

## **DOCUMENTO B. NORMATIVA URBANÍSTICA**

(Marzo 2021)

### **B.4. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS**





<b>TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>1</b>
<b>TÍTULO SEGUNDO.- ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN.....</b>	<b>2</b>
<b>CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES .....</b>	<b>2</b>
1.1. Criterios de sostenibilidad.....	2
<b>CAPÍTULO 2. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, CONTENIDO DE LOS PROYECTOS Y LICENCIAS.....</b>	<b>3</b>
2.1. Objeto.....	3
2.2. Ámbito de aplicación.....	4
2.3. Contenido y condiciones de proyectos.....	5
2.4. Licencia de obras, acta de replanteo, condiciones de trabajo y licencia de primera ocupación .....	5
<b>CAPÍTULO 3. TERMINOLOGÍA.....</b>	<b>6</b>
3.1. Alineación.....	6
3.2. Rasante .....	6
3.3. Medición de la edificabilidad física, urbanística, ponderada y media.....	6
3.4. Criterios de consideración de una planta sobre rasante y bajo rasante.....	7
3.5. Medición de la altura edificable. ....	8
3.6. Medición del perfil edificable .....	8
3.7. Definición de diversas plantas .....	9
3.8. Altura de planta .....	9
3.9. Terraza .....	9
3.10. Retranqueo.....	9
3.11. Vuelos.....	10
3.12 Cubierta.....	10
3.13. Cuerpos salientes de la cubierta.....	10
3.14. Patios.....	10
<b>CAPÍTULO 4. TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>10</b>
4.1. Tipos de edificio .....	10
4.2. Edificios de uso RESIDENCIAL VIVIENDA.....	10
4.3. Edificios de uso INDUSTRIAL .....	11
4.4. Edificios de uso PÚBLICA CONCURRENCIA .....	11



<b>CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>11</b>
5.1. Criterios de sostenibilidad.....	11
5.1. Seguridad y estabilidad .....	12
5.2. Salubridad y estanqueidad al agua .....	13
5.3. Hermeticidad al aire .....	14
5.4. Accesibilidad .....	14
5.5. Condiciones espaciales y funcionalidad .....	15
5.6. Equipamiento .....	15
5.7. Condiciones de uso .....	16
5.8. Aparcamientos .....	16
5.9. Otras condiciones .....	17
5.10. Iluminación .....	18
5.11. Condiciones de tratamiento exterior y entorno .....	18
<b>TÍTULO TERCERO.- ORDENANZAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES .....</b>	<b>21</b>
1.1. Criterios de sostenibilidad.....	21
1.2. Objeto.....	21
1.3. Ámbito de aplicación.....	21
1.4. Edificabilidad física.....	22
1.5. Contenido mínimo de los proyecto.....	23
1.6. Condiciones de aprobación, ejecución, recepción, conservación y mantenimiento de las obras de urbanización.....	24
<b>CAPÍTULO 2. DISEÑO DE LAS VÍAS .....</b>	<b>25</b>
2.1. Criterios de sostenibilidad.....	25
2.2. Fomento de la accesibilidad sostenible y del transporte público .....	26
2.3. Vías de tráfico rodado, sendas peatonales y ciclistas.....	26
2.4. Aparcamientos .....	28
2.5. Recogida de aguas .....	28
2.5. Condiciones acústicas .....	29
<b>CAPÍTULO 3. DISEÑO DE LOS ESPACIOS Y PRIVADOS.....</b>	<b>29</b>
3.1. Criterios de sostenibilidad.....	29



3.2. Geometría, pendiente y condiciones de soleamiento de las zonas verdes, parques, jardines y plazas .....	30
3.3. Instalaciones en espacios públicos .....	31
3.4. Recogida de aguas .....	31
3.5. Condiciones de impermeabilización de los suelos y espacios libres .....	31
<b>CAPÍTULO 4. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS .....</b>	<b>32</b>
4.1. Criterios de sostenibilidad.....	32
4.2. Condiciones generales .....	32
4.3. Red de saneamiento .....	33
4.4. Red de abastecimiento de agua y riego .....	33
4.5. Red de gas .....	34
4.6. Red de energía eléctrica .....	35
4.7. Red de alumbrado público .....	35
4.8. Red de telecomunicaciones.....	36
4.9. Redes urbanas centralizadas.....	36
4.10. Residuos urbanos .....	36
<b>CAPÍTULO 5. ZONAS VERDES .....</b>	<b>37</b>
5.1. Criterios de sostenibilidad.....	37
5.2. Plantaciones ornamentales.....	38
5.3. Arbolado de porte .....	38
5.4. Parterres .....	38
<b>CAPÍTULO 6. MOVIMIENTO DE TIERRAS .....</b>	<b>38</b>
6.1. Criterios de sostenibilidad.....	38
6.2. Trabajos previos.....	38
<b>CAPÍTULO 7. MOBILIARIO URBANO Y CIERRE DE FINCAS .....</b>	<b>39</b>
7.1. Criterios de sostenibilidad.....	39
7.2. Mobiliario urbano .....	39
7.3. Cierre de fincas .....	39
<b>TÍTULO CUARTO.- ORDENANZAS REGULADORAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL .....</b>	<b>40</b>



<b>TÍTULO QUINTO.- RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS .....</b>	<b>41</b>
<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>41</b>
1.1. Actos sujetos a licencia.....	41
1.2. Solicitud de licencias urbanísticas .....	42
1.3. Control de proyectos y subsanación de deficiencias.....	43
1.4. Licencias en suelos potencialmente contaminados.....	43
1.5. Silencio administrativo .....	43
1.6. Transmisión de licencias.....	43
1.7. Modificaciones de las licencias.....	44
1.8. Control de la ejecución de las obras .....	44
1.9. Inicio, caducidad y suspensión de licencias .....	44
1.10. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas .....	45
1.11. Revocación de licencias de obras .....	45
1.12. Órdenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos .....	46
<b>CAPÍTULO 2. TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS .....</b>	<b>46</b>
2.1. Tipos de licencias.....	46
2.2. Licencias de parcelación y segregación.....	47
2.3. Licencias de obras de urbanización .....	48
2.4. Licencias de movimientos de tierras.....	49
2.5. Licencias de obras de edificación y obras mayores.....	49
2.6. Urbanización y edificación simultáneas.....	52
2.7. Licencias de obras menores.....	52
2.8. Especificaciones en licencia de obras de intervención sobre edificios protegidos .....	53
2.9. Licencias de demolición de edificios y construcciones.....	54
2.10. Licencias de primera utilización.....	54
2.11. Licencias de actividad. Actividades clasificadas y exentas .....	56
2.12. Licencias de apertura y autorizaciones de uso .....	57
2.13. Licencias para usos provisionales .....	58
2.14. Licencias para elementos auxiliares de las obras .....	58
2.15. Licencias de instalaciones en vía pública.....	59
2.16. Licencias para la colocación de carteles y elementos publicitarios.....	59
2.17. Licencias para la implantación de actividades industriales y terciario .....	59



2.18. Licencias en suelo no urbanizable..... 60

**CAPÍTULO 3. CLASES DE PROYECTOS TÉCNICOS..... 61**

3.1. Condiciones generales de los proyectos técnicos..... 61

3.2. Proyectos de derribo..... 62

3.3. Proyectos de obras de construcción ..... 62

3.4. Proyectos de instalación y actividad..... 63





## 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 Zaldondo.

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 1. 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.

#### 1.1. 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.

- A. 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.
- B. 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.
- C. Promover edificios eficientes:
  - C. 1. Consumos kWh/(m<sup>2</sup>·año)

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



### C. 2. Emisiones Kg·CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> 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

- D. 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.
- E. Promover la implantación de energías renovables.

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

### 2.1. 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, estableciendo 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..

## 2.2. **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.

### 2.3. Contenido y condiciones de proyectos

- A. 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.
- B. El Proyecto hará mención expresa al tipo de intervención prevista, según la clasificación establecida en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación.

### 2.4. 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 cuantos 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 3. TERMINOLOGÍA

#### 3.1. Alineación

##### 1. Límite de parcela

Se entiende por límite de parcela la línea que delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.

##### 2. Línea de edificación

Se entiende por línea de edificación la línea que define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

#### 3.2. Rasante

Se entiende por rasante la línea de una calle o camino considerada en su inclinación o paralelismo respecto del plano horizontal.

#### 3.3. Medición de la edificabilidad física, urbanística, ponderada y media

##### 1. Superficie construida

Se entiende por superficie construida la superficie de techo realmente ejecutada o a ejecutar, medida en proyección horizontal, coincidiendo con la definición de edificabilidad física del art. 35.1 de la Ley del Suelo d la CAPV.

##### 2. Computo de la Superficie construida

- A. Para su medición se calculará la superficie ocupada por el techo del local vivienda, trastero, garaje o ámbito que se trate, delimitada por el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior, o por el eje de sus cerramientos compartidos con otros locales.



- B. En el cómputo de la superficie construida no se incluirá la ocupada por patios interiores.

Se establece que no computen las superficies construidas de huecos de escalera y ascensor, vuelos abiertos de fachada o aquellas superficies de uso común de la edificación necesarias para garantizar la accesibilidad.

- C. Se descontarán de la superficie construida los espacios que funcionen como captadores solares (miradores y galerías) y elementos arquitectónicos que actúen como protección frente a la orientación Norte (cortavientos y zaguanes)
- D. En las rehabilitaciones se podrá aumentar el espesor de la envolvente del edificio hacia el exterior sin que la superficie construida ganada compute edificabilidad con el fin de incorporar aislamiento y mejorar así su eficiencia energética,

En los edificios que deban respetar unas alineaciones determinadas se mantendrán estas en planta baja.

### 3. Superficie útil

Se entiende por superficie útil la ocupada por el techo de todo recinto ocupable, definido por la cara interior de sus cerramientos y que disponga de una altura libre mayor de 1.50 m.

### 4. Computo de la Superficie útil

- A. Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>.
- B. En el caso de viviendas que se desarrollen en más de una planta la superficie ocupada por la escalera interior se contabilizará como superficie útil.
- C. Cuando se trate de recintos iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en plantas inferior y superior de la columna.
- D. Se descontarán de la superficie útil los espacios que funcionen como captadores solares (miradores, galerías, etc.) y elementos arquitectónicos que actúen como protección frente a la orientación Norte (cortavientos, zaguanes, etc.)
- E. En el caso de garajes o aparcamientos, la superficie útil de una plaza de garaje será la comprendida dentro de los límites definidos para su uso privativo.

### **3.4. Criterios de consideración de una planta sobre rasante y bajo rasante**

#### 1. Coficiente sobre rasante

Se entiende por coeficiente sobre rasante de una planta (Cs) a la unidad menos el cociente entre el sumatorio de la superficie de cerramiento vertical de esa planta que está en contacto con el terreno (Sct) y el sumatorio de la superficie total de cerramiento de dicha planta (St), medidas en proyección vertical.



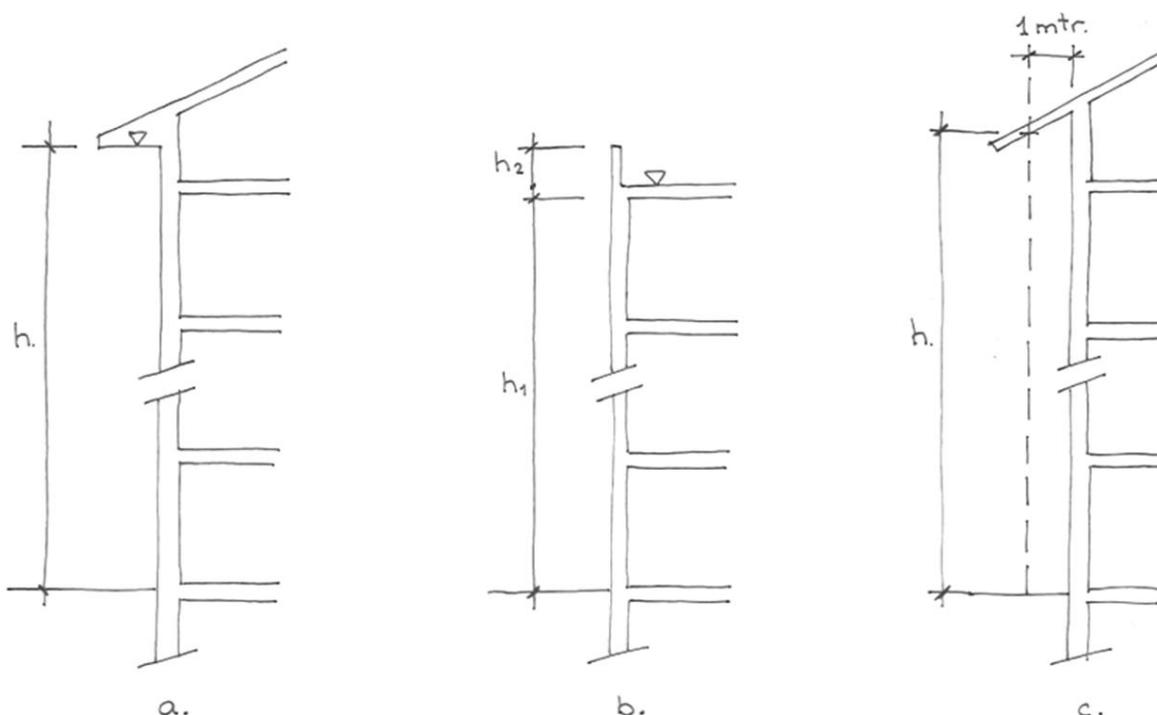
$$C_s = 1 - \frac{\sum S_{ct}}{\sum S_t}$$

## 2. Consideración de una planta sobre rasante y bajo rasante

La consideración de una planta sobre rasante o bajo rasante se efectuará en función de su coeficiente sobre rasante.

### 3.5. Medición de la altura edificable.

Como criterio general cuando la altura de un edificio venga expresada en una magnitud se tomará como referencia superior el punto señalado en la figura 1, en función de la tipología de cubierta del edificio y como referencia inferior la cota media del encuentro entre la superficie de cada fachada y la rasante de la acera o terreno exterior. La altura del edificio será la diferencia entre ambas medida a 1 m desde la línea de la fachada.



Caso a. Alero horizontal:

referencia superior cota inferior del alero

Caso b. Cubierta plana:

si  $h_2 < 1.10$  m la altura =  $h_1$

si  $h_2 \geq 1.10$  m la altura =  $h_1 + h_2$

Caso c. Alero inclinado:

referencia superior: cota inferior del alero medido a 1 m de la fachada

### 3.6. Medición del perfil edificable

Como criterio general cuando la altura de un edificio venga expresada en número de plantas, a los efectos de establecer la altura máxima, se tomará como tal la resultante de considerar las alturas parciales de la planta baja y la máxima de las plantas altas.

### 3.7. Definición de diversas plantas

#### 1. Plantas sobre rasante

Se entiende por planta sobre rasante aquella planta cuyo coeficiente sobre rasante es la unidad. La edificabilidad física sobre rasante se medirá calculando el sumatorio de la superficie construida de cada planta multiplicado por su correspondiente coeficiente sobre rasante.

#### 2. Planta bajo rasante

Se entiende por planta bajo rasante aquella planta cuyo coeficiente sobre rasante es cero. La edificabilidad física bajo rasante se medirá calculando la diferencia entre la edificabilidad física y la edificabilidad física sobre rasante.

#### 3. Planta semi-sótano

Se entiende por semi-sótano aquella planta cuyo coeficiente sobre rasante está comprendido entre cero y la unidad.

#### 4. Planta bajo cubierta

Se entiende por bajo cubierta el espacio construido que se establece entre las caras superiores del techo de la última planta definida en el perfil de un edificio y la superficie de la cubierta, definida según el apartado 2.12.

#### 5. Planta baja

Se entiende por planta baja la planta por la que se produce el acceso peatonal directo al edificio desde el exterior. En los casos de existencia de dos o más plantas que cumplan la condición anterior, se entenderá como planta baja la situada a cota inferior.

### 3.8. Altura de planta

#### A. Altura de planta

Es la distancia vertical existente en cada punto de la planta entre las caras superiores de los forjados que delimitan la planta.

#### B. Altura libre de planta

Es la distancia vertical existente en cada punto de la planta entre las superficies acabadas de cada planta.

### 3.9. Terraza

Se denomina terraza al espacio entrante abierto, formado como consecuencia de un retranqueo sobre la alineación de la edificación.

### 3.10. Retranqueo

Se denomina retranqueo a la superficie comprendida entre la línea de edificación y cualquier otra remetida con respecto a esta.



### 3.11. Vuelos

Se denominan vuelos a los elementos habitables y ocupables que sobresalen de la alineación de la edificación, pudiendo ser cerrados o abiertos.

### 3.12 Cubierta

Se denomina cubierta al cierre de la edificación por su parte superior, destinado a su protección, denominándose así con independencia de su resolución por medio de planos horizontales o inclinados u otras formas geométricas.

### 3.13. Cuerpos salientes de la cubierta

Son aquellos que sobresalen por encima de la cubierta en las construcciones que agotan el número de plantas o la altura de edificación autorizados, tales como:

- Chimeneas.
- Conductos de ventilación o refrigeración.
- Antenas de radio, televisión, etc.
- Placas solares.
- Cuartos de instalaciones de ascensores.
- Claraboyas y lucernarios.
- Buhardillas y torreones en los supuestos autorizados.
- Cualesquiera otros elementos técnicos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes deban colocarse de esa manera.

### 3.14. Patios

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.

## CAPÍTULO 4. TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS

### 4.1. 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.

### 4.2. 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.

#### **4.3. 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.

#### **4.4. 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 m<sup>2</sup>) Comercial, Docente, Hospitalario, Pública Concurrencia y Residencial Público.

### **CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS**

#### **5.1. Criterios de sostenibilidad**

- A. 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.
- B. 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.
- C. 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.

- D. 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.
- E. 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.
- F. 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.
- G. 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.  
Se utilizarán alternativas al PVC en las instalaciones de saneamiento, abastecimiento o electricidad.
- H. 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.
- I. 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.
- J. 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.
- K. Se dará prioridad a sistemas de calefacción y ACS centralizados, convenientemente discriminados los gastos de forma individual para cada vivienda.
- L. Incorporar sistemas térmicos de baja temperatura.
- M. Incorporar sistemas inteligentes de gestión para lograr una mayor eficiencia y capacidad de control del gasto energético por parte del usuario de la vivienda.
- N. Conectar las lavadoras y lavavajillas a la red de Agua Caliente Sanitaria únicamente cuando su generación provenga de fuentes renovables.
- O. Se primará la rehabilitación de edificios y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.
- P. En edificios de vivienda de nueva planta se exigirán al menos fachadas a dos orientaciones con el fin de garantizar la ventilación cruzada.
- Q. 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.

### 5.1. Seguridad y estabilidad

- A. 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.

- B. 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.
- C. 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*.
- D. 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)*
- E. 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*

(...)

- F. 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.

## 5.2. Salubridad y estanqueidad al agua

- A. Para garantizar la salubridad y estanqueidad al agua se aplicará el *Documento Básico DB HS del Código Técnico de Edificación (CTE)*.
- B. 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
- (...)

### 5.3. 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.

### 5.4. Accesibilidad

- A. Todo edificio contará con un acceso desde la vía pública que cumpla con los parámetros de la accesibilidad universal.
- B. 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.
- C. 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.
- D. 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.
- E. 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.



## 5.5. Condiciones espaciales y funcionalidad

- A. Las condiciones espaciales de viviendas NUEVAS 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)
- B. 5.5.2 En REFORMAS se cumplirán, al menos, las "*Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas*" establecidas en la "*Normativa sobre VPO*" del Gobierno Vasco.

## 5.6. Equipamiento

- A. TODO EDIFICIO contará, al menos, con:
- Red de abastecimiento de agua.
  - Red separativa de saneamiento: aguas residuales y aguas pluviales
  - Red para suministro de energía eléctrica.
- B. 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).
- C. Los edificios de NUEVA construcción deberán situarse acordes a la normativa urbanística y de edificación vigentes y disponer de los siguientes servicios e instalaciones:
- Acceso rodado hasta el límite de parcela, con las condiciones de aproximación y entorno establecida por la normativa.
  - Espacios para locales técnicos y recogida selectiva de residuos urbanos.
  - 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.
  - Red de saneamiento separativo y resto de redes hídricas alternativas (red de aguas grises recicladas, pluviales, etc.).
  - Instalaciones de telecomunicaciones
  - Conexión a las redes de distribución de centrales térmicas de barrio o zona, en su caso.
  - Red de ventilación mecánica con recuperación de calor, en su caso.
  - Conductos para la evacuación de humos.
  - Buzones postales
  - Portero automático
  - 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.
- D. 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.



### 5.7. Condiciones de uso

- A. 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.
- B. 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 m<sup>2</sup> 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 <sub>u</sub> mínima	36	40	48	56	64	72	80	m <sup>2</sup>

1 persona por dormitorio  $\geq 5$  m<sup>2</sup>

2 personas por dormitorio  $\geq 8$  m<sup>2</sup>

3 personas por dormitorio  $\geq 12$  m<sup>2</sup>

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

- C. 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.
- D. 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.
- E. 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.
- F. 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.

### 5.8. Aparcamientos

- A. Se dará prioridad a la iluminación y ventilación naturales de los aparcamientos, justificándose



debidamente su renuncia a ello.

B. Aparcamientos colectivos

C. 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)

D. Dotación mínima de aparcamientos para bicicletas y motocicletas:

- 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.
- En los aparcamientos colectivos se dispondrá de una dotación mínima para aparcamiento de motocicletas igual al 20% del total de plazas disponibles para vehículos.

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

- 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.
- 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.
- 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.

F. Aparcamientos individuales

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

### 5.9. Otras condiciones

A. 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.).

B. Orientaciones en Viviendas

No se permitirán viviendas de nueva planta orientadas únicamente al NORTE.

No se admitirá el uso residencial en locales que no cuenten como mínimo con una hora de soleamiento.

Se dará prioridad a las siguientes orientaciones:

Salones y comedores	SUR
Dormitorios	OESTE
Cocinas	ESTE



Espacios de servicio NORTE

Los huecos orientados a Sur ( $\pm 45^\circ$ ) y Oeste contarán con un mecanismo de protección solar. Al SUR bastará con vuelos superiores a 1m mientras que al OESTE será preciso aportar un mecanismo de protección solar por el exterior del hueco.

### 5.10. 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.

### 5.11. Condiciones de tratamiento exterior y entorno

#### A. 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. Seguridad en espacios privados:
  - a. Diseño de portales que garanticen la visibilidad desde y hacia el exterior sin generación de recovecos.
  - b. Desembarco de escaleras y ascensores divisables desde la puerta de acceso y desde el exterior sin generación de recovecos.
  - c. Recorridos interiores abiertos, divisables y suficientemente iluminados (desarrollo de criterio de seguridad de ver y ser oída).
  - d. Diversificación de tipologías en edificios residenciales evitando la generación de fachadas diurnas/nocturnas o delanteras /traseras.
  - e. Dimensionamiento de cierres de parcelas y solares con una altura máxima de 1,5m que no obstaculicen la visibilidad.
2. Espacios comunitarios
  - a. Generación de espacios de sociabilidad y encuentro.
  - b. Diversificación de tipologías en edificios residenciales evitando la generación de fachadas diurnas/nocturnas o delanteras/traseras.
  - c. Dimensionamiento de cierres de parcelas y solares con una altura máxima de 1,5m que no obstaculicen la visibilidad.
  - d. Adaptación de las edificaciones a la topografía evitando la generación de muros de contención de gran tamaño en contacto con la vía pública.



- e. Evitar alturas excesivas entre la vía pública y la planta baja de las edificaciones.

## B. 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.

## C. 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:

1. 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 esorrentía.
2. 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.
3. Se procurará que en los movimientos de tierra (excavaciones y rellenos) dentro de la parcela el balance sea cero.
4. 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.



5. No se permitirán las escolleras vistas.
6. 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.

#### D. 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 Rios 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).

## TÍTULO TERCERO.- ORDENANZAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

#### 1.1. 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.

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.

#### 1.2. 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.

#### 1.3. 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 urbanización<sup>1</sup> afectados por las circunstancias descritas en los párrafos anteriores, siendo aplicable en los demás elementos de urbanización.

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

#### **1.4. 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.

### 1.5. 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.

### **1.6. 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:
- 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 2. DISEÑO DE LAS VÍAS

### 2.1. Criterios de sostenibilidad

- A. Se elaborará de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible global en el termino 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.
- B. 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.
- C. Se dará prioridad a la restauración de antiguos caminos (no se podrán eliminar los antiguos caminos, salvo justificación aceptada por informe técnico municipal), manteniendo su trazado y buscando su integración en la nueva urbanización.



- D. 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.
- E. Se diseñarán zonas de aparcamiento en torno a los equipamientos, creando una red de accesos peatonales hacia las diferentes zonas del ámbito municipal.
- F. Se dispondrán aparcamientos para bicicletas junto a los equipamientos y zonas de juegos.
- G. Se limitarán las plazas de aparcamiento para vehículos privados al mínimo exigido por la normativa vigente.
- H. 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.
- I. 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.
- J. Se promoverá el empleo de materiales reciclados en las bases y sub-bases de los viales, sendas y aceras.
- K. 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.
- L. Se recurrirá a pavimentos permeables, siempre que esto sea posible por sus condiciones de uso (áreas peatonales y aparcamientos), evitando las soleras de hormigón.

## **2.2. Fomento de la accesibilidad sostenible y del transporte público**

- A. 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.
- B. 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.
- C. El diseño de las vías para tráfico rodado se efectuará según los flujos previstos y la velocidad 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.
- D. Se facilitará el acceso a las fincas agrícolas colindantes con la urbanización mediante pasos específicos dimensionados para la maquinaria utilizada para su laboreo.

## **2.3. Vías de tráfico rodado, sendas peatonales y ciclistas**

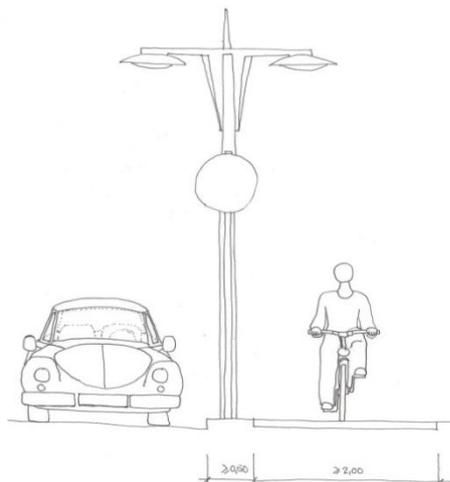
- 1. Accesibilidad y visibilidad
  - a. Las actuaciones en la urbanización se ajustarán a las prescripciones de la normativa vigente.
  - b. Se dará prioridad a la urbanización de viales y aceras al mismo nivel, facilitando la accesibilidad, pero diferenciando claramente unas de otras mediante ríogolas 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 vehiculos de cuatro ruedas inmediatamente antes de un paso de peatones.

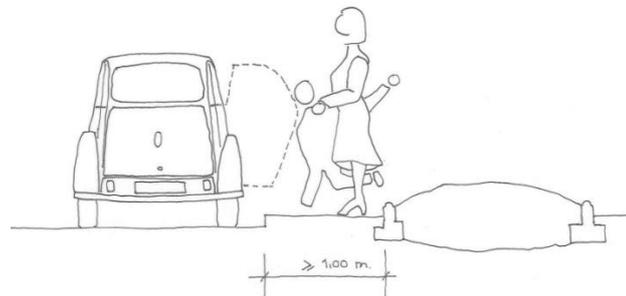
## 2. Características constructivas y de diseño de viales, sendas y aceras

- 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.



## 2.4. Aparcamientos

- A. Un 80% del total de aparcamientos serán aptos para turismos y tendrán las siguientes dimensiones:
- 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
  - Aparcamientos en batería: 2.40 x 5.00 m
  - Aparcamientos para personas con movilidad reducida, en número y dimensiones establecidas por la normativa técnica aplicable.
- B. Un 20% del total de aparcamientos serán aptos para motocicletas con 1.30 x 2.20 m de dimensiones mínimas.
- C. 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.
- D. 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).

## 2.5. Recogida de aguas

- A. 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.
- B. La dotación de elementos de recogida, cálculo y diseño, de efectuará de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.
- C. 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 %
- D. 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.
- E. En las aceras y, sobre todo, en los bulevares se procederá a la integración de superficies ajardinadas en el diseño del espacio público.

### 2.5. Condiciones acústicas

- A. Se estudiarán posibles afecciones acústicas del entorno de las urbanizaciones.
- B. 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.
- C. 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.
- D. 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 3. DISEÑO DE LOS ESPACIOS 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.

### 3.1. Criterios de sostenibilidad

- A. 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.
- B. 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.



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

### 3.2. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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%.

### 3.3. Instalaciones en espacios públicos

- A. 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.
- B. 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.

### 3.4. 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.

### 3.5. 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 4. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

### 4.1. Criterios de sostenibilidad

1. Se utilizarán materiales y sistemas con bajo impacto ambiental considerando su afección 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.

### 4.2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Redes de servicios suministrados por empresas privadas



- a. 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.
- b. 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.

#### 4.3. 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.

#### 4.4. 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 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.

#### 4.5. 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.

### 4.6. 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.

### 4.7. 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.

#### 4.8. 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, 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.

Contarán también con un informe técnico municipal que ratifique el interés general de las mismas.

#### 4.9. Redes 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.

#### 4.10. 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 5. ZONAS VERDES

### 5.1. Criterios de sostenibilidad

- A. 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.
- B. Se promoverá la reserva de suelo para la implantación de huertos urbanos para su gestión por parte de los vecinos.
- C. 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.
- D. Se establece una dotación mínima para los viales de las urbanizaciones de un árbol por farola, requiriendo cada uno, al menos 1 m<sup>2</sup> de terreno natural para la captación de agua y oxigenación de la base.
- E. 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.
- F. 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.
- G. 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.
- H. 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.
- I. Se elegirán especies cuyo mantenimiento y necesidades de riego se reduzcan al mínimo posible, tanto en espacios públicos como en los privados.
- J. 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.
- K. 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.

- L. El Proyecto de Urbanización o de obra ordinarias incluirá un inventario pormenorizado de la vegetación arbórea y arbustiva existente antes de la actuación.

### 5.2. Plantaciones ornamentales

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

### 5.3. Arbolado de porte

- A. 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.
- B. 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.

### 5.4. Parterres

Al objeto de garantizar un adecuado mantenimiento, todo parterre tendrá una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y podrá inscribirse en su interior un círculo de tres metros de diámetro.

## CAPÍTULO 6. MOVIMIENTO DE TIERRAS

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

### 6.1. Criterios de sostenibilidad

- A. 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.
- B. 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.
- C. 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.

### 6.2. Trabajos previos

- A. 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.
- B. De igual modo se estudiarán las posibles afecciones del nivel freático en las zonas afectadas por la urbanización.



## CAPÍTULO 7. MOBILIARIO URBANO Y CIERRE DE FINCAS

### 7.1. Criterios de sostenibilidad

- A. 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.
- B. 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.
- C. La 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.
- D. 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.

### 7.2. Mobiliario urbano

- A. 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
- B. 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
- C. No se utilizarán materiales o acabados tóxicos para las personas o el entorno.
- D. Se promoverá el empleo de criterios innovadores que redunden en el disfrute y bienestar de las personas:
  - Juegos infantiles didácticos, en relación con el ciclo del agua, depuración, etc.
  - Elementos de ejercicio para personas mayores.
  - Contenedores de residuos caninos.
  - Compostadores a pequeña escala.
- E. Los elementos de juego que se coloquen en las áreas de juegos infantiles tendrán un tamaño adecuado y garantizarán la seguridad de uso.
- F. Se priorizará, salvo excepción justificada, los suelos de juegos infantiles basados en madera o arena a los suelos sintéticos o de caucho

### 7.3. Cierre de fincas

Se limitará su altura a 1,8 m sobre el nivel de la acera o del terreno sobre el que se levanten.



## TÍTULO CUARTO.- ORDENANZAS REGULADORAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

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.



## TÍTULO QUINTO.- RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.1. 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 Izurtza, 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 actividades relacionadas con la obra autorizada.

## **1.2. 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.



### 1.3. 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.

### 1.4. 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.

### 1.5. 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 derechos en contra de la legislación, del planeamiento urbanístico o de las ordenanzas municipales.

### 1.6. 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.



### 1.7. 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.

### 1.8. 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.

### 1.9. 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.

#### **1.10. 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.

#### **1.11. 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.



### 1.12. 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 cumplimiento 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 2. TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

### 2.1. 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.

## **2.2. 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 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.

### **2.3. 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 quedaren 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.

#### **2.4. 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.

#### **2.5. 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 cubreras 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.



## 2.6. 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 concurren 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.

## 2.7. 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.

## **2.8. 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.

### 2.9. 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.

### 2.10. 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, telecomunicaciones, 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 necesario 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.

### **2.11. Licencias de actividad. Actividades clasificadas y exentas**

1. Las actividades e instalaciones, tanto públicas como privadas, genéricamente denominadas “clasificadas” por ser susceptibles de causar molestias o producir riesgos a las personas o bienes, así como originar daños al medio ambiente, precisarán de licencia municipal de actividad tanto para su implantación como para su ampliación o reforma de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1998, de 27 de febrero General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. La mera modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividad, pero sí dar cuenta a la Administración de los cambios que se pretenden introducir.
2. La concesión de licencias de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan General, y del procedimiento y la reglamentación técnica que la referida Ley de Protección del Medio Ambiente establece. El plazo para la resolución de la licencia municipal de actividad será de TRES MESES, a contar desde la presentación de la totalidad de la documentación requerida según la clase de actividad. En aquellas actividades concretas en que sea preciso la obtención de informe favorable de otro organismo competente, la licencia estará supeditada a la existencia del mismo.
3. Cuando la licencia de actividad se conceda con imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación, y se compruebe la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, se producirá la pérdida de eficacia de la licencia. Si con posterioridad las medidas correctoras se revelasen insuficientes, se podrá imponer la actualización de las mismas u otras nuevas, en los términos reglamentarios.
4. Quedarán exentas de la obtención de la licencia de actividad aquellas actividades incluidas en el Decreto 165/1999 de actividades exentas por su escasa incidencia en el medio ambiente y en la salud de las personas. El procedimiento se regulará según lo dispuesto en dicho Decreto y, en cualquier caso, con carácter previo a su ejercicio, los titulares de estas actividades, deberán presentar la documentación técnica necesaria para acreditar el cumplimiento de las condiciones exigidas por las diferentes normativas técnicas de carácter general y sectoriales

de aplicación. El Ayuntamiento podrá imponer medidas complementarias para el adecuado ejercicio de estas actividades, y comprobar la adecuación de las instalaciones a la documentación técnica presentada y a las medidas complementarias impuestas.

## 2.12. 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 reforma 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 concurriesen 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.



### 2.13. 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.

### 2.14. 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.

### **2.15. 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, telecomunicaciones, 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

### **2.16. 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:

- a) 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.
- b) 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.

### **2.17. 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.

#### **2.18. 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:

- a) 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.
- b) 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.

- c) 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).
- d) 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.
- e) 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 3. CLASES DE PROYECTOS TÉCNICOS

### 3.1. 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.

### **3.2. 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.

### **3.3. 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 conlleven 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.

### 3.4. 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 Izurtza y ordenanzas municipales. Como mínimo, contendrán, memoria descriptiva y justificativa y planos.

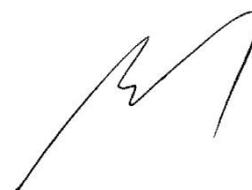
Zalduondo, a 29 de marzo de 2021

Raimundo Mendiburu Abad



Arquitecto

M<sup>a</sup> Victoria Joaristi Olariaga



Letrada urbanista

en representación del equipo redactor.