en el [Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre](#), por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como el incremento de aquellos en cualquier cantidad para su uso habitual y continuado en el proceso productivo, cuando estén sujetos a convenios o

acuerdos internacionales para su disminución o eliminación.

- H Un incremento en la generación de residuos peligrosos de más de 10 toneladas al año siempre que se produzca una modificación estructural del proceso y un incremento de más del 25 % del total de residuos peligrosos generados calculados sobre la cantidad máxima de producción de residuos peligrosos autorizada.
- I Un incremento en la generación de residuos no peligrosos de más de 50 toneladas al año, siempre que represente más del 50 % de residuos no peligrosos, incluidos los residuos inertes, calculados sobre la cantidad máxima de producción de residuos autorizada.
- J El cambio en el funcionamiento de una instalación de incineración o co-incineración de residuos dedicada únicamente al tratamiento de residuos no peligrosos que la transforme en una instalación que conlleve la incineración o co-incineración de residuos peligrosos.
- K Una modificación en el punto de vertido que implique un cambio en la masa de agua superficial o subterránea a la que fue autorizado.

Artículo 149 Licencias de apertura y autorizaciones de uso

1. Con independencia de la licencia de primera utilización o de la licencia de actividad, la licencia de apertura y la de autorización de uso tienen por objeto autorizar la puesta en uso de locales destinados a cualquier actividad distinta del uso de vivienda, previa la comprobación de que se han cumplido las condiciones de la licencia de actividad, en el caso de tratarse de actividades clasificadas, y si ésta no fuera necesaria, de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas, higiénicas, ambientales y de seguridad de su destino específico.
2. No se admitirán a trámite las solicitudes de licencia de apertura, cuando el uso pretendido resulte incompatible con los previstos por el planeamiento municipal, o esté expresamente prohibidos por la legislación.
3. Están sujetas a licencia de apertura o, en su caso, autorizaciones de uso o cambio de uso:
 - A La puesta en uso de locales resultantes de obras realizadas para el cambio de su configuración exterior o interior, para la alteración de los usos a que se destinaba o para la modificación de la intensidad de los mismos.
 - B La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales, mercantiles, comerciales y de oficinas.
 - C La realización de actividades profesionales.
 - D La nueva utilización de aquellos locales que hayan sido objeto de sustitución o re-



forma de los usos preexistentes.

- E En general, cualesquiera otra actividad de uso de las edificaciones, análogo a los previstos en los apartados anteriores.
4. La concesión de las licencias de apertura requiere la acreditación del cumplimiento de los requisitos técnicos precisos, según la instalación o actividad de que se trate.
 5. El plazo para concesión o denegación será de DOS MESES, salvo deficiencias subsanables. La obtención de licencia de apertura por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no supone legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento o a las Ordenanzas Municipales y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma en que se determine.
 6. La apertura de una instalación carente de licencia de apertura, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización.
 7. Cuando no fuera legalmente exigible la licencia de apertura para una actividad concreta, su titular estará obligado a comunicar al ayuntamiento, con la debida antelación, la naturaleza de aquélla, al objeto de comprobar si el uso proyectado se ajusta o no a la normativa urbanística vigente.

Artículo 150 Licencias para usos provisionales

1. Quedan sometidos a este tipo de licencias los usos provisionales en áreas, sectores o unidades de ejecución en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada, y que, no estando expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico, se prevea razonablemente que no van a dificultar su ejecución.
2. La autorización de usos provisionales únicamente podrá comprender obras que, siendo estrictamente indispensables para el desarrollo del uso correspondiente, den lugar a instalaciones fáciles de desmontar y/o demoler. En todo caso, las obras y las instalaciones deberán reunir las condiciones legalmente exigibles, en especial las relativas a seguridad e higiene.
3. El plazo para concesión o denegación de este tipo de licencias será de DOS MESES, sin computar dentro del mismo el trámite de información pública de la solicitud por plazo de 20 días. La autorización se concederá a título de precario, bajo la condición legal del cese del uso o usos provisionales y la demolición de las obras y el desmontaje de las instalaciones desde el requerimiento municipal y sin derecho a indemnización alguna.
4. A los efectos de asegurar la ejecución, en su momento, de las obras y trabajos de demolición y desmontaje, y prevenir la ausencia de costes para el ayuntamiento en caso de ejecución subsidiaria, como condición a la licencia se deberá prestar fianza o garantía en las



condiciones y cuantía suficiente, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente aquella se realice.

5. A la solicitud de licencia se deberá acompañar junto con el proyecto técnico y/o documentación correspondiente, un escrito donde los propietarios y titulares de cualquier derecho real o de uso sobre el suelo, construcción y edificación donde se proyecte el uso provisional asuman los compromisos señalados en los apartados anteriores y el de dar traslado de los mismos a los adquirentes de cualquier derecho sobre las obras, instalaciones y actividades autorizadas.
6. La licencia se otorgará bajo la condición suspensiva de su eficacia hasta que se inscriban los compromisos señalados en los apartados anteriores en el Registro de la Propiedad, en los supuestos que el ayuntamiento lo estime necesario.

Artículo 151 Licencias para elementos auxiliares de las obras

1. Precisa este tipo de licencias la colocación en la vía pública de todo elemento e instalación auxiliar necesario para la ejecución de una obra, tales como grúas, vallas, andamios, tolvas, silos, etc. Para obtener este tipo de licencias, además de las condiciones que se establezcan por ordenanza específica, será siempre requisito indispensable disponer de licencia urbanística para ejecutar la obra principal a la que los elementos están vinculados, así como constituir fianza en cuantía suficiente para reparar los posibles desperfectos que la instalación cause en los espacios de uso público afectados.

En el caso concreto de la instalación de grúas- torre, con la solicitud de licencia para instalación y uso de las mismas se acompañarán los siguientes documentos:

- A Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en un terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.
- B Declaración de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y asumiendo la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha declaración deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
- C Documento, visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra, y
- D Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.



2. El plazo para concesión o denegación de este tipo de licencias será de UN MES.

Artículo 152 Licencias de instalaciones en vía pública

1. Precisarán este tipo de licencias aquellos actos y obras que supongan ocupación duradera de la vía pública y el subsuelo, tales como quioscos, buzones de correos, columnas publicitarias, canalizaciones de redes e infraestructuras eléctricas, de gas, y en el caso de telecomunicaciones lo establecido en el sub apartado r) del apartado 1.1. de las DISPOSICIONES GENERALES de este TÍTULO QUINTO, etc. Para obtener este tipo de licencias, además de las condiciones que se establezcan por ordenanza específica, será requisito indispensable constituir fianza en cuantía suficiente para reparar los posibles desperfectos que las obras causen en los espacios de uso público afectados.
2. El plazo para concesión o denegación de este tipo de licencias será de DOS MESES

Artículo 153 Licencias para la colocación de carteles y elementos publicitarios

Además de la memoria y presupuesto y de la documentación exigida con carácter general incluirá los documentos siguientes:

1. Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección. El alzado incorporará la fachada o fachadas completas del edificio sobre las que, en su caso, se apoye la valla o elemento publicitario.
2. Fotografía de 13x18 cm del punto donde se pretende instalar la valla o elemento publicitario y su entorno. Además se adjuntará autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretende instalar la valla o elemento publicitario; si el ayuntamiento considera conveniente, justificante de la inclusión del solicitante en el Registro de Publicidad Exterior, y póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros que pudieran producirse con motivo de la instalación de la valla o elemento publicitario.

Artículo 154 Licencias para la implantación de actividades industriales y terciario

A la solicitud de licencia se deberá acompañar proyecto técnico que, además de la documentación exigida con carácter general, analizará los siguientes aspectos:

1. Características del local o edificios: situación, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, distribución proyectada, servicios higiénicos, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios, seguridad, salubridad e higiene.
2. Relación de materias primas y productos intermedios; consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada uno de ellos, con indicación de sus características físicas y

químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.

3. Proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y de las necesarias transformaciones de la materia prima, hasta llegar a los productos terminados.
4. Producción: cantidad que se prevé producir, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el abastecimiento y destino de éstos.
5. Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad; posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la legislación vigente.
6. Plano de situación a escala 1/1000, que abarque un entorno no inferior al contenido de un círculo de 100 m. de lado alrededor del edificio en el que se pretende implantar la actividad.
7. Planos a escala 1/100 de los locales e instalaciones afectados con señalamiento expreso de los puntos de emplazamiento de las máquinas si las hubiere.
8. Planos de situación del local dentro del edificio, a escala 1/100, tanto en planta como en sección, con señalamiento de los usos y actividades a que se destinan los locales y espacios colindantes. Si la actividad está sometida al régimen de actividades molestas, se regulará por su normativa sectorial y, en cualquier caso de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/1998 de 27 de febrero General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Artículo 155 Licencias en suelo no urbanizable

Se exigirá en cada caso, y en función de la obra o uso que se pretenda implantar la documentación que para ellos se establece con carácter general, con las modificaciones y requisitos adicionales que se señalan a continuación:

1. Plano de situación: Se presentará en todos los casos, grafiado sobre el levantamiento a escala 1/5000 de Diputación y debidamente actualizado por el peticionario de la licencia, si fuese necesario. Cuando deba justificarse la aportación de parcelas de superficie mínima, se incluirá su delimitación y superficie, bien en los planos de estado actual y emplazamiento, o bien en planos específicos.
2. Planos de estado actual y emplazamiento: En todos los casos, la ejecución de obras de edificación o infraestructuras, exigirá la presentación de un plano taquimétrico, a escala mínima 1/500, o más detallada, salvo que el Ayuntamiento autorice previamente la utilización de escalas más pequeñas.

En los casos de construcción de un nuevo edificio residencial no rural, el plano deberá reflejar



la totalidad de la parcela o parcelas adscritas al mismo y su medición, y adjuntar la firma del solicitante y la de un facultativo autorizado para efectuar y avalar las mediciones.

El mismo requisito se exigirá en las solicitudes de implantación de usos de utilidad pública e interés social. Además en los casos de nueva implantación, deberá reflejarse el camino susceptible de circulación rodada que les de acceso y el trazado –con estudio de desmontes y terraplenes- de la acometida a la edificación:

1. En todo caso, para la acreditación de la aportación de las superficies mínimas vinculadas a la edificación residencial y en los casos de usos de utilidad pública e interés social, se deberá aportar como anexo a la solicitud de licencia, la descripción de la finca o fincas, tal como consta en el Registro de la Propiedad y los datos de la inscripción (Tomo, Libro, Folio y número de la finca).
2. Cuando se solicite la implantación de usos de utilidad pública e interés social, justificación suficiente de la necesidad u oportunidad de su implantación en Suelo Urbanizable.
3. En cualquier caso, las licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable se ajustarán al procedimiento y contenidos establecidos en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 3º. CLASES DE PROYECTOS TÉCNICOS

Artículo 156 Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliego de Condiciones, con los Estudios complementarios legalmente exigibles, así como aquella documentación prevista en el planeamiento municipal y en las ordenanzas e instrucciones técnicas municipales de aplicación, sin perjuicio de aquellas actuaciones en las que por su naturaleza o menor entidad técnica, pueda ser suficiente la presentación de documentación simplificada o parcial o, incluso que por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al ayuntamiento.
3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, en relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales. El ayuntamiento podrá exigir para su tramitación copias en soporte informático cuyos planos estén representados en formato .dwg o .dxf, en sistema de coordenadas UTM; en el caso de proyectos de ejecución que desarrollen proyectos básicos con licencia municipal, las copias en soporte informático podrán sustituir al documento en papel siempre que se



acredite el visado

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a previa autorización municipal toda alteración del proyecto objeto de la licencia durante el curso de las obras, presentando para ello la documentación necesaria donde se indique de forma clara y expresa el alcance y justificación de las modificaciones que se pretenden.
5. A la vista de la importancia o características de las modificaciones o variaciones de que se trate, el ayuntamiento podrá recabar del interesado la presentación de un nuevo proyecto técnico que no ofrezca dudas interpretativas sobre la naturaleza de la obra o de la configuración que se plantea.

Quedan exceptuadas de lo anterior las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 157 Proyectos de derribo

1. Las obras de derribo o demolición son aquellas intervenciones constructivas dirigidas a la desaparición total o parcial de una construcción existente, o con el único fin de eliminar o suprimir parte o partes de una construcción existente.
2. La intervención de demolición o derribo total o parcial podrá ir vinculada a una actuación posterior de edificación de nueva planta, de reforma o rehabilitación.
3. Las obras de derribo parcial que se requieran en las intervenciones de reparación, consolidación, reforma o rehabilitación no necesitarán proyecto específico para tales derribos, ya que éstos deberán estar incluidos en el proyecto de la obra principal.
4. El ayuntamiento podrá exigir documentación adicional (planos, fotografías, memoria descriptiva...) sobre la tipología y características arquitectónicas del edificio a derribar y/o sobre elementos particulares del mismo.

Artículo 158 Proyectos de obras de construcción

1. Los Proyectos de obras de construcción son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.
2. Los proyectos se redactarán con las características y detalle que requiere la debida definición de las obras que se pretenden y contendrán las determinaciones exigidas en las normas técnicas de obligado cumplimiento.



3. A los efectos de definir el tipo de proyectos y para la aplicación de las condiciones generales y particulares establecidas en el PGOU, las obras de construcción se integran en los grupos siguientes:
- A Obras de edificación o de nueva planta que son aquellas obras de construcción que se desarrollan como fruto de una actuación en un terreno o en un solar existente. Igualmente se consideran obras de edificación de nueva planta las de ampliación de una construcción anterior cuando conllevan nueva ocupación de suelo.
 - B Obras en los edificios que abarcan a todas aquellas intervenciones constructivas que se desarrollan en el interior de un edificio o de sus elementos de cerramiento (fachadas, cubiertas, etc.). En función de la finalidad que persigan, las intervenciones constructivas realizadas en los edificios existentes pueden ser de conservación y ornato, consolidación, reforma, rehabilitación, etc. A efectos de definición de los distintos tipos de obras y proyectos, se tomará como referencia las definiciones contenidas en el Decreto autonómico sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado o normativa que lo sustituya.

Artículo 159 Proyectos de instalación y actividad

1. Se entienden por proyectos de instalación o de actividad aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, las condiciones de uso, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que son necesarias en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos técnicos de instalación estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones exigidas por la reglamentación técnica y sectorial específica que sea de aplicación, así como por el Plan General de Zaldondo y ordenanzas municipales. Como mínimo, contendrán, memoria descriptiva y justificativa y planos.

Zaldondo, octubre de 2022

Raimundo Mendiburu Abad



Arquitecto

M^a Victoria Joaristi Olariaga



Letrada urbanista