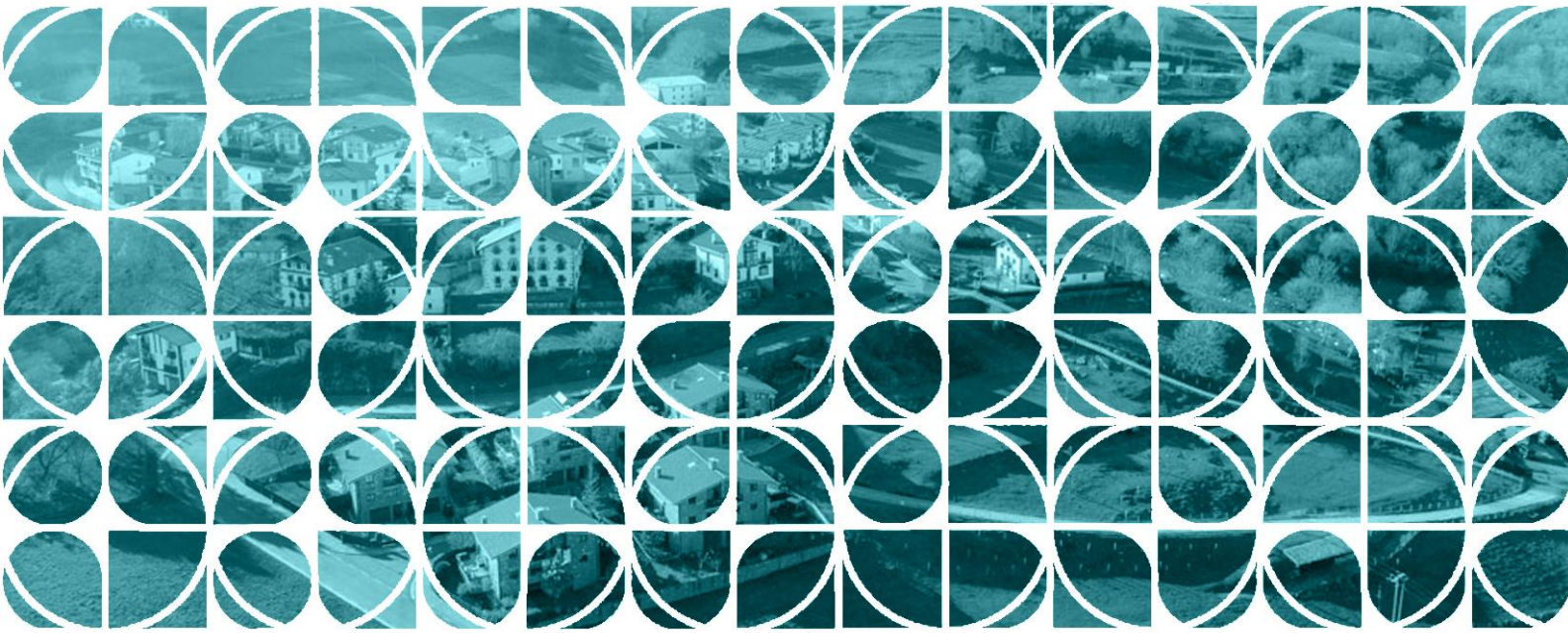
LARRAUL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROBACIÓN INICIAL

Abril 2025

DOCUMENTO B.4: ORDENANZAS URBANÍSTICAS



LARRAUL
udala

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LARRAUL

Documento B: Normativa Urbanística

B.4. Ordenanzas Urbanísticas

Larraul, abril de 2025

DIRECCIÓN

Arquitectos Urbanistas:

Martin Ferran Zubillaga

Haritz Iparraguirre Yarza

Zaloa Las Hayas Madariaga

Ray Mendiburu Abad

REDACCIÓN

Arquitectos urbanistas

HIRIGRAMA

Letrada urbanista:

Maribi Joaristi Olariaga

COLABORACIONES

Equipo ambiental: Ekolur SLP

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL:

Arquitecta responsable municipal: Eba Erkizia

PROMOCIÓN

LARRAUL udala

Ayuntamiento de Larraul

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

A. MEMORIA

A.1 Memoria descriptiva y justificativa

A.2 Memoria de participación ciudadana

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

B.1 Normas Urbanísticas Generales

B.2 Normas Urbanísticas Particulares

B.3 Normas de Protección y Catálogo

B.4 Ordenanzas Urbanísticas

C. PLANOS

D. ESTUDIO ECONÓMICO

D.1 Estudio de viabilidad económico financiera

D.2 Memoria de sostenibilidad económica

D.3 Programa de actuación

E. ESTUDIOS DE IMPACTO

E.1 Estudio Ambiental Estratégica (EAE)

E.2 Estudio de Impacto Acústico (EIA)

E.3 Estudio de Impacto De Género (EIG)

E.4 Estudio de Impacto Lingüístico (EIL)

E.5 Estudio de Impacto sobre la Infancia, la Adolescencia y la Familia (EIIAF)

TITULO I. ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN 1

CAPÍTULO 1º OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 1

Artículo 1 Objeto 1
Artículo 2 Ámbito de aplicación 3

CAPÍTULO 2º TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS 3

Artículo 3 Tipos de edificio 3
Artículo 4 Edificios residenciales 3
Artículo 5 Edificios de actividades económicas 3
Artículo 6 Edificios de equipamiento comunitario 4

CAPÍTULO 3º CRITERIOS AMBIENTALES Y DE SOSTENIBILIDAD 4

Artículo 7 Disposiciones generales 4

SECCIÓN 1ª CRITERIOS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO 5

Artículo 8 Suelo y subsuelo 5
Artículo 9 Hidrología superficial y subterránea 5
Artículo 10 Aire: aumento de sólidos en suspensión de partículas de NOx, CO... 6
Artículo 11 Ruido 6

SECCIÓN 2ª CRITERIOS DE PROYECTO Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE LOS EDIFICIOS 7

Artículo 12 Forma y factor de forma 7
Artículo 13 Emplazamiento y orientación 7
Artículo 14 Protección solar 8
Artículo 15 Superficies acristaladas 8
Artículo 16 Envolvente térmica 8

SECCIÓN 3ª CRITERIOS SOBRE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN 9

Artículo 17 Selección de materiales 9
Artículo 18 Materiales no admisibles 10

SECCIÓN 4ª CRITERIOS SOBRE LAS INSTALACIONES 11

Artículo 19 Iluminación 11
Artículo 20 Saneamiento y abastecimiento de agua 12
Artículo 21 Reutilización de aguas grises y pluviales 12
Artículo 22 Uso de agua en piscinas privadas 12
Artículo 23 Sistemas de ahorro de agua 13
Artículo 24 Climatización y ACS 14
Artículo 25 Fuentes de energía 14

SECCIÓN 5ª CRITERIOS SOBRE LA VEGETACIÓN EN EL ENTORNO DE LA EDIFICACIÓN 15

Artículo 26 Vegetación 15
Artículo 27 Cubiertas y fachadas vegetales 16
Artículo 28 Patios ajardinados 16
Artículo 29 Movimientos de tierras 16

CAPÍTULO 4º CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS 17

SECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD, ESTABILIDAD E HIGIENE 17

Artículo 30 Seguridad y estabilidad 17
Artículo 31 Salubridad y estanqueidad al agua 18
Artículo 32 Accesibilidad y seguridad de utilización 18

Artículo 33 Condiciones de funcionalidad y tratamiento exterior 19
SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A APARCAMIENTO 19
Artículo 34 Condiciones de los aparcamientos colectivos 19
Artículo 35 Condiciones de los aparcamientos individuales 20
Artículo 36 Condiciones de los aparcamientos de bicicletas 20
SECCIÓN 3ª CONDICIONES GENERALES DE USO Y DOMINIO 23
Artículo 37 Régimen general de dominio 23
Artículo 38 Condiciones relativas a la aplicación de las servidumbres de uso público 23
Artículo 39 Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas 24
Artículo 40 Servidumbres entre parcelas 24
Artículo 41 Vinculaciones de propiedad obligatorias 25

CAPÍTULO 5º CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES 26
SUBCAPÍTULO 1º CONDICIONES GENERALES DE TODOS LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES 26
Artículo 42 Seguridad y estabilidad 26
Artículo 43 Salubridad, estanqueidad al agua y habitabilidad 26
Artículo 44 Condiciones de uso 26
Artículo 45 Cierres de parcelas 27
Artículo 46 Porches 27
SUBCAPÍTULO 2º NUEVOS EDIFICIOS RESIDENCIALES 30
Artículo 47 Ámbito de aplicación 30
SECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD Y FUNCIONABILIDAD 30
Artículo 48 Condiciones de habitabilidad y funcionalidad 30
Artículo 49 Condiciones de los trasteros 30
Artículo 50 Condiciones de los espacios de almacenamiento en planta baja 31
Artículo 51 Condiciones de los almacenes de residuos o espacios de reserva 31
SECCIÓN 2ª CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO EXTERIOR 31
Artículo 52 Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones 31
Artículo 53 Tratamiento de los accesos a los edificios 32
Artículo 54 Tratamiento de las cubiertas 34
Artículo 55 Tratamiento de los cuerpos salientes de las alineaciones de los edificios 35
Artículo 56 Tratamiento de los muros medianeros 36
Artículo 57 Tratamiento de los patios interiores 37
Artículo 58 Tratamiento del entorno de los edificios 38
SECCIÓN 3ª CONDICIONES GENERALES DE LAS REDES DE INSTALACIONES 39
Artículo 59 Red de saneamiento 39
Artículo 60 Evacuación de gases de combustión y/o extracción 39
Artículo 61 Instalaciones de ventilación 40
SUBCAPÍTULO 3º EDIFICIOS RESIDENCIALES EXISTENTES 41
Artículo 62 Ámbito de aplicación 41
SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES 41
Artículo 63 Condiciones de acceso y accesibilidad de los edificios existentes 41
Artículo 64 Condiciones de seguridad de los edificios existentes 42
Artículo 65 Condiciones de salubridad de los edificios existentes 42
Artículo 66 Condiciones de los trasteros de los edificios existentes 43
Artículo 67 Homogeneidad en el tratamiento exterior de los edificios existentes 43
Artículo 68 Condiciones de las cubiertas en edificios existentes 44

Artículo 69 Condiciones de las redes de instalaciones en edificios existentes 45
Artículo 70 Condiciones de la envolvente térmica en edificios existentes 47
Artículo 71 Condiciones de tratamiento del entorno de los edificios 47

SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES 47

Artículo 72 Condiciones de acceso a las viviendas existentes 47
Artículo 73 Condiciones de seguridad en viviendas existentes 48
Artículo 74 Condiciones de salubridad en viviendas existentes 48
Artículo 75 Condiciones espaciales en viviendas existentes 49
Artículo 76 Condiciones de equipamiento en viviendas existentes 49

SECCIÓN 3ª CONDICIONES DE LAS NUEVAS VIVIENDAS EN PLANTAS BAJAS DE EDIFICIOS EXISTENTES 50

Artículo 77 Condiciones de implantación de viviendas en plantas bajas destinadas a usos no residenciales 50
Artículo 78 Condiciones de accesibilidad 51
Artículo 79 Condiciones de privacidad y seguridad de las viviendas 52
Artículo 80 Tratamiento exterior de las nuevas viviendas en plantas bajas 53
Artículo 81 Condiciones de las redes de instalaciones de las nuevas viviendas en plantas bajas 53
Artículo 82 Condiciones acústicas 53

SUBCAPÍTULO 4º EDIFICIOS RESIDENCIALES CON USOS NO RESIDENCIALES 54

SECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO EXTERIOR 54

Artículo 83 Tratamiento de las fachadas en las plantas bajas 54
Artículo 84 Rótulos, anuncios y placas identificativas de actividad 54

SECCIÓN 2ª CONDICIONES GENERALES DE LAS INSTALACIONES 55

Artículo 85 Instalaciones mínimas de los locales 55
Artículo 86 Condiciones de las instalaciones de ventilación 56
Artículo 87 Condiciones de las instalaciones de evacuación de gases de combustión y/o extracción 56

SECCIÓN 3ª CONDICIONES GENERALES DE FUNCIONALIDAD, HIGIENE, SEGURIDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA 58

SUBSECCIÓN 1ª CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS TERCIARIOS, DOTACIONALES Y OTROS SIMILARES 58

Artículo 88 Condiciones de habitabilidad y funcionalidad en locales destinados a usos terciarios 58
Artículo 89 Condiciones de los espacios que conforman los locales de usos terciarios 62

SUBSECCIÓN 2ª CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS INDUSTRIALES 64

Artículo 90 Ámbito de aplicación 64
Artículo 91 Condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva en locales de uso industrial 64

CAPÍTULO 6º CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS 66

SUBCAPÍTULO 1º CONDICIONES DE TODOS LOS EDIFICIOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS 66

SECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO EXTERIOR 66

Artículo 92 Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones 66
Artículo 93 Tratamiento de cubiertas 66
Artículo 94 Tratamiento de los muros medianeros 66
Artículo 95 Tratamiento de los patios interiores 67
Artículo 96 Cierres de parcelas 67

Artículo 97 Tratamiento del entorno de los edificios 67
SECCIÓN 2ª CONDICIONES GENERALES DE LAS INSTALACIONES 67
Artículo 98 Instalaciones de los edificios de actividades económicas 67
SUBCAPÍTULO 2º EDIFICIOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS CON USOS INDUSTRIALES 69
Artículo 99 Condiciones específicas de los edificios con usos industriales 69
SUBCAPÍTULO 3º EDIFICIOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS CON USOS TERCIARIOS 70
Artículo 100 Condiciones específicas de los edificios con usos terciarios 70

CAPÍTULO 7º CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 71
Artículo 101 Legislación sectorial aplicable 71
Artículo 102 Condiciones generales de tratamiento exterior 71
Artículo 103 Cierres de parcelas 71
Artículo 104 Condiciones de las instalaciones 72
Artículo 105 Señalética 72

TITULO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN 73

CAPÍTULO 1º OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 73
Artículo 106 Objeto 73
Artículo 107 Ámbito de aplicación 74

CAPÍTULO 2º CRITERIOS AMBIENTALES Y DE SOSTENIBILIDAD 75
Artículo 108 Criterios generales 75
SECCIÓN 1ª CRITERIOS DE PROYECTO 76
Artículo 109 Orientación y soleamiento 76
Artículo 110 Diseño 76
SECCIÓN 2ª CRITERIOS SOBRE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN 77
Artículo 111 Selección de materiales 77
SECCIÓN 3ª CRITERIOS SOBRE LAS INSTALACIONES 78
Artículo 112 Iluminación 78
Artículo 113 Recogida de aguas pluviales 78
Artículo 114 Sistemas de ahorro de agua 78
Artículo 115 Red eléctrica 78
Artículo 116 Red de telecomunicaciones 79
Artículo 117 Calefactores 79
Artículo 118 Residuos urbanos 79
Artículo 119 Mobiliario urbano y cierres de fincas 80
SECCIÓN 4ª CRITERIOS SOBRE LA MOVILIDAD 80
Artículo 120 Movilidad peatonal 80
Artículo 121 Movilidad ciclista 81
SECCIÓN 5ª CRITERIOS SOBRE LA VEGETACIÓN 81
Artículo 122 Arbolado 81
Artículo 123 Jardines 82
Artículo 124 Flora invasiva 82
SECCIÓN 6ª CRITERIOS PAISAJÍSTICOS 82
Artículo 125 Restauración paisajística 82

Artículo 126 Movimientos de tierra 82

CAPÍTULO 3º DISEÑO DE LAS VÍAS 83

Artículo 127 Vías peatonales 83
Artículo 128 Vías ciclistas 83
Artículo 129 Vías de tráfico rodado 84
Artículo 130 Vías de coexistencia 85
Artículo 131 Pistas forestales y caminos rurales 85
Artículo 132 Aparcamientos 86
Artículo 133 Recogida de aguas 88
Artículo 134 Condiciones acústicas 88

CAPÍTULO 4º DISEÑO DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y PRIVADOS 89

Artículo 135 Disposiciones generales 89
Artículo 136 Condiciones de los espacios libres públicos 89
Artículo 137 Condiciones de los espacios libres privados 91
Artículo 138 Instalaciones en espacios públicos 92
Artículo 139 Recogida de aguas pluviales 92

CAPÍTULO 5º DISEÑO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS 92

Artículo 140 Disposiciones generales 92
Artículo 141 Red de saneamiento 93
Artículo 142 Red de abastecimiento de agua y riego 94
Artículo 143 Red de gas 95
Artículo 144 Red de energía eléctrica 95
Artículo 145 Red de alumbrado público 96
Artículo 146 Red de telecomunicaciones 97
Artículo 147 Redes urbanas centralizadas 97
Artículo 148 Residuos urbanos 98

CAPÍTULO 6º JARDINERÍA Y ARBOLADO 98

Artículo 149 Disposiciones generales 98
Artículo 150 Plantaciones ornamentales 99
Artículo 151 Arbolado 99
Artículo 152 Parterres 100

CAPÍTULO 7º MOVIMIENTO DE TIERRAS 100

Artículo 153 Trabajos previos 100

CAPÍTULO 8º MOBILIARIO URBANO 100

Artículo 154 Mobiliario urbano 100
Artículo 155 Zonas de juegos, deportivas o para la tercera edad. 101
Artículo 156 Señalética 102

CAPÍTULO 9º CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN 102

Artículo 157 Contenido general 102
Artículo 158 Documentación del proyecto de urbanización 103
Artículo 159 Documentación final de obra de urbanización 108

CAPÍTULO 10º CONDICIONES DE EJECUCIÓN, RECEPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN 110

Artículo 160 Medidas de protección ambiental 110
Artículo 161 Medidas de seguridad y protección de las obras 110
Artículo 162 Condiciones de trabajo 111

Artículo 163 Acta de replanteo ... 112
Artículo 164 Inspección, recepción y garantía ... 112
Artículo 165 Responsabilidad de la persona promotora ... 113
Artículo 166 Mantenimiento y conservación de la urbanización ... 113
Artículo 167 Responsabilidades de mantenimiento en situaciones de ocupación de suelo público bajo rasante, de servidumbres de uso público, mancomunado, etc. ... 113

TITULO III. RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS ... 115

CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES GENERALES 115

Artículo 168 Actos sujetos a licencia ... 115
Artículo 169 Obra mayores ... 116
Artículo 170 Obras menores ... 117
Artículo 171 Obras sujetas a comunicación previa ... 118
Artículo 172 Implantación de actividades ... 118

CAPÍTULO 2º LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS 118

Artículo 173 Alcance ... 118
Artículo 174 Licencias de parcelación y segregación ... 119
Artículo 175 Licencias de movimientos de tierras ... 120
Artículo 176 Licencia de tala o trasplante de árboles y apertura de cortafuegos ... 121
Artículo 177 Licencias de obra mayor ... 122
Artículo 178 Licencias de obra menor ... 127
Artículo 179 Obras sujetas a comunicación previa ... 129
Artículo 180 Licencia de obras de intervención sobre edificios protegidos ... 130
Artículo 181 Licencias de demolición de edificios y construcciones ... 130
Artículo 182 Licencias de primera utilización ... 131
Artículo 183 Licencias de actividad clasificada y obra (en su caso) ... 132
Artículo 184 Comunicación previa de actividades clasificadas ... 135
Artículo 185 Licencias para elementos auxiliares de las obras ... 137
Artículo 186 Licencias de instalaciones en vía pública ... 138
Artículo 187 Licencias en suelo no urbanizable ... 138
Artículo 188 Licencias en edificios fuera de ordenación. ... 139
Artículo 189 Otro tipo de licencias ... 139

CAPÍTULO 3º REGLAS DE TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS 140

Artículo 190 Solicitud ... 140
Artículo 191 Subsanación de deficiencias ... 140
Artículo 192 Contenido de las resoluciones ... 140
Artículo 193 Modificaciones de proyecto ... 140
Artículo 194 Transmisión de licencias ... 141
Artículo 195 Paralización y renuncia del expediente ... 141
Artículo 196 Comparecencia de personas interesadas ... 142
Artículo 197 Comienzo de las obras y obras hasta cota cero ... 142
Artículo 198 Cambio en la dirección facultativa de la obra ... 143
Artículo 199 Escombros ... 143
Artículo 200 Obligación de reparación y limpieza ... 143
Artículo 201 Inspección de las obras ... 143

TITULO I. ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1º OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1 Objeto

Es objeto de estas Ordenanzas regular las condiciones adicionales relacionadas con la estética urbana y las construcciones, así como aquellas relacionadas con el diseño de la calidad y la higiene en la edificación y urbanización. Esto se establece de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Generales del PGOU, con el objetivo de cumplir con el Principio de Desarrollo Sostenible definido en el artículo 3 de la Ley 2/2006. Se busca promover la utilización y aprovechamien-

to de energías renovables, la eficiencia energética, la minimización de residuos y la conservación de recursos naturales.

En concreto:

1. 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.

2. Remitir aspectos de marcado carácter técnico, tales como seguridad estructural, prevención de incendios, eficiencia energética, instalaciones y salubridad, a la normativa correspondiente en vigor en cada período determinado.

3. Aplicar a los tres tipos de edificio siguientes: residenciales, de actividades económicas y de equipamiento comunitario, definidos en el capítulo 2º de estas ordenanzas.

4. Definir los requisitos mínimos para los edificios en términos de accesibilidad, servicios, circulación interna a través de áreas comunes y las relativas a sus dependencias adjuntas, como garajes, trasteros, lonjas, entre otras.

5. Definir las condiciones, normativas y procesos necesarios para garantizar el cumplimiento de las exigencias básicas de habitabilidad en viviendas y edificaciones de uso residencial colectivo, así como establecer las condiciones para las ubicaciones de dichas edificaciones y su entorno, con el propósito de satisfacer las demandas tanto de las personas como de la sociedad en general. En particular, el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 80/2022, de de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

6. Ajustar el modelo residencial a las dinámicas de los hogares contemporáneos, modernizar el concepto de vivienda mediante estrategias flexibles que permitan su adaptación a diversas modalidades de ocupación, facilitar el acceso universal a la vivienda por parte de colectivos con limitaciones de movilidad temporal o permanente, y promover la eficiencia energética en el ámbito residencial.

7. Regular los vacíos existentes en la normativa técnica aplicable a edificaciones de uso residencial, abordando soluciones que promuevan la rehabilitación y regenación urbana.

8. Incorporar consideraciones de seguridad desde una perspectiva de género, definiendo criterios específicos para espacios abiertos en la planta baja, pasadizos, portales, entre otros elementos urbanos.

9. Incorporar medidas de protección de la infancia y la adolescencia, reconociendo su diversidad, sus múltiples formas de vida y experiencias, así como los diversos contextos desde los cuales interactúan y construyen relaciones con su entorno.

10. Incorporar criterios que favorezcan la adaptabilidad de las edificaciones a la evolución temporal de sus ocupantes y a las nuevas condiciones de habitabilidad, buscando su perdurabilidad en un estado óptimo a lo largo del tiempo.

11. Definir los requisitos mínimos para la solicitud de licencias, adaptados según el tipo específico de licencia que esté siendo gestionada.

Artículo 2 **Ámbito de aplicación**

1. Las disposiciones incluidas en esta Ordenanza serán aplicables a las edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas en el término municipal, conforme a lo establecido en la sección correspondiente, sin menoscabo de las competencias de otras administraciones públicas.

2. Se aplicarán las normativas específicas de ámbito nacional, autonómico y local en relación con los aspectos técnicos de los Proyectos y Obras de Edificación, y en ausencia de estas, se seguirán las normas establecidas por las empresas y compañías suministradoras.

3. De manera complementaria, en caso de modificarse o sustituirse, el marco legal vigente en el momento de la elaboración de este proyecto debe considerarse alterado de acuerdo con los términos establecidos en las nuevas disposiciones sustitutorias.

CAPÍTULO 2º TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3 **Tipos de edificio**

A efectos de estas ordenanzas se consideran tres tipos de edificios: aquellos residenciales, los de actividades económicas y a los de equipamientos comunitarios. Cada edificio albergará los usos permitidos para cada zona, según lo establecido en las NNGG del presente PGOU.

Artículo 4 **Edificios residenciales**

Son los edificios existentes o a construir con uso residencial definidas en las NNGG del presente PGOU.

Artículo 5 **Edificios de actividades económicas**

Son los edificios existentes o a construir con uso de actividades económicas definidas en las NNGG del presente PGOU.

Artículo 6 **Edificios de equipamiento comunitario**

Son los edificios existentes o a construir con usos de equipamiento comunitario definidas en las NNGG del presente PGOU.

CAPÍTULO 3º CRITERIOS AMBIENTALES Y DE SOSTENIBILIDAD

Artículo 7 **Disposiciones generales**

1. El marco de la planificación pública propone una integración sinérgica de la transición energética, la reducción de emisiones y la adaptación al cambio climático, destacando un enfoque anticipativo y preventivo. Esto se traduce en políticas coordinadas a nivel sectorial y territorial, lideradas por la administración pública para lograr la neutralidad en carbono y la resiliencia climática. El compromiso en energía y cambio climático se respalda con un desarrollo humano sostenible, impulsando la competitividad hacia la sostenibilidad y promoviendo la responsabilidad compartida entre actores públicos y privados.

2. La función pública urbanística busca asegurar el uso racional de los recursos naturales, promoviendo un desarrollo económico y social sostenible. Se centra en integrar las demandas medioambientales en políticas públicas y privadas para preservar un patrimonio colectivo equilibrado. Los principios rectores incluyen la sostenibilidad ambiental, la protección de recursos naturales, la ocupación sostenible del suelo, la construcción sostenible y la promoción de la movilidad sostenible, contribuyendo así a un desarrollo urbano respetuoso con el medio ambiente.

3. Los criterios generales que se relacionan a continuación, constituyen criterios orientadores e interpretativos en la labor de informar los proyectos por las y los técnicos municipales encargados del control de la actividad urbanística del municipio. Tienen su base y se completarán con los principios de desarrollo sostenible, y el resto de principios que lo desarrollan, que han de regir la función pública urbanística y que se hallan definidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y urbanismo de la CAV, RDL 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana, Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, Ley 4/2019, de 21 de febrero, de sostenibilidad energética de la CAV, Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de administración ambiental de la CAV, Ley 11/2023, de 9 de noviembre, de movilidad sostenible de la CAV y la Ley 1/2004 de transición energética y cambio climático de la CAV.

SECCIÓN 1ª CRITERIOS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

Artículo 8 **Suelo y subsuelo**

1. Las actividades de mantenimiento y reparación de maquinaria, como cambios de aceite y trabajos de hormigón, deberán realizarse exclusivamente en áreas habilitadas para tal uso. Estas zonas deben estar impermeabilizadas para evitar filtraciones en caso de vertidos accidentales, protegiendo así los cauces de agua cercanos y el subsuelo de posibles contaminantes.

2. Con el objetivo de reducir la compactación del suelo, se limitarán las zonas destinadas al tránsito de maquinaria pesada. En situaciones donde se genere compactación, se impondrá la obligación de realizar labores de descompactación en las áreas afectadas, utilizando métodos como el ripado y el arado.

3. La empresa encargada de la obra deberá asegurar que el suelo de las áreas destinadas al parque de maquinaria esté debidamente impermeabilizado. Además, deberá contar con un protocolo de actuación para gestionar posibles vertidos accidentales.

4. Se instalará un punto limpio en la zona de obras para la correcta gestión de residuos y materiales contaminantes, evitando su dispersión en el entorno.

5. Durante las excavaciones, cualquier indicio de contaminación del suelo, como la detección de tierras con posibles contaminantes, deberá ser notificado de inmediato al Ayuntamiento y a la Viceconsejería de Medio Ambiente.

6. Se impedirá la realización de vertidos sobre el terreno. Las superficies destinadas a las instalaciones auxiliares y parques de maquinaria en obra, deberán prepararse con solera impermeabilizada y sistema de drenaje que garantice la recogida de posibles derrames accidentales.

Artículo 9 **Hidrología superficial y subterránea**

1. Se deberán proteger las masas de agua subterránea evitando usos contaminantes en los emplazamientos que presentan vulnerabilidad media o alta a la contaminación de los acuíferos.

2. Las intervenciones que afecten al dominio público hidráulico, a la zona de policía de cauces, o a la zona de servidumbre, deberán contar con la autorización previa de la Confederación Hidrográfica, gestionada a través de Uraren Euskal Agentzia / Agencia Vasca del Agua («Ura»).

3. La zona de servidumbre de uso público debe servir para su propósito natural que no es otro que la conservación y protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico, por lo que, con carácter general, debe quedar libre de todo tipo de modificación o alteración sustancial incluida la ubicación de rellenos.

4. Para evitar el aumento de sólidos en suspensión en los cursos de agua, se analizará el empleo de sistemas como barreras de paja o barreras de sedimentación. Además, se realizarán controles periódicos de la calidad del agua en los ríos cercanos a las obras para asegurar que no se produzcan afecciones negativas durante su ejecución.

5. Para evitar la compactación del suelo en áreas de servidumbre del Dominio Público Hidráulico, se minimizará el tránsito de maquinaria pesada en los 5 metros de la franja de servidumbre.

6. Se instalará una cantidad adecuada de sistemas de depósito y recogida de residuos en los espacios libres ubicados en las márgenes o en las proximidades de las aguas superficiales, con el fin de prevenir el vertido de residuos urbanos en el medio hídrico y garantizar la protección de los cuerpos de agua.

Artículo 10 **Aire: aumento de sólidos en suspensión de partículas de NOx, CO...**

1. Durante las obras, maquinaria y vehículos circularán a una velocidad no superior a 20 km/h en las zonas urbanas.

2. Se abordará una revisión documental de las tarjetas de homologación e ITV de la maquinaria de obra, en lo referente a combustión, emisiones y nivel de ruidos, para comprobar el cumplimiento de la normativa de emisiones.

3. Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

4. Se efectuarán riegos periódicos en los viales y en el entorno de la zona de obras para atenuar la contaminación atmosférica por emisión de partículas.

5. Se deberán utilizar toldos en aquellos camiones que transporten materiales susceptibles de generar un aumento de la concentración de polvo atmosférico.

Artículo 11 **Ruido**

1. En caso de que se identifique un impacto significativo en términos de ruido generado por el tráfico de vehículos a través de las infraestructuras de comunicación viaria, se podrán implementar medidas correctivas en los puntos de emisión, tales como pavimentos específicos, soterramiento de tramos, reducción de la velocidad de circulación o planificación de

horarios para el tráfico asociado a actividades concretas. Adicionalmente, se podrá mitigar la propagación del ruido mediante la instalación de elementos de pantalla, barreras acústicas o la creación de taludes.

2. Se aplicarán controles de los niveles sonoros de referencia en fase de obras, con objeto de cumplimentar en el caso que sea necesario medidas de minimización de ruido y se cumplirán las zonificaciones acústicas del Municipio.

3. El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas y vías de entrada y de salida que resulten menos molestas para la ciudadanía del entorno.

SECCIÓN 2ª CRITERIOS DE PROYECTO Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 12 **Forma y factor de forma**

1. Para edificios o viviendas aisladas, es necesario realizar un análisis detallado de la configuración del edificio y la orientación de su eje principal, con el objetivo de lograr condiciones térmicas óptimas.

2. En situaciones donde las condiciones externas no concuerdan con los estándares de confort, minimizar la superficie exterior del edificio resultará en una reducción de las demandas energéticas asociadas con la calefacción y refrigeración.

3. Considerando el tamaño de la edificación, el factor de forma (relación entre la superficie exterior del edificio y su volumen) debe ser lo más bajo posible para disminuir las pérdidas por transferencia de calor. No obstante, es crucial tener en cuenta que el factor de forma también impacta en las necesidades de iluminación artificial en el interior: reducir en exceso la superficie de la fachada en relación con el volumen puede limitar la entrada de luz natural y aumentar la demanda energética para iluminación. Se buscará un factor de forma equilibrado para evitar ambas situaciones, las pérdidas de calor y las necesidades de iluminación.

Artículo 13 **Emplazamiento y orientación**

1. Considerar las variables microclimáticas inherentes al emplazamiento de cada edificio, como la altitud, orografía, proximidad de vegetación, y la configuración de la trama urbana, al momento de llevar a cabo su diseño.

2. Evaluar la captación de radiación solar y la capacidad de ventilación natural del edificio en relación con la dirección de los vientos dominantes al seleccionar la orientación más apropiada.

3. Se priorizará la orientación de una de las fachadas principales hacia el sur, con un margen máximo de desviación de +/- 40°. Se admitirán desviaciones mayores únicamente en situaciones donde la planificación previa condicione inevitablemente la orientación, siempre y cuando se justifiquen medidas que reduzcan los inconvenientes asociados con el desvío excesivo respecto al óptimo.

4. En los edificios residenciales de nueva construcción se requerirá, como mínimo, la presencia de fachadas orientadas en al menos dos direcciones, con el objetivo de asegurar la ventilación cruzada. de al menos el 70% de las viviendas.

5. Con el objetivo de mitigar las molestias provocadas por el ruido, se considerará la orientación de los edificios, la distribución de las estancias y la adopción de medidas estructurales, como la construcción de caballones de tierra y la instalación de pantallas acústicas.

Artículo 14 **Protección solar**

Prever dispositivos de protección solar en función de la posición y orientación de las superficies acristaladas, con el fin de evitar la ganancia solar no deseada durante el verano y facilitarla en el invierno. Estos dispositivos deben permitir el ingreso de luz natural durante todo el año, así como la ventilación. Los proyectos deben justificar el cálculo de estas soluciones.

Artículo 15 **Superficies acristaladas**

1. Las aberturas en la envolvente del edificio, como ventanas, claraboyas y conductos de luz, deben garantizar un elevado nivel de aislamiento térmico, asegurar la estanqueidad al paso del aire, mantener un nivel óptimo de iluminación y gestionar las ganancias solares externas de manera adecuada según la estación del año.

2. No se permitirán cerramientos exteriores acristalados en espacios climatizados que representen más del 25% del cerramiento exterior, a menos que su transmitancia sea inferior a 1,5 W/m2K o se justifique que la solución es eficiente desde el punto de vista energético, por ejemplo, mediante la captación de calor en invierno que supere la demanda de refrigeración en verano.

Artículo 16 **Envolvente térmica**

1. Se priorizará la optimización de la envolvente de los edificios mediante soluciones pasivas, las cuales no requieren energía durante la vida útil del edificio. Esto incluirá mejoras en el aislamiento, eliminación de puentes térmicos, utilización de carpinterías y vidrios con bajos coeficientes de transmisión térmica, implementación de protecciones solares exteriores y mejora de la hermeticidad.

2. Se promoverá la implementación de cubiertas vegetales en edificios con cubiertas planas con el objetivo de contribuir a la eliminación de contaminantes mediante la vegetación, reducir el efecto isla de calor, generar nuevos hábitats para la fauna, así como mejorar el paisaje urbano y la calidad de vida.

SECCIÓN 3ª CRITERIOS SOBRE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 17 **Selección de materiales**

1. Priorizar el uso de materiales con bajo impacto ambiental, basándose en la información de las declaraciones ambientales de producto correspondientes a cada material.

2. Sustituir materiales no renovables o cercanos a su agotamiento por alternativas renovables o más abundantes.

3. Sustituir o eliminar materiales que generen mayor contaminación o sustancias tóxicas, optando por alternativas ambientalmente más benignas. Reemplazar materiales con alta demanda energética por aquellos de menor costo energético.

4. Eliminar o sustituir materiales que emitan elementos tóxicos o peligrosos durante su aplicación o a lo largo de su vida útil, dando preferencia a aquellos con bajos niveles de compuestos orgánicos volátiles (COV).

5. Suprimir métodos constructivos que dificulten la reutilización o el reciclaje de los materiales de obra durante la deconstrucción.

6. Evitar el uso del PVC, dando preferencia a otros materiales de construcción que no ocasionen riesgos al ambiente ni a la salud pública durante todo su ciclo de vida.

7. Fomentar el uso de materiales locales.

8. Favorecer la elección de materiales ligeros.

9. Impulsar métodos constructivos que faciliten la deconstrucción.

10. Favorecer la utilización de materiales provenientes del reciclaje o recuperación de otros materiales.

11. Priorizar la máxima reutilización de residuos generados en la obra.

12. Fomentar la separación in situ de los residuos generados durante la fase de construcción.

13. Evaluar la idoneidad de los materiales prescritos en la obra mediante criterios de durabilidad e impactos ambientales a lo largo de su ciclo de vida.

14. Gestionar los residuos de la obra, tanto in situ como mediante tratamientos regulados.

15. Optar por materiales o equipos con distintivos de calidad ambiental, materiales reciclados y promover el uso de materiales renovables.

16. Utilizar materiales con un alto índice de reflectancia solar (SRI) en las cubiertas para prevenir o reducir el efecto isla de calor.

Artículo 18 **Materiales no admisibles**

Además de los materiales prohibidos por la legislación estatal y autonómica, se restringe al mínimo imprescindible el uso de los siguientes materiales:

1. Madera de origen tropical, salvo aquella que cuente con la certificación FSC, PEFC u otro reconocimiento homologado de manera adecuada.

2. Maderas tratadas con creosota (como las utilizadas en travesías de vías de tren), tanto en el interior como en el exterior, así como aquellas tratadas con plaguicidas (dieldrín, lindano, pentaclorofenol...) y sales de arsénico en el interior.

3. Aislamiento de poliuretano proyectado debido a su incapacidad para separarse del paramento aislado, lo cual dificulta o impide el reciclaje de los materiales durante la fase de deconstrucción.

4. Aislamiento de fibra de vidrio, por su elevado consumo energético y la incorporación de sustancias químicas tóxicas en el proceso de elaboración de la lana de vidrio. También es susceptible de liberar fibras de pequeñas dimensiones, causantes de irritación al ser inhaladas. Además, pierde propiedades aislantes con el tiempo y en presencia de humedad, y presenta dificultades en su reciclaje.

5. Pinturas sintéticas que contienen disolventes derivados de hidrocarburos, sustituibles por pinturas que cumplan con la norma UNE 48-300-94 o que cuenten con distintivos de garantía de calidad ambiental o etiquetas ecológicas similares.

6. Pegatinas con disolventes sintéticos utilizados para fijar recubrimientos y acabados.

7. Cubiertas de cobre debido a su elevado coste energético y a la generación de sulfato de cobre y óxido de cobre, que dificultan el aprovechamiento de aguas pluviales.

8. Materiales que incorporan plomo, con prohibición expresa de cañerías de plomo para agua potable.

SECCIÓN 4ª CRITERIOS SOBRE LAS INSTALACIONES

Artículo 19 **Iluminación**

1. Se evitará la emisión de luz directa hacia el cielo, mediante el uso de luminarias sin flujo hemisférico superior. Para ello se usarán luminarias que concentren el flujo luminoso hacia el hemisferio inferior, asegurando que el flujo hemisférico máximo instalado no supere el 15% respecto del flujo total de salida de la luminaria.

2. Se deberán ajustar los niveles de iluminación a las necesidades reales, evitando excesos que incrementen el consumo energético y la contaminación lumínica.

3. Para las instalaciones que deban permanecer encendidas durante la noche, como el alumbrado vial o residencial, se deben utilizar dispositivos de regulación que permitan reducir el flujo luminoso en horarios de menor actividad. Se recomienda el uso de relojes astronómicos para el control de encendidos y apagados, así como de sistemas de regulación que ajusten el flujo en las horas de madrugada.

4. Se evitará el uso de fuentes de luz blanca con elevado componente en el color azul, por ser el más perjudicial durante la noche. La cantidad de radiación azul emitida se puede calcular mediante el Índice espectral G, recomendándose el uso de tecnologías que cumplan con los siguientes valores mínimos de este indicador:

ZONA LUMÍNICA	ÍNDICE ESPECTRAL G
Zonas E1, E2 y E3 insertas en E1	2,0
E3	1,5

***Zona E1**: suelo no urbanizable de la Red de Espacios Naturales Protegidos del País Vasco*

***Zona E2**: suelo urbanizable y no urbanizable, no declarado como E1.*

***Zona E3**: suelo urbano*

5. Se recomienda el uso de sistemas de iluminación de bajo consumo, como la tecnología LED, así como la implementación de tecnologías de automatización y regulación del consumo energético.

6. Los futuros sistemas de iluminación exterior deberán tener una eficiencia energética superior a la mínima exigida en la ITC-EA-01, siendo recomendable que el alumbrado exterior tenga una calificación energética de tipo A.

7. Se prohíbe el uso de sistemas de iluminación que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.

8. Queda prohibida la instalación de carteles y rótulos luminosos en suelo no urbanizable.

Artículo 20 **Saneamiento y abastecimiento de agua**

1. En los desarrollos urbanísticos, deberá aportarse por parte del gestor pertinente en relación al saneamiento y abastecimiento, la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas, así como sobre la capacidad para tratar los nuevos vertidos.

2. El proyecto detallará el diseño del sistema de abastecimiento y saneamiento, que se integrará a la red general de colectores de la red municipal.

3. Se asegurará el suministro adecuado para las nuevas áreas urbanizadas mediante las certificaciones pertinentes emitidas por el Consorcio de Aguas correspondiente.

4. En la construcción o modificación de las redes de distribución, se procurará que estas cuenten, en la medida de lo posible, con un diseño mallado, evitando la implementación de líneas terminales para mejorar la eficiencia y fiabilidad del sistema.

5. La red deberá incorporar mecanismos adecuados para el cierre sectorizado, así como sistemas que permitan la realización de purgas de manera eficiente.

6. Las nuevas redes de saneamiento deberán ser de tipo separativo, diferenciando entre aguas residuales y aguas pluviales, para optimizar su gestión y tratamiento.

Artículo 21 **Reutilización de aguas grises y pluviales**

1. Todos los edificios, independientemente el uso al que estén destinados., que cuenten con una zona verde deben incorporar un sistema para el aprovechamiento de agua de lluvia con fines de riego.

2. Se prohíbe el uso de agua potable para el riego de zonas verdes y jardines.

3. Se fomentará la implantación de sistemas de reutilización de aguas grises en todos los nuevos edificios.

Artículo 22 **Uso de agua en piscinas privadas**

1. Se requerirá una acometida de agua distinta a la de la vivienda o finca, con un contador independiente ubicado fuera de la propiedad para facilitar el acceso y que permita controlar el volumen de agua aportada al vaso.

2. Se colocará una llave de paso cerca del contador, en una arqueta de fácil acceso, para que los servicios municipales puedan cerrarla según sea necesario. Los servicios municipales aplicarán un precinto a la llave, el cual será retirado para llevar a cabo las operaciones de llenado autorizadas.

3. Está estrictamente prohibido llenar una piscina desde la red general de abastecimiento de agua si no se cumplen ambas condiciones mencionadas anteriormente.

4. El uso de agua para llenar piscinas está restringido a los siguientes casos:

    - El relleno parcial de piscinas equipadas con un sistema de recirculación del agua, limitado a las cantidades esenciales para compensar las pérdidas por evaporación y limpieza de filtros, y asegurar la calidad sanitaria del agua.

    - El primer llenado de piscinas recién construidas o el llenado necesario para trabajos de rehabilitación o modificaciones en el vaso.

    - En centros educativos, el llenado total o parcial de piscinas desmontables con capacidad inferior a 500 litros destinadas al baño de niños.

5. Para satisfacer otras necesidades, será necesario implementar un sistema de recolección y tratamiento del agua de la piscina con el fin de posibilitar su reutilización.

6. Antes de proceder al llenado de piscinas, ya sean de obra o portátiles, con agua proveniente de la red de abastecimiento, se debe notificar al Ayuntamiento con una semana de antelación y llevar a cabo el proceso siguiendo rigurosamente las indicaciones proporcionadas por los servicios municipales.

7. En situaciones declaradas de sequía o en períodos de escasez de recursos hídricos, el Ayuntamiento podrá imponer restricciones de llenado de los vasos o el vaciado de los mismos en determinadas épocas, salvo que las condiciones higiénico-sanitarias así lo exijan.

Artículo 23 **Sistemas de ahorro de agua**

1. Reguladores de presión: En caso de exceso de presión, este debe ser mitigado mediante reductores de presión. La instalación de esta válvula se tornará obligatoria al superar las 2,5 atmósferas (kg/cm^2) en los puntos de consumo. El reductor de presión se ubicará en el armario de contadores. En los conjuntos residenciales, la reducción de presión solo se aplicará a las viviendas que excedan dicho límite. En edificaciones con armario de contadores en la planta baja, la tara de los pisos deberá aumentarse en 1 kg/cm^2 por cada 10 metros de altura a la que se ubiquen.

2. Grifos: Se instalarán dispositivos que posibiliten la regulación del caudal de agua, tales como aireadores, economizadores u otros dispositivos similares, así como la implementación de mecanismos reductores de caudal.

   Los grifos destinados a uso público deben estar equipados con temporizadores u otros mecanismos similares de cierre automático, diseñados para limitar el consumo de agua.

3. Cisternas de WC y fluxores: Las cisternas o fluxores de los inodoros deben estar equipadas con mecanismos de doble descarga de 3/6 litros.

   En los establecimientos públicos, las instrucciones relativas al accionamiento del dispositivo de doble descarga deberán ser visibles, preferiblemente de forma indeleble y con pictograma, situadas en proximidad a la cisterna.

Artículo 24 **Climatización y ACS**

1. Se priorizarán los sistemas térmicos de baja temperatura.

2. Se dará prioridad a la implementación de sistemas centralizados de calefacción y Agua Caliente Sanitaria (ACS), asegurando una adecuada discriminación de los costos de forma individual para cada vivienda.

3. Las lavadoras y lavavajillas deberán ser conectados a la red de Agua Caliente Sanitaria, a menos que la energía eléctrica utilizada provenga de fuentes renovables.

4. Solo se admitirá la electricidad como energía para el calentamiento del agua si actúa de apoyo a una instalación solar térmica.

Artículo 25 **Fuentes de energía**

1. Se evitará el consumo de hidrocarburos líquidos como fuente energética de los edificios.

2. Se dará prioridad a las siguientes instalaciones:

   - Instalaciones descentralizadas de abastecimiento de energía basada en energía procedente de fuentes renovables (biomasa, geotérmica, fotovoltaica, etc...)
   - Cogeneración
   - Bombas de calor de alta eficiencia

3. Se aconsejan las siguientes alternativas para el autoconsumo:

- Fotovoltaica para autoconsumo sin acumulación
- Energía eólica de baja potencia (Mini eólica) (en cubierta o en zona adyacente en los edificios, sin sobrepasar más de un 10% su altura incluyendo los rotores)
- Micro generación para producir electricidad y energía térmica (Cogeneración con turbinas)
- Energía geotérmica de baja temperatura
- Energía aerotérmica

SECCIÓN 5ª CRITERIOS SOBRE LA VEGETACIÓN EN EL ENTORNO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 26 **Vegetación**

1. Se llevará a cabo la revegetación de las áreas que hayan sido afectadas de manera temporal por las obras, priorizando el uso de especies autóctonas adaptadas a las condiciones climáticas locales, que requieran un mínimo de riego y mantenimiento. El objetivo será minimizar las necesidades de conservación y, al mismo tiempo, restaurar los hábitats naturales de la manera más cercana posible a su estado original, realizando las plantaciones de manera irregular para integrarse mejor con el entorno.

2. Árboles de hoja caduca: Convendrá situarlos como elemento de protección solar a todas las fachadas que reciben asoleo durante el verano, preferiblemente las fachadas sur y oeste.

3. Árboles de hoja perenne: Se buscará preferentemente su utilización en dimensiones reducidas, con ramaje persistente a lo largo del tronco. Se colocarán de manera prioritaria en la posición barlovento del edificio en relación a los vientos predominantes del invierno, actuando como protección para las fachadas más expuestas. No obstante, se evitará ubicarlos en el arco sureste-suroeste, o en todo caso, a una distancia suficiente para evitar la proyección de sombras sobre la fachada durante el invierno.

4. En áreas con pendientes superiores al 50%, se establecerán medidas para promover la plantación y preservación de árboles protectores que aseguren la conservación de los recursos del suelo, minimizando al máximo la eliminación extensiva de vegetación y los movimientos de tierras.

5. Se protegerá el arbolado de interés de las zonas aledañas para evitar su deterioro.

6. Se llevará a cabo una delimitación precisa del área de intervención en aquellas obras que se desarrollen en entornos con vegetación de interés, con el objetivo de prevenir cualquier impacto innecesario sobre la misma.

Artículo 27 **Cubiertas y fachadas vegetales**

1. En el caso de contemplar la naturalización de las cubiertas de un edificio, se deberán elegir especies con bajos requerimientos hídricos y una elevada adaptación a periodos prolongados de sequía. Las cubiertas y fachadas no deben ser regadas, a excepción de su fase inicial de consolidación, y en caso de requerir riego, este deberá realizarse utilizando agua no potable, ya sea recuperada o pluvial.

2. Se promoverá la diversidad en las especies utilizadas y la presencia de plantas con flor, con el objetivo de proporcionar alimento a los insectos polinizadores.

Artículo 28 **Patios ajardinados**

1. Considerando la altura del edificio y las dimensiones de los patios interiores, se fomentará la incorporación de vegetación con el propósito de favorecer la diversidad climática en dicho espacio. Esto se logrará mediante la formación de sombras y la evaporación de agua, contribuyendo a la disminución de la temperatura ambiente en periodos cálidos, así como a la generación de aire fresco durante la noche, entre otros beneficios.

2. Se optará por vegetación de especies autóctonas adaptadas al clima local, que requieran un mínimo de riego y cuidados, con el fin de reducir al máximo su mantenimiento.

Artículo 29 **Movimientos de tierras**

1. Se implementarán medidas específicas para prevenir la propagación de especies vegetales exóticas invasoras durante la realización de los movimientos de tierras. Para ello, se establecerá un código detallado de buenas prácticas ambientales, el cual contemplará un protocolo específico destinado al control y eliminación de dichas especies.

2. El criterio a aplicar será mantener un balance de tierras neutro, lo que implica que no se generen excedentes significativos que requieran ser depositados fuera del ámbito del proyecto, ni que surjan necesidades considerables de importación de materiales de préstamo externos. El movimiento de tierras deberá reducirse al mínimo, aprovechando los excedentes generados dentro de la propia obra para cubrir otras necesidades del proyecto.

3. Los materiales sobrantes de excavación generados deberán ser transportados a un depósito de sobrantes debidamente autorizado, asegurando que su gestión cumpla con la legislación vigente aplicable.

4. En caso de que durante la ejecución de las obras previstas se plantee la necesidad de realizar un relleno o acondicionamiento del terreno para gestionar los excedentes de la obra,

será obligatorio elaborar el Proyecto Técnico correspondiente que contemple dichas actuaciones.

5. Si en el transcurso de las operaciones de excavación o movimientos de tierra se detectasen indicios de contaminación del suelo, la persona responsable de las actuaciones deberá informar al Ayuntamiento y al Órgano Ambiental competente.

6. En caso de que durante los movimientos de tierras se identifiquen rasgos geológicos de interés o se detecte la presencia de especies de fauna o flora invasora, se deberá contar con la asistencia de una persona especialista en la materia, quien determinará las medidas específicas necesarias para garantizar su adecuada conservación y manejo.

7. En el supuesto de que al efectuarse movimientos de tierra se detecten materiales arqueológicos o yacimientos desconocidos será obligatorio proceder conforme a lo establecido en el Artículo 48 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

8. En cualquier excavación planificada, la persona o entidad titular de las obras deberá restaurar la vegetación original, incorporando la capa de tierra vegetal requerida, en áreas donde haya sido afectada debido a las obras. Estas mismas medidas se aplicarán en los tramos de vías de comunicación que queden en desuso durante la realización de ajustes en el trazado, después de retirar el pavimento que aún esté intacto.

CAPÍTULO 4º CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS

SECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD, ESTABILIDAD E HIGIENE

Artículo 30 **Seguridad y estabilidad**

1. Se asegurará que el edificio tiene un comportamiento adecuado frente a las acciones previsibles a las que pueda estar sometido durante su uso previsto. Esto implica asegurar su resistencia, estabilidad y adecuación para el servicio en condiciones normales, así como también en escenarios de incendio y otras situaciones contempladas.

2. 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)

3. Los equipos y las instalaciones ubicados en la edificación deberán cumplir con las condiciones de uso y seguridad establecidas por la normativa específica, particularmente en lo que respecta a la estanqueidad y funcionalidad.

4. Las edificaciones estarán equipadas con dispositivos de cierre apropiados, asegurando que no sean accesibles para personas ajenas a sus ocupantes sin su consentimiento, y evitando complicaciones en el proceso de evacuación en situaciones de incendio. Asimismo, se implementará un mecanismo de llamada exterior y de reconocimiento visual interior, adaptado para abordar las necesidades de diversidad funcional.

Artículo 31 **Salubridad y estanqueidad al agua**

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

Artículo 32 **Accesibilidad y seguridad de utilización**

1. Cada edificación deberá disponer de un acceso desde la vía pública que cumpla con los estándares de accesibilidad universal.

2. Se garantizará la accesibilidad al interior del edificio, así como la comunicación con sus elementos comunes y dependencias adyacentes en todas las plantas, de manera no discriminatoria, independiente y segura para todas las personas. Para cumplir con esta exigencia, el diseño y la construcción del edificio se llevarán a cabo conforme a las disposiciones establecidas en la normativa de accesibilidad vigente a nivel local, estatal y autonómico.

3. La salida a la cubierta con fines de mantenimiento o para acceder a los equipos instalados en ella cumplirá las siguientes condiciones:

   3a En edificios de vivienda colectiva se cumplirá lo establecido en el Decreto 80/2022 de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

   3b En edificios unifamiliares o bifamiliares, la salida se llevará a cabo mediante una escalera fija, escamoteable o solución equivalente, tendrá un ancho libre mínimo de 80 cm y estará diseñada para abrirse fácilmente, asegurando que la hoja se abra siempre hacia el exterior.

   3c En el resto de los edificios la salida se realizará mediante una escalera fija, escamoteable o solución equivalente, tendrá unas dimensiones mínimas de 1,00m x 1,00m y estará diseñada con sistema de cierre con llave. Además, se garantizará que la hoja se abra siempre hacia el exterior.

4. En el caso de que la salida conduzca a una cubierta inclinada, esta deberá contar, ya sea en su parte interior o exterior, con argollas, barras fijas o una línea de vida, destinadas a proporcionar puntos de anclaje para los arneses o cuerdas de seguridad utilizadas por los posibles usuarios.

Artículo 33 **Condiciones de funcionalidad y tratamiento exterior**

1. Se permitirán altillos o entreplantas en cualquier planta de los edificios siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

   1a La superficie útil máxima de los altillos será la establecida en las NNGG del presente Plan General.

   1a Los espacios resultantes sobre y debajo del altillo deben cumplir con las condiciones de altura libre mínima establecidas en las presentes ordenanzas de acuerdo con el uso al que estén destinados.

   1b En situaciones donde el espacio resultante superior sea de tipo abuhardillado, se requerirá que la altura libre mínima supere el 70% de la superficie útil del mismo.

   1c La entreplanta o altillo no debe ser visible desde la fachada, por lo que debe mantener una separación mínima de 1,50 m respecto al paramento interior de la fachada.

2. Las bajantes en contacto con las aceras o espacios exteriores deberán ser de tubo de hierro o material similar, o estar cubiertas con una protección de fundición a lo largo de toda la altura de la planta baja, o hasta 3 metros en el caso de edificaciones en zona B o D.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A APARCAMIENTO

Artículo 34 **Condiciones de los aparcamientos colectivos**

1. Se priorizará la iluminación y ventilación naturales de los aparcamientos, debiendo justificarse adecuadamente cualquier decisión de renunciar a esta disposición.

2. Los aparcamientos colectivos deberán satisfacer, como mínimo, las disposiciones establecidas en el Decreto 80/2022, de habitabilidad y normas de diseño en la CAPV (Boletín Oficial del País Vasco, 1 de septiembre de 2022).

3. En aquellos proyectos de rehabilitación en edificios residenciales existentes en los que se solicite la exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño del Decreto 80/2022 (artículo 10), cumplirán las condiciones establecidas a continuación.

   3a En circunstancias excepcionales, y para garajes con un máximo de veinte plazas distribuidas en hasta dos plantas, se podrán permitir rampas rectas con una pendiente del 20%, siempre que el tamaño o la forma del solar así lo requieran.

   3b El radio mínimo en las curvas será de 5 metros, medido en el eje del carril interior.

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

   4a Todo aparcamiento público colectivo estará equipado con dispositivos de recarga de baterías para vehículos eléctricos, destinados a un porcentaje no menor al 10% de su capacidad total de plazas.

   4b En el caso de aparcamientos no abiertos al público con plazas privativas, la provisión mencionada en el párrafo anterior podrá ser reemplazada en cada plaza por una conexión eléctrica vinculada al contador individual de la persona titular de dicha plaza.

   4c De forma excepcional, en situaciones donde las dimensiones de calles, vías y edificaciones puedan ser más restrictivas, se implementarán criterios técnicos que ajustarán las condiciones mínimas descritas anteriormente.

5. La iluminación interior de los garajes cumplirá con los valores de luminancia exigidos por el CTE, asegurándose de mantenerlos tanto en las vías de circulación como en las plazas de aparcamiento y en los recorridos de acceso a estas. Además, se implementará un sistema de refuerzo de la iluminación mediante detectores de presencia o pulsadores.

6. Los recorridos peatonales de acceso al exterior en el garaje serán claramente señalizados. Se instalará señalética que indique la dirección de la salida más cercana, asegurando que las indicaciones de salida sean visibles desde cualquier punto donde no se perciba directamente alguna de las salidas.

Artículo 35 **Condiciones de los aparcamientos individuales**

1. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento ubicadas en edificios independientes serán de 3.00 x 6.00 metros.

2. Se debe asegurar una anchura libre de vial o vado de acceso, así como de la rampa en caso de existir, de 3 metros.

3. La espera o meseta de la rampa será, como mínimo, de 3 m x 3,50 m, con una pendiente máxima del 5%.

4. Se priorizará la iluminación y ventilación naturales de los aparcamientos, debiendo justificarse adecuadamente cualquier decisión de renunciar a esta disposición.

Artículo 36 **Condiciones de los aparcamientos de bicicletas**

1. Se recomienda su ubicación preferente en la planta baja, aunque, se autoriza alternativamente en la primera planta bajo rasante de las edificaciones o en áreas exteriores privadas.

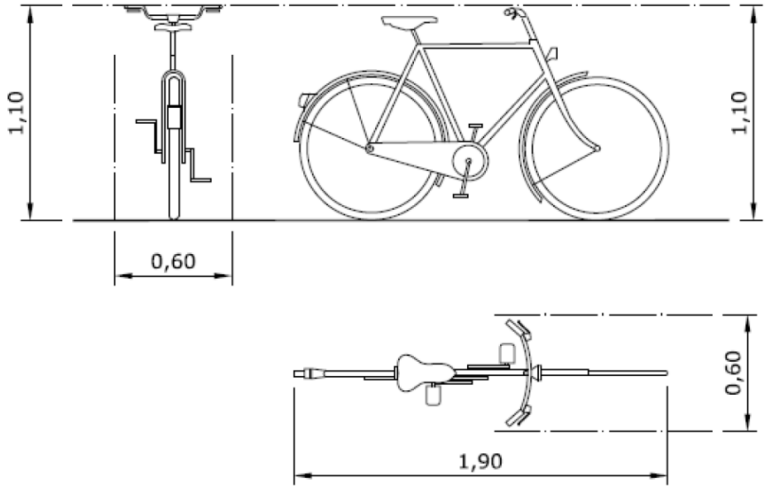
2. El acceso a estos espacios debe ser lo más directo posible desde el exterior, evitando su implantación en espacios residuales del edificio, y sus características, como trazado, longitud y perfil del recorrido, deberán ajustarse a las condiciones de accesibilidad y maniobra para vehículos no motorizados.

3. En caso de ubicarse en un recinto cerrado, la puerta de acceso al área de estacionamiento de bicicletas debe tener dimensiones mínimas de 90 cm de ancho y 2,00 m de altura.

4. Los recorridos de acceso al exterior estarán claramente señalizados. Se instalará señalética que indique la dirección de la salida más cercana, asegurando que las indicaciones de salida sean visibles desde cualquier punto donde no se perciba directamente alguna de las salidas.

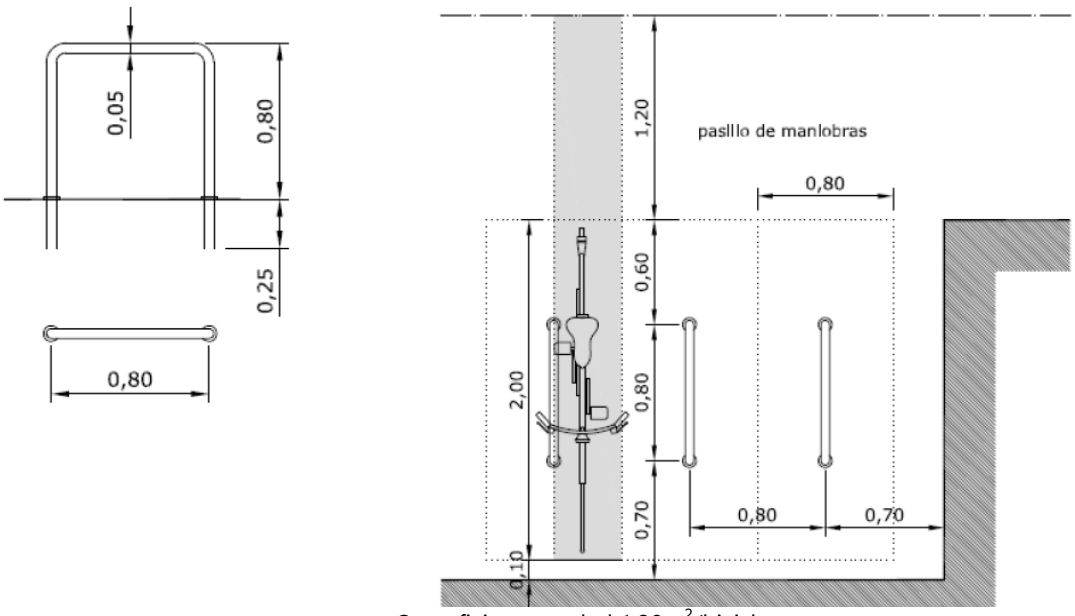
5. Diseño de los aparcamientos:

   5a Se deben tener en cuenta las dimensiones medias de las bicicletas, que son de 1,90 m de largo, 0,60 m de ancho y una altura de 1,10 m.



Fuente: Manual de aparcamientos de bicicletas IDAE

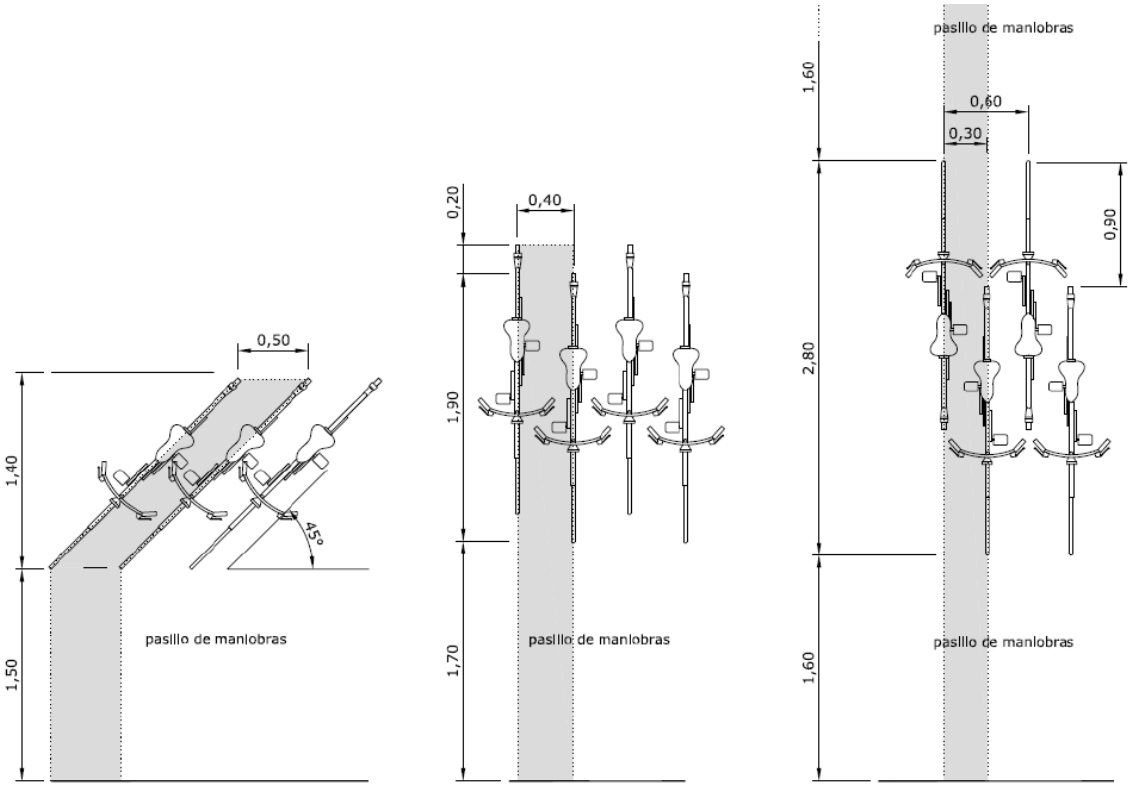
   5b En los aparcamientos con soporte de tipo U-invertida, se considerarán las siguientes medidas (en metros):



Superficie ocupadad 1,28m^2/bicicleta

Fuente: Manual de aparcamientos de bicicletas IDAE

5c En los aparcamientos con soportes de ruedas: Para estos soportes, se recomienda una distancia de 0,60-0,70 m entre las bicicletas. Sin embargo, si se instalan de manera alterna o si se levantan solo las ruedas delanteras para evitar el choque de manillares, una distancia de 0,30-0,35 m será suficiente. En el caso de existir una elevación, esta no debe sobrepasar los 35 cm.

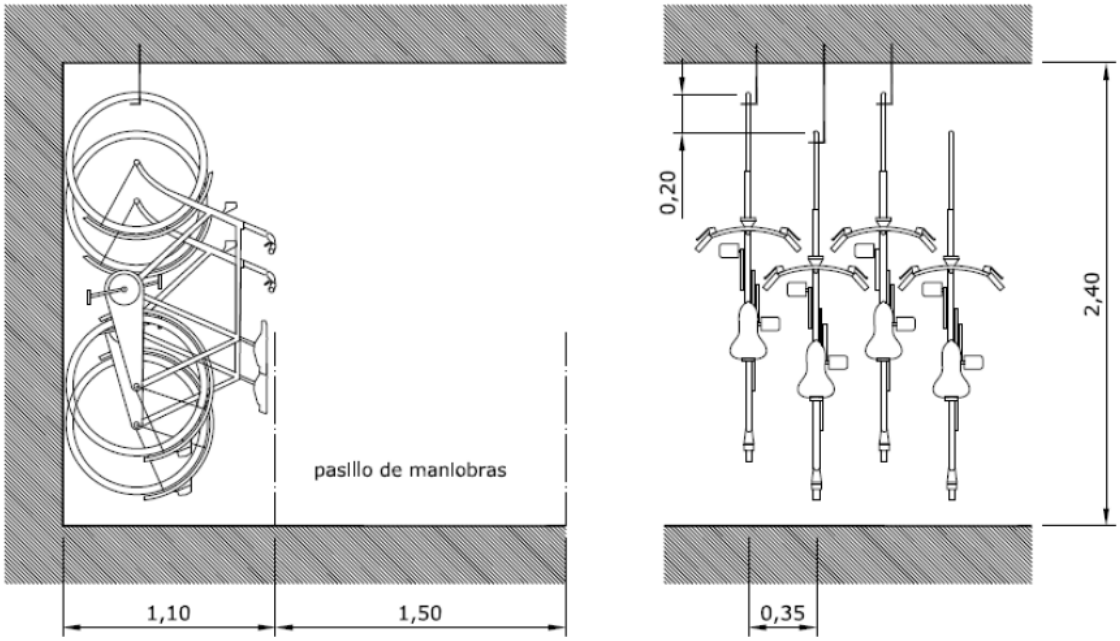


Sup. ocupadad 1,42m^2/bicicleta Sup. ocupadad 1,50m^2/bicicleta Sup. ocupadada 1,84m^2/bicicleta

Fuente: Manual de aparcamientos de bicicletas IDAE

5d En aparcamientos con sujeción vertical, se recomienda una altura entre 2,25 m y 2,40

m, con un soporte capaz de sostener el peso de la bicicleta sin dañar las ruedas. Las distancias mínimas entre las bicicletas deben ser de 0,60-0,70 m si se colocan a la misma altura y de 0,35 m si se sitúan en alturas diferentes.



Sup. ocupadad 0,91m^2/bicicleta

Fuente: Manual de aparcamientos de bicicletas IDAE

SECCIÓN 3ª CONDICIONES GENERALES DE USO Y DOMINIO

Artículo 37 **Régimen general de dominio**

1. Las parcelas serán propiedad privada o patrimonial, conforme a las condiciones y restricciones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico vigente como en los documentos y proyectos destinados a la ejecución de la ordenación establecida por dicho planeamiento, como PAU o reparcelación.

2. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, dentro de estas parcelas pueden existir bienes de dominio público o de carácter patrimonial de la Administración.

Artículo 38 **Condiciones relativas a la aplicación de las servidumbres de uso público**

1. En cada caso, se cederán al Ayuntamiento los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios establecidos por el planeamiento.

2. Las servidumbres de uso público, destinadas a la circulación peatonal y la estancia, establecidas por el plan urbanístico, se ejercerán sin restricciones. En las áreas afectadas, queda

prohibida la construcción o instalación de elementos que generen limitaciones, a menos que exista una autorización expresa del Ayuntamiento mediante una concesión administrativa previa.

3. Estas disposiciones serán aplicables también a las parcelas ya desarrolladas, consolidando las servidumbres de uso público existentes, incluso cuando no se indiquen expresamente en el planeamiento urbanístico correspondiente.

4. En las áreas sometidas a servidumbre de uso público, corresponderá al Ayuntamiento:

   4a Los costes del servicio y el mantenimiento del alumbrado público, excluyendo los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por la propiedad de la parcela, así como los del mantenimiento de los acabados superficiales (pavimentos, revestimientos, con excepción de los de las fachadas de locales y techos)..

   4b Asimismo, corresponderá al Ayuntamiento (o a las empresas suministradoras correspondientes, en su caso) la responsabilidad de mantener los elementos pertenecientes a las redes de infraestructuras generales que afecten a la mencionada parcela.

   4c En estas zonas la responsabilidad de la conservación recaerá en la propiedad, abarcando las fachadas interiores, los techos de los porches, los elementos estructurales, los aislamientos, las impermeabilizaciones, así como, cuando corresponda, la responsabilidad de mantener en buen estado las conexiones a la parcela de las redes de servicios urbanos.

Artículo 39 **Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas**

1. El Ayuntamiento tiene la facultad de instalar, suprimir o modificar, a su cargo señales y cualquier otro elemento de servicio de interés general siempre que su implantación resulte necesaria o conveniente, y no existan alternativas adecuadas de ubicación en los espacios públicos.

2. En situaciones en las que, debido a trabajos u operaciones de demolición en las fincas o edificios, los elementos que componen la servidumbre pública se vean afectados, la propiedad de la finca tiene la obligación de garantizar el servicio provisional durante la ejecución de las obras y de proceder a la reposición de los elementos afectados. Estas acciones deben llevarse a cabo conforme a las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

Artículo 40 **Servidumbres entre parcelas**

1. Las parcelas estarán sometidas a las servidumbres necesarias para que las personas propietarias de otras parcelas puedan ejercer plenamente y sin restricciones los derechos estipulados por el planeamiento urbanístico.

2. Patios mancomunados.

   2a Las personas o entidades propietarias de fincas contiguas que compartan un patio mancomunado establecerán un reglamento que regule el uso, reparación, conservación y limpieza del mismo, definiendo las condiciones y servidumbres mutuas necesarias o convenientes para cumplir con su función. Este reglamento deberá ser formalizado mediante escritura pública y registrado en el Registro de la Propiedad con respecto a las fincas afectadas.

   2b El cumplimiento de estos requisitos será una condición previa indispensable para la obtención de la licencia de primera utilización de los edificios.

3. Zapatas de cimentación en edificaciones colindantes.

   3a En la zona de intersección entre dos edificaciones contiguas, las zapatas de cimentación pueden ser compartidas, abarcando la superficie correspondiente en cada una de las parcelas afectadas.

   3b A estos efectos se considerará que existe entre dichas parcelas una servidumbre recíproca activa y pasiva.

4. Servidumbres de acceso a garajes.

   4a En los casos expresamente indicados en el planeamiento urbanístico vigente, los accesos y garajes de las parcelas, o la propia parcela en caso de que estos no estén construidos, estarán sujetos a la servidumbre de acceso a los garajes de las parcelas colindantes.

   4b Si fuera necesario para la planificación, se llevará a cabo un estudio de detalle, estableciéndose registralmente la servidumbre de acceso por vía reparcelatoria o, en su caso, expropiatoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 41 **Vinculaciones de propiedad obligatorias**

1. Los espacios bajo cubierta no computados en el cálculo del aprovechamiento edificatorio no podrán ser registrados en ninguna circunstancia como elementos de propiedad independientes.

2. Estos espacios deben configurarse, en caso de no ser sujetos a división, como elementos en copropiedad adscritos a la comunidad que conforma las viviendas y otros usos del edificio. En caso de subdivisión en elementos diferenciados, se considerarán como anejos inseparables de las viviendas y demás locales en que se haya dividido el edificio.

CAPÍTULO 5º CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES

SUBCAPÍTULO 1º CONDICIONES GENERALES DE TODOS LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES

Artículo 42 Seguridad y estabilidad

Con el fin de cumplir con estas condiciones de seguridad y estabilidad exigidas a todos los edificios en el artículo 30, se llevará a cabo un programa de mantenimiento del edificio, el cual deberá ser registrado en el '*Libro del Edificio*' que se llevará a cabo con el objetivo de asegurar que la edificación mantenga niveles adecuados de seguridad, conforme a lo establecido en la normativa vigente. La conformidad con estas disposiciones puede ser respaldada mediante una '*Inspección Técnica del Edificio*' seguida de un subsiguiente '*Plan de Mantenimiento del Edificio*'.

Artículo 43 Salubridad, estanqueidad al agua y habitabilidad

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

2. Se cumplirán también las Disposiciones generales establecidas en el Decreto 80/2022, de habitabilidad y normas de diseño en la CAPV (Boletín Oficial del País Vasco, 1 de septiembre de 2022)

Artículo 44 Condiciones de uso

1. El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de un edificio estará sometido a los criterios del buen uso, a la Ley de Propiedad horizontal y a lo dispuesto en el Libro del Edificio contemplado en la Ley de Ordenación de la Edificación.

2. Con el propósito de precisar la ocupación en viviendas, se seguirán las disposiciones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas.

3. La Comunidad de propietarios y propietarias tiene la obligación de supervisar el vaciado de los contenedores del edificio destinados a residuos ordinarios ubicados en el almacén de contenedores de acuerdo con el sistema de recogida existente.

4. Los locales de trastero integrados en edificios colectivos de vivienda tendrán una finalidad exclusiva para la guarda de enseres. Se prohíbe expresamente el alojamiento de animales y el almacenamiento de productos inflamables en dichos espacios. Estos locales no podrán ser incorporados a las viviendas.

Artículo 45 **Cierres de parcelas**

1. Se priorizarán los cierres de parcelas construidos con materiales como piedra, metal, madera, así como elementos vegetales, quedando prohibidos los muros vistos de hormigón de baja calidad y los bloques de hormigón o cerámicos sin revestimiento.

2. La altura máxima del cerramiento de la finca será de 1,40 metros, pudiendo constar totalmente de vegetación continua o contar con 75 centímetros de cerramiento opaco en la parte inferior, seguido por verjas metálicas, de madera u otros materiales similares encima, hasta alcanzar la altura indicada.

3. Los cierres estarán libres de elementos cortantes o punzantes.

4. Queda prohibido el uso de mallas electrosoldadas, mallas de simple torsión o similares.

5. Todo cierre se situará a una distancia mínima de 0,80m de los linderos cuando limiten con caminos peatonales y a 3,00m cuando limiten con vías rodadas.

Artículo 46 **Porches**

1. Se define como porche un espacio abierto y contiguo a la fachada de un edificio, que se encuentra delimitado perimetralmente solo por dicha fachada, mientras que los demás lados permanecen descubiertos. Este espacio cuenta con una cubierta estructural, la cual puede estar soportada o no por elementos de apoyo, y tiene como finalidad proporcionar refugio y protección en áreas exteriores destinadas a la permanencia o circulación.

2. Se permitirá la construcción de porches en edificaciones destinadas a uso residencial, salvo en aquellos inmuebles que hayan sido catalogados como protegidos por la normativa urbanística vigente, debido a sus valores estéticos, históricos o culturales.

3. Las nuevas construcciones deberán contemplar la adecuación ambiental de las edificaciones preexistentes dentro de la misma parcela y propiedad, lo que implicará la eliminación de txabolas, anexos y cobertizos de carácter precario, con el fin de mejorar la calidad estética y visual del entorno exterior.

4. Las cubiertas de los porches deberán ser inclinadas, pudiendo ser de una, dos o tres aguas, de manera que se integren armónicamente con la volumetría y la composición estética del edificio principal.

5. La licencia podrá ser denegada por razones de carácter estético cuando el resultado proyectado resulte, de manera evidente, incompatible o inadecuado con el entorno en el que se ubica.

6. Se dispone que en las parcelas privadas no edificables se permitirán porches en planta baja o en terrazas, independientemente de la tipología edificatoria, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Condiciones	
Altura a cumbrera	3,50 m
Altura máxima al alero horizontal	2,50 m
Largo	el de la fachada a la que se adosa el porche
Fondo	4,0 m (proyección de la cubierta en planta)
Pendiente de la cubierta	35 %
Superficie	15 m^2 por vivienda (medida sobre la proyección horizontal de la cubierta)
Vuelo máximo del alero	1,00 m

7. Los materiales a utilizar en la construcción deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

   7a Estructura

      7a.1 De madera

      7a.2 De obra: revestida con un material similar al empleado en la fachada del edificio,

      7a.3 Metálica: lacada o pintada en colores apropiados que armonicen con el conjunto.

   7b Cubrición:

      7b.1 Teja cerámica en su color natural,

      7b.2 Teja de hormigón que presente color y textura similares a la cerámica

      7b.3 Queda prohibido el uso de materiales como telas asfálticas, pizarras, chapas metálicas u otros similares.

8. Los porches deberán permanecer abiertos, no estando permitido su cierre mediante ningún tipo de sistema o material, garantizando así su carácter diáfano.

9. La distancia mínima entre cualquier punto del vuelo del porche y el límite de la parcela, edificio o terraza colindante deberá ser de 2,0 metros.

10. Las viviendas bifamiliares o adosadas estarán exentas de cumplir con este retranqueo, siempre y cuando se haya alcanzado un acuerdo entre las fincas afectadas. En tal caso, las perso-

nas propietarias deberán presentar un proyecto unitario que contemple una solución conjunta para la fachada, y además será necesario contar con un compromiso escrito que garantice la ejecución futura por parte de todas las propiedades involucradas.

SUBCAPÍTULO 2º NUEVOS EDIFICIOS RESIDENCIALES

Artículo 47 Ámbito de aplicación

Las condiciones establecidas en este capítulo serán aplicables en todos los edificios residenciales de nueva construcción, ya sean de carácter público o privado. Se excluyen las sustituciones de edificios existentes, los cuales deberán cumplir con lo establecido en el subcapítulo 3.

SECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD Y FUNCIONABILIDAD

Artículo 48 Condiciones de habitabilidad y funcionalidad

1. Las viviendas nuevas cumplirán, al menos, las prescripciones establecidas en el "Decreto 80/2022, de habitabilidad y normas de diseño en la CAPV" (BOPV 1.09.2022).

2. En los supuestos en que se solicite, mediante una fundamentación sólida y argumentada, la exención de cumplir con lo establecido en el apartado anterior (artículo 10 del Decreto 80/2022), se requerirá que la propuesta persiga los mismos objetivos que el citado decreto, procurando acercarse en la medida de lo posible a las exigencias impuestas por dicho decreto. Los servicios técnicos municipales serán los encargados de valorar si la exención es autorizable, siempre en base a lo establecido por la normativa del PGOU.

3. En todo caso, las condiciones mínimas permitidas para los supuestos sujetos a exención serán las establecidas en el subcapítulo 3.

Artículo 49 Condiciones de los trasteros

1. Toda vivienda en un edificio residencial de tipología de vivienda colectiva deberá contar con un trastero anexo con una superficie útil mínima de 4 m^2, el cual estará vinculado registralmente a la vivienda.

2. Estos trasteros deben ser locales exclusivos destinados para tal fin, independientes de las viviendas, con acceso directo desde zonas comunes o exteriores del edificio a través de vías de comunicación accesibles y seguras.

3. Cuando el acceso a la zona de trasteros se realice desde el exterior, deberá cumplir con las condiciones de seguridad establecidas para el acceso a la vivienda.

4. En el caso de que el acceso al trastero sea a través de una plaza de aparcamiento, ambos elementos estarán vinculados registralmente.

5. Se recomienda ubicar los trasteros en planta baja o planta bajo cubierta para garantizar una mejor iluminación y ventilación.

6. Se instalará un sistema de encendido automático en los trasteros mediante detectores de presencia o iluminación permanente para garantizar la visibilidad y seguridad.

Artículo 50 **Condiciones de los espacios de almacenamiento en planta baja**

1. En los edificios de viviendas colectivas, se requerirá en planta baja un espacio de 0,35 m^2 por vivienda destinado al almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento, como cochecitos de bebé, carritos de la compra, sillas de ruedas motorizadas u objetos similares. La superficie mínima de dicho espacio será de 2m^2.

2. Se permite que este espacio se integre en el recinto destinado al aparcamiento de bicicletas establecido en esta normativa, siempre y cuando esté situado en planta baja y se añada esta superficie adicional.

3. Siempre y cuando se conserve su condición de espacio de reserva, se permite temporalmente utilizar el almacén de contenedores como complemento del espacio para el almacenamiento de asistencia al desplazamiento. No obstante, esta utilización temporal no exime de la obligación de contar con el espacio requerido según lo establecido en el primer párrafo de este artículo.

Artículo 51 **Condiciones de los almacenes de residuos o espacios de reserva**

1. Los almacenes de residuos o los espacios de reserva (en caso de no efectuarse la recogida puerta a puerta) no podrán situarse en la planta sótano.

2. Estos espacios deberán situarse en el emplazamiento designado los servicios técnicos municipales, ubicándose lo más cerca posible del exterior con el objetivo de minimizar el desplazamiento de los servicios de recogida de residuos municipales, y en atención al itinerario del vehículo utilizado para dicho servicio.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO EXTERIOR

Artículo 52 **Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones**

1. La composición de las fachadas de los edificios se considera libre, salvo en aquellas áreas donde existan normativas específicas que establezcan requisitos para lograr un carácter arquitectónico y urbanístico particular. En tales casos, podría requerirse el uso de una gama específica de materiales o seguir ciertas directrices de diseño.

2. La concesión de la licencia de edificación podrá ser rechazada por razones estéticas en el caso de que las fachadas se consideren inadecuadas desde un punto de vista urbanístico o arquitectónico.

3. Se requerirá un tratamiento arquitectónico uniforme y coherente en el exterior de las edificaciones, abarcando la composición y terminación de los elementos permanentes de las fachadas de las plantas bajas y sótanos. Esto será aplicable incluso cuando dichos elementos se destinen a usos no residenciales, los cuales puedan variar a lo largo de la vida útil del edificio.

4. El pintado y acabado de fachadas o de los diversos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario deberá llevarse a cabo de manera homogénea, manteniendo los colores y tonos predominantes en el entorno. En cualquier caso, se requerirá un estudio específico del tratamiento de fachada propuesto.

5. Cuando la intervención afecte a la fachada de un edificio contiguo a otros sujetos a medidas de protección, se ajustará la composición de la nueva fachada a las existentes, asegurando la coherencia entre la nueva construcción y las colindantes, de elementos como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos y recercados, entre otros. Esto se llevará a cabo sin comprometer la obligación de conservar el perfil y la altura máxima permitida.

6. En cualquier circunstancia, las disposiciones de los vanos y muros en la composición de las fachadas deberán ajustarse a las particularidades tipológicas del edificio, del entorno y las características específicas de las edificaciones catalogadas, en caso de que su presencia y cercanía lo requieran.

7. Con el propósito de definir claramente el carácter de la vía pública y salvaguardar las fachadas de las inclemencias climáticas, se sugieren soluciones arquitectónicas que incluyan cornisas o aleros en la parte superior de los edificios.

8. Las fachadas se planificarán y diseñarán de manera que eviten recovecos, soportales u otros elementos que puedan generar áreas ocultas e inseguras, contribuyendo así a configurar calles y espacios públicos diáfanos y seguros.

9. Las fachadas se concebirán en su totalidad, desde la rasante de la acera hasta la cumbrera de la cubierta. En este sentido, los pilares en la planta baja se cubrirán con paños ciegos que respeten las dimensiones típicas de los machones presentes en el tramo de la calle correspondiente, asegurando así la unidad compositiva.

Artículo 53 **Tratamiento de los accesos a los edificios**

1. Los accesos principales de las nuevas construcciones que limiten con áreas de uso público estarán ubicados en la fachada orientada hacia la calle o el espacio de uso público principal

y comúnmente transitado, o en los laterales que sean lo suficientemente visibles desde estos lugares. No se permitirá la ubicación de accesos en calles o espacios secundarios, en la parte trasera o en fondos de saco poco transitados.

2. La implantación será a la misma cota que el espacio de uso público desde el que se accede, o con un desnivel inferior a ± 0,50 m, a menos que un planeamiento ya aprobado prevea otros condicionantes.

3. Los portales se ubicarán en el paño de la fachada o con un retranqueo máximo de 0,50 m, salvo en casos excepcionales debidamente justificados por razones asociadas al cumplimiento de condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.

4. En las edificaciones que contemplen la posibilidad de construir porches o soportales según lo permita la normativa urbanística, no se permitirá la ocupación de estos con elementos verticales de apoyo. El ancho interior de los soportales se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística, así como en estudios de detalle y proyectos de edificación. En todo caso, dicho ancho será igual o superior a tres (3) metros, y su altura será la correspondiente a la planta baja del edificio, según las condiciones de la zona en la que se ubiquen.

5. En situaciones anteriores en las que el soportal o porche esté sujeto a una servidumbre de uso público, se considerará como parte integral de la fachada el paño interior, excluyendo la línea de pilares exteriores.

6. Se evitará la instalación de elementos, ya sean exteriores o interiores, como muros, recovecos, pilares, etc., que puedan obstaculizar o dificultar la visibilidad del portal.

7. La fachada del portal deberá ser transparente en al menos un 75% de su superficie, permitiendo una visión clara del interior desde el exterior y viceversa.

8. Los accesos deberán contar con iluminación adecuada tanto en el interior como en el exterior, garantizando la seguridad de las personas usuarias mediante un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia o iluminación permanente.

9. Los accesos a los garajes estarán equipados con espejos a ambos lados, con el objetivo de asegurar una salida más segura de los vehículos, tanto para las personas que conducen como para peatones. Estos espejos permitirán a los y las transeúntes visualizar si hay algún vehículo saliendo del garaje desde la acera.

10. Las salidas que conecten los garajes con los elementos de comunicación de las viviendas (portal y escaleras) deberán contar con cerradura, así como con un sistema de encendido automático mediantes detectores de presencia o iluminación permanente.

11. En edificaciones catalogadas o en entornos que alberguen edificios de este tipo, podrán autorizarse soluciones alternativas siempre que estén debidamente justificadas dentro del marco de las disposiciones de protección establecidas.

Artículo 54 **Tratamiento de las cubiertas**

1. Las cubiertas de las edificaciones se ajustarán a las condiciones generales que regulen el perfil edificatorio, según lo establecido en cada caso en el planeamiento urbanístico pormenorizado vigente.

2. La inclinación máxima permitida para los faldones de cubierta en general será del 35%.

3. Las cubiertas se ejecutarán a dos, tres o cuatro aguas quedando expresamente prohibidas las cubiertas planas y las mansardas.

4. Se prohíbe la construcción de troneras o 'txoritokis'.

5. Se permite la creación de terrazas en el espacio bajo cubierta, siempre y cuando todos los elementos de estas terrazas estén por debajo del perfil autorizado de la cubierta. La terraza tendrá una anchura máxima de 3,00 metros y deberá estar separada de la división de la propiedad por un mínimo de 1,50 metros, asegurando así una separación mínima de 3,00 metros entre dos terrazas adyacentes. La profundidad de las terrazas dependerá de la pendiente de la cubierta, variando desde un mínimo de 1,00 metro hasta un máximo de 2,50 metros de altura. Estos espacios de terraza deben ser una extensión de los espacios habitables de la vivienda, no de áreas de almacenamiento, como trasteros.

6. El material de cubrición será de teja curva cerámica o de hormigón, manteniendo los colores y tonos predominantes en el entorno.

7. Se permite la apertura de huecos (claraboyas, lucernarios, tragaluces, etc.) en la cubierta bajo las siguientes condiciones:

    7a La superficie total máxima de estos huecos no puede exceder el 20% de la superficie total de la cubierta, excluyendo en este cálculo la superficie de los lucernarios de patios, escaleras y otros elementos comunes de la edificación.

    7b La superficie máxima de cada hueco no debe exceder del 20% de la superficie de la habitación o estancia a la que presta servicio, en el caso de que dicha habitación o estancia esté destinada a usos principales autorizados (vivienda, etc.).

8. Por encima de la cubierta de las edificaciones podrán sobresalir los siguientes elementos, sin que ello afecte a lo establecido en las Normas Generales del PGOU:

    8a Los conductos de humos o ventilación, las antenas de telecomunicaciones, las instala-

ciones de aprovechamiento solar, los lucernarios paralelos al plano de cubierta, los pararrayos y otros elementos e instalaciones auxiliares similares podrán sobresalir hasta un límite de 1 metro sobre dicho plano. Este límite puede ser superado en casos necesarios para cumplir con los requisitos de ventilación establecidos en el "Código Técnico de la Edificación" u otra normativa específica.

8b Los cuartos de ascensores.

9. Las antenas de telecomunicaciones e instalaciones de aprovechamiento eólico deberán instalarse obligatoriamente en la cubierta, manteniendo un retranqueo mínimo de 2,00 metros respecto al alero.

9a La altura de las antenas de telecomunicaciones e instalaciones de aprovechamiento eólico, de manera general, deberá ser inferior a una cuarta parte (1/4) de la altura total de la edificación sobre la cual estén ubicadas, incluyendo en esta estimación la altura de los áticos, en caso de que existan.

9b La altura de la antena o instalación de aprovechamiento eólico se medirá, independientemente de la posición del punto de apoyo, a partir del nivel de referencia superior utilizado para la medición de la altura de la edificación.

Artículo 55 **Tratamiento de los cuerpos salientes de las alineaciones de los edificios**

1. Vuelos:

1a Los vuelos podrán ser abiertos (terrazas, balcones o similares) o cerrados (miradores, galerías o similares).

1b Deberán ubicarse a partir de la primera planta del edificio, asegurando que cualquier parte construida se encuentre al menos a 2,70 m de altura libre sobre la rasante de la vía pública o suelo urbano libre.

1c No se permitirá que los vuelos invadan la proyección vertical de la calzada.

1d La separación mínima entre cualquier punto del vuelo y la finca colindante será de 2m.

1e A menos que se especifique lo contrario, se consolidarán los vuelos preexistentes que no cumplan con las condiciones previamente mencionadas.

1f El vuelo máximo permitido variará en función a la distancia a otras edificaciones:

Distancia entre fachadas enfrentadas	Vuelo máximo permitido
< 10m	0,80m
10m< <20m	1,00m
20m< <30m	1,50m
30m <	2,00m

2. Aleros:

   2a Se permite la construcción de aleros en todo el contorno del edificio, con una extensión que no exceda los 20 cm más allá de los vuelos previstos y con una proyección máxima de 1,50 metros desde el plano de la fachada.

   2b En el caso de vuelos en contornos de patios o de espacios secundarios, el alero máximo permitido será de 0,50m.

3. Marquesinas: queda prohibida la instalación de marquesinas sobre las fachadas.

4. Toldos:

   4a La instalación de toldos en las fachadas deberá cumplir con los requisitos de coherencia, unidad y homogeneidad global mencionados en el artículo 52. En este sentido, su instalación estará condicionada, por un lado, a la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto unitario y global que abarque tanto el conjunto de las plantas altas o bajas de las fachadas de una misma edificación como la totalidad de las plantas altas o bajas de cada una de esas fachadas, y, por otro lado, a la obtención por parte de la entidad municipal de la correspondiente licencia para su instalación.

   4b En la planta baja, la proyección máxima no superará en ningún punto el ancho de la acera menos 1,00 m, con un límite máximo de 3 m, y se garantizará una altura libre desde la rasante de la acera de al menos 2,50 m. En este caso, los soportes y demás elementos destinados a desplegar y replegar los toldos podrán ubicarse a una altura inferior, siempre y cuando tengan una proyección no superior a 0,20 m desde la línea de fachada.

   4c Los toldos se sujetarán exclusivamente a la fachada sin la presencia de ningún soporte que los fije al plano del suelo.

5. Otros elementos:

   5a No se autoriza la colocación de elementos fijos por el exterior de la línea de fachada, tales como vitrinas, expositores, armarios, calderas, etc...

Artículo 56 **Tratamiento de los muros medianeros**

1. Los muros medianeros, incluso en situaciones de eventual provisionalidad, deben ser acabados con materiales que sean apropiados para una fachada, y su composición, color, textura, etc., deben armonizar con el resto de las fachadas del edificio.

2. Se prohíbe la apertura de huecos y ventanas en los muros medianeros.

3. Con el objetivo de preservar el ornato urbano, el Ayuntamiento podrá requerir la realización de obras de mejora en las medianeras de ciertos espacios públicos de relevancia visual y estética.

4. La propiedad del edificio más alto será responsable de la decoración y conservación de los muros medianeros que queden expuestos sobre la edificación vecina, en la superficie que supere la altura permitida según las regulaciones del planeamiento urbanístico para esa edificación.

5. Las medianeras que sean parte de patios interiores de edificaciones colindantes, deberán la servidumbre de poder ser revestidos a cuenta de la propiedad del inmueble que saca luces al patio, uno de cuyos lados es conformado por la medianera colindante.

Artículo 57 **Tratamiento de los patios interiores**

Sin perjuicio de lo establecido en el Decreto 80/2022, se tomarán en consideración las siguientes disposiciones:

1. Las superficies verticales de los patios de manzana o de los patios abiertos a fachada, deberán cumplir lo establecido en el artículo 52.

2. Las superficies verticales de los patios de luces deberán finalizarse con materiales de color claro, asegurando así una reflexión adecuada de la luz y facilitando su conservación y limpieza.

3. Las superficies del suelo de los patios deberán ser transitable y de fácil mantenimiento. Se admiten acabados vegetales.

4. Queda prohibida la instalación de calderas, maquinaria, aparatos de aire acondicionado, electrodomésticos y similares en los mismos.

5. Queda prohibida la construcción de cierres de separación en los patios de luces.

6. En el caso de que un patio mancomunado esté a la espera de ser completado con la futura construcción de la finca colindante, la parte ya construida podrá ser ocultada a la vista desde el exterior mediante la instalación, en la línea de medianería, de un cerramiento traslúcido o celosía que asegure la ventilación necesaria del espacio. Este cerramiento deberá retirarse obligatoriamente en el momento de la ejecución del edificio contiguo, con el fin de consolidar el patio como un espacio unificado.

Artículo 58 **Tratamiento del entorno de los edificios**

1. Elementos degradantes:

   1a Las personas propietarias de parcelas privadas tendrán la obligación de mantenerlas libres de flora declarada como invasora en los catálogos o inventarios provinciales, autonómicos o estatales. El Ayuntamiento podrá requerir el cumplimiento de esta obligación.

   1b Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos no podrán utilizar ningún elemento de la edificación como base de apoyo o anclaje, debiendo alcanzarla mediante conductos enterrados.

   1c Queda prohibida la acumulación de cualquier tipo de vertido o escombro fuera de los lugares designados como vertederos o escombreras y que cuenten con la correspondiente licencia.

2. Topografía:

   2a 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. La elección de la solución adoptada deberá estar justificada en la memoria del proyecto, demostrando que es la opción más favorable en este sentido y que se ha optado por la alternativa menos impactante.

   2b Las obras complementarias de acondicionamiento del terreno respetarán las características topográficas y paisajísticas del terreno:

      2b.1 Los taludes y terraplenes no superarán la pendiente del 40%, reponiendo la capa vegetal y plantando árboles o arbustos para prevenir la erosión. Se respetarán los cursos de agua y no se alterarán de manera apreciable las condiciones de escorrentía.

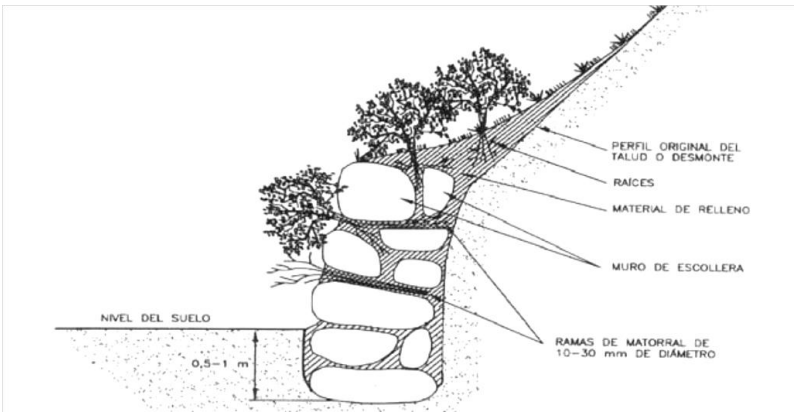
      2b.2 Los rellenos se realizarán preferentemente con materiales procedentes de excavaciones o derribos en la propia parcela. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 49/2009, que regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de rellenos.

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

      2b.4 Los muros de contención no sobrepasarán la altura de 3 m. y serán de mampostería o de un acabado exterior similar, siempre y cuando no sea posible su ejecución mediante técnicas de bioingeniería. Esta altura se medirá desde la parte opuesta a la de contención del terreno. Se posibilitará la ejecución de muros escalonados.

      2b.5 En caso de que no sea factible la ejecución de muros mediante técnicas de bio-

ingeniería, se autorizarán escolleras vistas revegetadas, insertando en los espacios de los bloques estacas de especies con capacidad de reproducción vegetativa.



2b.6 Los vertidos de aguas pluviales a los caminos vecinales o carreteras se realizarán sin invadir la calzada, utilizando los correspondientes sumideros o drenajes para garantizar las debidas condiciones.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES GENERALES DE LAS REDES DE INSTALACIONES

Artículo 59 **Red de saneamiento**

1. En el diseño de la vivienda, se buscará que los espacios húmedos como la cocina, el área de lavado de ropa y los cuartos de aseo compartan, en la medida de lo posible, un patinillo de instalaciones verticales húmedas, con el objetivo garantizar la flexibilidad en la distribución de los demás compartimentos de la vivienda.

2. No está permitido que los ramales colectores de una vivienda atraviesen los espacios protegidos, como salones y dormitorios, de otra vivienda.

3. Se priorizará el uso de sistemas de evacuación que cumplan las especificaciones recogidas en la norma UNE-EN 14366 (sobre ruido emitido por las instalaciones de evacuación de aguas residuales.) o aquella que la sustituya.

Artículo 60 **Evacuación de gases de combustión y/o extracción**

1. Las chimeneas, sean individuales o colectivas, discurrirán hasta cubierta, debiendo instalarse en el interior de los edificios.

2. Para prever estas necesidades, los edificios de nueva construcción deben contar con conductos para la evacuación de gases de locales no residenciales en planta baja o entreplanta.

Por cada local se instalarán dos conductos independientes de los destinados a las viviendas, con dimensiones mínimas de 300 cm^2, uno para la extracción de humos y gases de cocinas y otro para la extracción de gases de caldera.

Artículo 61 **Instalaciones de ventilación**

1. Para prever estas necesidades de ventilación de las instalaciones de climatización, los edificios de nueva construcción deben contar con conductos para la ventilación de locales no residenciales en planta baja o entreplanta. Estos conductos deben ser independientes de los destinados a las viviendas, con dimensiones mínimas de 1.000 cm^2 por cada 200 m^2(t) de local.

2. Asimismo, para prever las necesidades de ventilación de los cuartos de aseo y vestuarios, los edificios de nueva construcción deben contar con conductos para la ventilación de locales no residenciales en planta baja o entreplanta. Estos conductos deben ser independientes de los destinados a las viviendas, con dimensiones mínimas de 300 cm^2 por cada 200 m^2(t) de local.

SUBCAPÍTULO 3º EDIFICIOS RESIDENCIALES EXISTENTES

Artículo 62 Ámbito de aplicación

1. Las condiciones de este subcapítulo serán aplicables a todas las intervenciones, tanto totales como parciales, en edificios residenciales existentes, incluso en casos de sustitución de edificios.

2. En aquellos proyectos de rehabilitación o sustitución en edificios residenciales existentes en los que se solicite la exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño del Decreto 80/2022 (artículo 10), también se deberán cumplir las condiciones establecidas a continuación.

   No obstante, el proyecto buscará cumplir en la mayor medida de lo posible con las condiciones mínimas establecidas por el decreto, ajustándose a las disposiciones de este subcapítulo en aquellos apartados donde no sea factible su cumplimiento.

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 63 Condiciones de acceso y accesibilidad de los edificios existentes

1. Los edificios deberán cumplir la normativa vigente de ámbito estatal y autonómico, de tal manera que se proporcione a las personas usuarias un itinerario accesible al mismo.

2. Todo edificio de viviendas existente contará con un acceso desde la vía pública, desde un espacio libre adyacente a la vía pública, o desde una parcela colindante sobre la que posea derecho de servidumbre de paso.

3. Acceso al edificio:

   3a En casos de sustitución o reforma de edificaciones residenciales existentes, la disposición de los portales se ajustará a las condiciones establecidas en el artículo 53, salvo en aquellos casos en los que, debidamente justificado, resulte incompatible con las características y condicionantes de la edificación y su régimen urbanístico.

   3b Si la configuración de la edificación lo permite, en caso de que el portal no cumpla alguna de las determinaciones exigidas debido a condicionantes insalvables, se podrá requerir la disposición de otro acceso secundario.

   3c Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la circulación por sus elementos comunes en todas sus plantas por todas las personas y sus bienes muebles de dimensiones 0,70 x 0,70 x 2,00 metros.

Artículo 64 **Condiciones de seguridad de los edificios existentes**

1. Se llevará a cabo una verificación de las condiciones generales que debe cumplir una edificación para garantizar su idoneidad desde el punto de vista estructural y constructivo. Esto implica:

    - Asegurar que cuenta con una cimentación apropiada.
    - Verificar la ausencia de deterioro en el material que constituye los elementos estructurales, asegurando que su resistencia permanece inalterada.
    - Confirmar la ausencia de desplomes en los elementos portantes.
    - Evaluar que no haya deformaciones excesivas en vigas y forjados.
    - Garantizar la seguridad ante posibles desprendimientos de elementos en las partes voladas del edificio.
    - Asegurar la sujeción y amarre adecuado de los elementos de seguridad para prevenir caídas.

2. El edificio estará sujeto a un programa de mantenimiento que se llevará a cabo para garantizar la seguridad del edificio, conforme a las especificaciones de la normativa vigente y que deberá ser debidamente registrado en el Libro del Edificio, en caso de que la normativa lo requiera. La conformidad con este requisito podrá ser demostrada a través de una Inspección Técnica del Edificio (ITE) con un informe favorable y en un plazo de un año tras la realización de la ITE, se deberá contar con un Plan de Mantenimiento del Edificio.

Artículo 65 **Condiciones de salubridad de los edificios existentes**

1. Con el propósito de garantizar que los espacios comunes del edificio no afecten a las personas usuarias en condiciones normales de uso, evitando molestias o riesgos para la salud, así como previniendo el deterioro del edificio y la afectación del entorno inmediato, se establecerá un programa de mantenimiento. Este mantenimiento será registrado en el Libro del Edificio, en caso de que este exista, con el objetivo de asegurar la salubridad conforme a las especificaciones del presente documento.

2. Se autorizará la iluminación mediante patios que proporcionen una luz recta mínima de 2 metros. En el caso de iluminación a través de una pared medianera de diferente propiedad, se requerirá la consolidación de derechos de luces y vistas.

Artículo 66 **Condiciones de los trasteros de los edificios existentes**

1. Los trasteros deben ser locales exclusivos destinados para tal fin, independientes de las viviendas, con acceso directo desde zonas comunes o exteriores del edificio a través de vías de comunicación accesibles y seguras.

2. Cuando el acceso a la zona de trasteros se realice desde el exterior, deberá cumplir con las condiciones de seguridad establecidas para el acceso a la vivienda.

3. En el caso de que el acceso al trastero sea a través de una plaza de aparcamiento, ambos elementos estarán vinculados registralmente.

4. Se instalará un sistema de encendido automático en los trasteros mediante detectores de presencia o iluminación permanente para garantizar la visibilidad y seguridad.

Artículo 67 **Homogeneidad en el tratamiento exterior de los edificios existentes**

1. Se requerirá un tratamiento arquitectónico uniforme y coherente en el exterior de las edificaciones. Esto abarcará la composición y acabado de los elementos permanentes de las fachadas, incluyendo las plantas bajas y sótanos, incluso si estos se destinan a usos no residenciales que pueden variar a lo largo de la vida útil del edificio.

2. Cualquier modificación en el tratamiento de las fachadas de un edificio, ya sea en las plantas altas (incluyendo cambios en revestimientos, materiales, diseño de carpinterías, antepechos, balcones, cierre de terrazas, toldos u otros elementos similares) o en las plantas bajas (modificaciones en elementos permanentes y sus revestimientos, nuevas viviendas en plantas bajas,...), deberá ser abordada con un enfoque uniforme. Se requerirá la presentación de un plano de la fachada completa resultante para su aprobación.

3. La modificación de carpinterías exteriores, miradores u otros elementos parte de la fachada de las plantas altas puede llevarse a cabo de manera gradual, siempre que se demuestre la existencia de un diseño unitario aprobado por la Comunidad de Propietarios/as en una junta específica para este propósito.

4. En edificios no sujetos a ningún régimen de protección, se podrá autorizar el cierre de terrazas y solanas, siempre y cuando se realice dentro del perfil existente. La solicitud de cierre debe ir acompañada del correspondiente proyecto técnico elaborado por profesional competente, en el cual se incluyan las nuevas soluciones generales de fachada y el acuerdo de la Junta de Comunidad de Propietarios/as para llevar a cabo la obra simultáneamente en todos los elementos que componen una unidad de fachada.

5. La autorización para cerrar balcones, balconadas y terrazas de manera individual no se concederá bajo ninguna circunstancia, excepto en los casos en que estos espacios den a un pa-

tio interior del edificio y se cumplan las superficies de los huecos y las vistas directas. Además, será necesario demostrar el cumplimiento de las restricciones de superficie para los vuelos cerrados.

6. El Ayuntamiento podrá prohibir la aplicación de pintura o acabado limitado a una parte de los elementos, como por ejemplo aquellos pertenecientes a una sola vivienda, en situaciones donde se anticipe una discrepancia notoria con el acabado general del resto de la fachada.

7. Las instalaciones que discurran por fachada se regularán según lo expuesto en el artículo 69 de estas ordenanzas.

8. Se prohíbe la apertura de huecos y ventanas en los muros medianeros.

9. Cuerpos salientes: se cumplirá lo establecido en el artículo 55 de las presentes ordenanzas.

Artículo 68 **Condiciones de las cubiertas en edificios existentes**

1. Las cubiertas resultantes de procesos de rehabilitación deben mantener su geometría y material de cubrición originales. Si esto no es factible o entra en conflicto con lo dispuesto en el artículo 54 de estas ordenanzas, se aplicarán las disposiciones de dicho artículo.

2. Se prohíbe la construcción de troneras o 'txoritokis'.

3. Se permite la creación de terrazas en el espacio bajo cubierta, siempre y cuando todos los elementos de estas terrazas estén por debajo del perfil autorizado de la cubierta. La terraza tendrá una anchura máxima de 3,00 metros y deberá estar separada de la división de la propiedad por un mínimo de 1,50 metros, asegurando así una separación mínima de 3,00 metros entre dos terrazas adyacentes. La profundidad de las terrazas dependerá de la pendiente de la cubierta, variando desde un mínimo de 1,00 metro hasta un máximo de 2,50 metros de altura. Estos espacios de terraza deben ser una extensión de los espacios habitables de la vivienda, no de áreas de almacenamiento, como trasteros.

4. El material de cubrición será de teja curva cerámica o de hormigón, manteniendo los colores y tonos predominantes en el entorno.

5. Se permite la apertura de huecos (claraboyas, lucernarios, tragaluces, etc.) en la cubierta bajo las siguientes condiciones:

   5a La superficie total máxima de estos huecos no puede exceder el 20% de la superficie total de la cubierta, excluyendo en este cálculo la superficie de los lucernarios de patios, escaleras y otros elementos comunes de la edificación.

   5b La superficie máxima de cada hueco no debe exceder del 20% de la superficie de la habitación o estancia a la que presta servicio, en el caso de que dicha habitación o es-

tancia esté destinada a usos principales autorizados (vivienda, etc.).

6. Por encima de la cubierta de las edificaciones podrán sobresalir los siguientes elementos, sin que ello afecte a lo establecido en las Normas Generales del PGOU:

   6a Los conductos de humos o ventilación, las antenas de telecomunicaciones, las instalaciones de aprovechamiento solar, los lucernarios paralelos al plano de cubierta, los pararrayos y otros elementos e instalaciones auxiliares similares podrán sobresalir hasta un límite de 1 metro sobre dicho plano. Este límite puede ser superado en casos necesarios para cumplir con los requisitos de ventilación establecidos en el "Código Técnico de la Edificación" u otra normativa específica.

   6b Los cuartos de ascensores.

7. En caso de instalar nuevas antenas de telecomunicaciones o instalaciones de aprovechamiento eólico, estás deberán situarse obligatoriamente en la cubierta, manteniendo un retranqueo mínimo de 2,00 metros respecto al alero.

   7a La altura de las antenas de telecomunicaciones e instalaciones de aprovechamiento eólico, de manera general, deberá ser inferior a una cuarta parte (1/4) de la altura total de la edificación sobre la cual estén ubicadas, incluyendo en esta estimación la altura de los áticos, en caso de que existan.

   7b La altura de la antena o instalación de aprovechamiento eólico se medirá, independientemente de la posición del punto de apoyo, a partir del nivel de referencia superior utilizado para la medición de la altura de la edificación.

Artículo 69 **Condiciones de las redes de instalaciones en edificios existentes**

1. Los edificios existentes deben disponer, como mínimo, de las siguientes instalaciones:

   1a Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos de cada vivienda.

   1b Red interior para suministro de energía eléctrica a las viviendas. El suministro podrá ser realizado por redes urbanas ó soluciones alternativas en su caso.

   1c Red interior de desagüe saneamiento de aguas fecales y pluviales.

2. En la fachada se reorganizarán de manera ordenada las instalaciones existentes de energía eléctrica, telefonía, gas y cualquier otra necesarias, buscando una integración estética equilibrada. Se prohíben las instalaciones mal colocadas, especialmente aquellas que cuelguen desde cubiertas u otros balcones.

3. La instalación de nuevas redes o adecuación de las existentes serán objeto de licencia municipal que regulara el cumplimiento de lo establecido en esta ordenanza, debiendo obligatoriamente discurrir enterradas.

4. En el caso de instalar equipos en fachadas que formen parte de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas, se deben considerar las restricciones relacionadas con la protección del patrimonio histórico-artístico y/o la seguridad pública.

5. No se permite la instalación en la fachada de antenas de telecomunicaciones, calderas, calentadores, armarios, unidades de acondicionamiento de aire, ni siquiera redes de distribución de instalaciones, excepto cuando sea estrictamente necesario por imposición legal.

6. En circunstancias excepcionales, cuando no haya otra alternativa viable, se podrá autorizar la instalación de elementos mencionados, siempre y cuando se proyecten para el conjunto de la fachada, carezcan de voladizos y se oculten mediante elementos fijos, como celosías u otros similares.

7. Las rejillas u otros elementos de evacuación (de humos o gases, de ventilación, de aire acondicionado…) situados en paramentos exteriores se modificarán para su evacuación por la cubierta. En situaciones donde sea indispensable su salida a la fachada, se colocarán en algún hueco (ajustadas al despiece de la carpintería) o, en el caso de tapas, en el mismo color y acabado que el paño de fachada, sin sobresalir del plano de la misma en ningún caso.

8. Los paneles solares deberán situarse en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos y sin salirse de su plano y de su rasante, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio.

9. Cuando se precise la instalación de conductos de ventilación en patios interiores de edificios existentes se deberán cumplir las siguientes condiciones::

   9a En los patios interiores donde sea posible inscribir un círculo de diámetro de 3 metros, se podrán instalar nuevos conductos de ventilación, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

   * Los conductos se proyectarán de forma que no invadan el círculo de 3 m de diámetro.
   * La distancia lateral entre el conducto y cualquier hueco de ventilación o ventana será, como mínimo, la sección del conducto a instalar.
   * Si la resistencia al fuego del conducto es inferior a EI-30, la distancia lateral entre el conducto y cualquier hueco de ventilación o ventana será, como mínimo, de 1,50 m.

   9b En los patios interiores donde no sea posible inscribir un círculo de diámetro de 3 metros, se podrán instalar nuevos conductos de ventilación, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

   * Debe reservarse una superficie libre mínima de 7,00 m^2 en el patio (la superficie ocupada por un círculo de 3,00 m de diámetro), la cual no puede ser invadida por conductos o instalaciones.

* La distancia lateral entre el conducto y cualquier hueco de ventilación o ventana será, como mínimo, la sección del conducto a instalar.
* Si la resistencia al fuego del conducto es inferior a EI-30, la distancia lateral entre el conducto y cualquier hueco de ventilación o ventana será, como mínimo, de 1,50 m.
* Los conductos deben dejar un frente libre mínimo de 2,00 m a los huecos de iluminación-ventilación de los locales habitables que den al patio.

Artículo 70 **Condiciones de la envolvente térmica en edificios existentes**

Con el fin de mejorar la eficiencia energética, se autoriza la modificar ligeramente la volumetría de la fachada, procurando alterar lo mínimo posible la alineación existente. El nuevo revestimiento se adecuará estéticamente a las edificaciones circundantes y al paisaje urbano, siempre respetando las condiciones impuestas en edificios catalogados o protegidos.

Artículo 71 **Condiciones de tratamiento del entorno de los edificios**

Elementos degradantes: Toda intervención de rehabilitación de una edificación existente, cambio de uso de la misma o construcción de nuevas edificaciones, independientemente cual sea su finalidad, estará condicionada a la previa eliminación y demolición de chabolas, instalaciones, tejavanas, cierres y otros elementos presentes en los terrenos asociados a dichas edificaciones. Esta condición se aplica a estructuras construidas precariamente o no, cuyo mantenimiento sea incompatible con la preservación o restauración del entorno natural en condiciones ambientales, paisajísticas y naturales apropiadas.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES

Artículo 72 **Condiciones de acceso a las viviendas existentes**

1. El acceso a las viviendas se realizará directamente desde el exterior, según lo establecido en el artículo 53, o a través de un espacio privativo de la vivienda o común del edificio exclusivamente destinado para este propósito. Dicho espacio deberá tener una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto, ya sea en pasillos, escaleras, rellanos o descansillos y excepcionalmente, se permitirá una altura libre mínima de 1,90 metros debajo de elementos estructurales.

2. El acceso a través de locales destinados a otros usos solo será permitido en situaciones consolidadas, específicamente en locales donde se realicen actividades comerciales o artesanales llevadas a cabo por las personas residentes de la vivienda a la que se accede a través de dichos locales.

3. La puerta de acceso a la vivienda tendrá una anchura mínima de 80cm, una altura libre mínima de 2m y deberá tener un ángulo de apertura mínimo de 90º.

Artículo 73 **Condiciones de seguridad en viviendas existentes**

1. La vivienda estará equipada con sistemas de cierre adecuados para prevenir el acceso desde el exterior para impedir el acceso desde el exterior a personas no autorizadas por las residentes. Además, la entrada principal contará con un mecanismo de llamada externa y un sistema de reconocimiento visual desde el interior.

2. Las carpinterías exteriores serán de tipo practicable o contarán con un acceso seguro para facilitar su mantenimiento y limpieza.

3. En los espacios que cuenten con un mecanismo de cierre desde su interior, este será desbloqueable desde el exterior.

Artículo 74 **Condiciones de salubridad en viviendas existentes**

1. La vivienda no deberá presentar humedades causadas por infiltración o condensación, deberá ser estanca ante las aguas pluviales, y su suelo debe estar completamente pavimentado.

2. Las viviendas en planta baja con cerramientos en contacto con el terreno deben contar con una cámara de aire que los separe del acabado interior. En ausencia de esta, se requiere un sistema de impermeabilización y aislamiento térmico para prevenir la entrada de humedad procedente del terreno en la vivienda.

3. Los espacios compartimentados o habitaciones, a excepción del acceso, baño, despensa y trastero, contarán con aberturas hacia el exterior o un patio. En todos los casos, la superficie vidriada de dichas aberturas no será menor al cinco por ciento (5%) de la superficie útil total de los recintos iluminados. Se considerarán luces directas aquellas obtenidas a través de galerías acristaladas que representen más del 60% de la superficie.

4. Cuando los dormitorios o salas de estar se iluminen mediante patios, se garantizará una luz recta mínima de 2 metros. En el caso de iluminación a través de una pared medianera de diferente propiedad, se requerirá la consolidación de derechos de luces y vistas.

5. En las habitaciones se podrá permitir la iluminación natural a través de otra habitación que reciba luz directa desde el exterior, siempre y cuando la suma de las superficies útiles de las habitaciones sin iluminación directa desde el exterior no supere el 35% de la superficie útil total de la vivienda.

6. La superficie destinada a la ventilación deberá ser practicable y no menor que la superficie mínima requerida para la iluminación. Los baños, aseos y cocinas no podrán utilizar otros recintos compartimentados o estancias para la ventilación, por lo que, en caso de no contar con aberturas directas al exterior, deberán estar equipados con un sistema de ventilación mecánica. Además, se requerirá atravesar dos puertas interiores de la vivienda entre el recinto que alberga el inodoro y los espacios de cocina, comedor o sala de estar.

Artículo 75 **Condiciones espaciales en viviendas existentes**

1. La altura libre mínima dentro de la vivienda será de 2,20 metros, medida desde el suelo hasta el techo acabado, abarcando al menos el 75% de la superficie útil computable.

2. Toda vivienda existente deberá constar, como mínimo, de un espacio destinado para estar y comer, otro para dormir, un recinto compartimentado para aseo completo y una zona de cocina. Asimismo, se deberá posibilitar la instalación de un equipo de lavado de ropa.

3. Las dimensiones prescritas en el Decreto 80/2022 para los espacios de cocina, comedor y estar no podrán ser disminuidas.

4. En todas las viviendas compartimentadas se garantizará al menos un dormitorio doble de 10 m^2, mientras que para aquellos con más habitaciones, los dormitorios podrán tener 8 m^2 si son dobles y 6 m^2, si son individuales.. En el primer caso, se podrá inscribir un cuadrado libre de obstáculos de 2,5m x 2,5m, mientras que en el resto el cuadrado será de 2,2m x 2,2m.

5. Cada vivienda deberá disponer de al menos 2m^3 de espacio de almacenamiento personal por persona, así como de 1,5m^3 de espacio de almacenamiento general por persona. El cálculo de la ocupación será el resultante del número de habitaciones y su superficie.

6. El espacio destinado a aseo completo contará con al menos 3,50 m^2 útiles y la separación mínima entre los paramentos será de 1,20 m si los aparatos sanitarios se ubican en un solo lado, y de 1,60 m si se encuentran en lados opuestos. En viviendas con más de dos dormitorios, este aseo completo debe ser accesible desde espacios de circulación de la vivienda y además, deberán contar con un aseo secundario con una superficie útil mínima de 1,8 m^2.

Artículo 76 **Condiciones de equipamiento en viviendas existentes**

Toda vivienda existente estará equipada, como mínimo, con los siguientes elementos:

1. Un espacio de almacenamiento general de dimensiones 1,00x0,60x2,20 metros (LxFxA) y un espacio de almacenamiento personal de 1,00x0,60x2,20 metros (LxFxA) por cada persona usuaria de la vivienda.

2. El cuarto de baño deberá contar, como mínimo, con una bañera o ducha, un inodoro con cierre hidráulico y un lavabo.

3. Se dispondrá como mínimo de un equipo que incluya fregadero, módulos para cocina, horno, frigorífico y lavadora.

4. Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios.

5. Red interior para suministro de agua caliente sanitaria con sistema de calentamiento individual o colectivo, a los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos.

6. Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo.

7. Red interior de desagüe para los aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. En la salida de desagüe de cada aparato se instalará un cierre hidráulico. En el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas, se podrá utilizar un bote sifónico registrable antes de conectar a las bajantes. Se permitirá el vertido a una fosa séptica siempre que cuente con una licencia municipal y cumpla con la normativa técnica específica que la regule.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES DE LAS NUEVAS VIVIENDAS EN PLANTAS BAJAS DE EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 77 **Condiciones de implantación de viviendas en plantas bajas destinadas a usos no residenciales**

1. No será posible destinar un local a uso residencial si actualmente o en los últimos cinco años ha albergado actividades comerciales, industriales o de garaje-aparcamiento.

2. El cambio de uso de un local comercial a residencial no será permitido si alguno de los locales colindantes se encuentra en alguna de las situaciones mencionadas en el apartado 1 anterior.

3. En caso de que el nuevo uso residencial colinde con actividades clasificadas como centros de transformación, depósitos de gasoil, calderas de calefacción, salas de instalaciones, salidas de aire acondicionado u otras de naturaleza similar, se deberán implementar las medidas correctoras legalmente establecidas para permitir el desarrollo de un uso residencial junto a dichas actividades.

4. Se consolidarán las viviendas existentes situadas en plantas bajas siempre y cuando cuenten con la correspondiente licencia municipal y no estén incursas en expedientes urbanísticos disciplinares.

5. Las viviendas en plantas bajas son consideradas nuevas viviendas, por lo que cumplirán, al menos, las prescripciones establecidas en el "Decreto 80/2022, de habitabilidad y normas de diseño en la CAPV" (BOPV 1.09.2022).

6. En los supuestos en que se solicite, mediante una fundamentación sólida y argumentada, la exención de cumplir con lo establecido en el apartado anterior (artículo 10 del Decreto 80/2022), se requerirá que la propuesta persiga los mismos objetivos que el citado decreto, procurando acercarse en la medida de lo posible a las exigencias impuestas por dicho decreto. Los servicios técnicos municipales serán los encargados de valorar si la exención es autorizable

7. En todo caso, las condiciones mínimas permitidas para los supuestos sujetos a exención serán las establecidas en la sección 2 del subcapítulo 3 del capítulo 5.

Artículo 78 **Condiciones de accesibilidad**

1. El acceso a las nuevas viviendas deberá realizarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que estén ubicadas. En situaciones donde este acceso no sea posible, se podría autorizar que se realice desde el espacio no edificado al que da frente, considerándolo como acceso a uno o más módulos de vivienda.

2. Adicionalmente y previa justificación de la inviabilidad o desproporcionalidad de la solución anterior, se podrá considerar el acceso desde el espacio privado (terraza, jardín, etc.) siempre y cuando no esté sujeto a una servidumbre de uso público y se demuestre su disponibilidad.

3. En casos excepcionales y tras justificar la imposibilidad física de las soluciones anteriores, o en situaciones donde la vivienda esté destinada al alojamiento de una persona discapacitada con movilidad reducida permanente, se autorizará el acceso desde el exterior, incluso desde espacios de uso público. En el caso de no tratarse de vivienda destinada a alojar a una persona discapacitada con movilidad reducida permanente, se permite un único acceso desde el exterior para todas las viviendas resultantes de esa planta, mediante un nuevo portal ajustado a los condicionantes establecidos en el Anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio.. No se permitirán accesos independientes para cada vivienda desde un mismo portal, a menos que corresponda a una semiplanta completa sin colindancia con otros locales de la misma planta.

4. En el caso de que el acceso se lleve a cabo desde el exterior del edificio, se debe asegurar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anexo V del Decreto 68/2000 de 11 de abril, que aprueba las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

5. A efectos del cumplimiento del apartado anterior, en los casos de cambio de uso de un solo local ubicado en planta baja y entresuelo para convertirlo en vivienda, y cuando no sea ne-

cesario construir un nuevo portal o núcleo vertical de comunicaciones, las obras requeridas para el cambio de uso se considerarán como una reforma de vivienda unifamiliar. Esto se establece sin perjuicio de la obligación de garantizar la accesibilidad hasta la entrada de la vivienda.

6. Excepcionalmente, se podrán eximir estas condiciones en casos donde su cumplimiento sea inviable, situación que debe ser analizada y justificada expresamente por los servicios técnicos municipales en cada caso.

Artículo 79 **Condiciones de privacidad y seguridad de las viviendas**

1. La autorización y establecimiento de viviendas proyectadas en la planta baja de edificaciones residenciales ya existentes y consolidadas estarán condicionadas al cumplimiento de una de las dos siguientes condiciones:

   1a Deberá tener una fachada que dé hacia un espacio privado, como una terraza o jardín, con un fondo mínimo de 3 metros. Este espacio estará ubicado entre la fachada de la vivienda y el espacio público, y no estará sujeto a ninguna servidumbre de uso público.

   1b Se deberá cumplir la totalidad de los siguientes requisitos:

   * El alfeizar de todos los huecos destinados a iluminar o ventilar las habitaciones o áreas habitables de la vivienda deberá ubicarse a una altura igual o superior a 1,50 metros sobre el nivel del espacio público exterior al que se enfrenta.
   * El alfeizar de al menos un hueco destinado a iluminar o ventilar cada habitación o área habitable de la vivienda no puede situarse a una altura superior a 1,20 metros, medido desde el suelo del interior de la vivienda.
   * El suelo del local afectado debe estar elevado al menos 0,50 metros por encima de la rasante del espacio público exterior.

2. Las condiciones mencionadas anteriormente no son aplicables en casos en los que obstaculicen o impidan el cumplimiento adecuado de los requisitos de accesibilidad, especialmente cuando la vivienda esté destinada a ser ocupada por una persona discapacitada con movilidad reducida permanente. Esta excepción aplica si la persona titular de la vivienda es la persona con discapacidad, ya sea individualmente o en copropiedad, o si tiene a su cargo por patria potestad o tutela una persona discapacitada con movilidad reducida. La comprobación de esta última circunstancia deberá respaldarse con un certificado emitido por el organismo competente.

3. Se permite la instalación de verjas, persianas, lamas u otros elementos similares en las ventanas y aberturas de las viviendas con el fin de brindarles la protección y seguridad adecuadas. Estos elementos deben colocarse dentro del hueco correspondiente, sin autorización

para sobresalir de la superficie de la fachada, y deben diseñarse de manera que no sean escalables.

Artículo 80 **Tratamiento exterior de las nuevas viviendas en plantas bajas**

1. En el caso excepcional de que las nuevas viviendas en planta baja cuenten con acceso desde el exterior, no se permitirán retranqueos de la puerta de entrada mayores de 25 cm, ni contadores y buzones que sobresalgan del plano de fachada.

2. Se requerirá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de manera que se ajuste a la composición y disposición de los vanos, ocupando su fachada completa entre machones o pilares.

3. Se cumplirá el apartado 2 del artículo 67.

4. El material utilizado para la nueva fachada deberá ser coherente con el utilizado en el resto del edificio, aunque no necesariamente idéntico. En el supuesto de elegir el mismo material que ya se encuentre en la fachada, esta deberá presentar un aparejo y una junta igual a la existente.

Artículo 81 **Condiciones de las redes de instalaciones de las nuevas viviendas en plantas bajas**

1. Los nuevos buzones y contadores deberán colocarse junto a los ya existentes, o dispuestos de manera similar, siguiendo los criterios establecidos por las compañías responsables del servicio correspondiente.

2. No se permitirá que ninguna instalación de evacuación de humos o extractores sobresalga del plano de la fachada exterior ni que afecte a su estética.

Artículo 82 **Condiciones acústicas**

1. La nueva vivienda debe cumplir con los niveles sonoros especificados en el Código Técnico de la Edificación, tomando en consideración las características de las instalaciones contiguas existentes en el momento de la solicitud y el ruido exterior originado por el tráfico. El proyecto de adecuación debe asegurar y respaldar técnicamente la insonorización adecuada de la vivienda.

2. Se deberán presentar los ensayos acústicos realizados por empresas acreditadas por ENAC.

SUBCAPÍTULO 4º EDIFICIOS RESIDENCIALES CON USOS NO RESIDENCIALES

SECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO EXTERIOR

Artículo 83 **Tratamiento de las fachadas en las plantas bajas**

1. Los proyectos sometidos a licencia, deberán incorporar el diseño de los elementos de la planta baja de los edificios, especificando las partes construidas que deben considerarse como componentes permanentes de la fachada. Estos elementos deben estar en consonancia con la composición arquitectónica global de los alzados del edificio y construirse con materiales duraderos y resistentes al deterioro.

2. Cualquier obra de acondicionamiento realizada en los locales de la planta baja no debe afectar a las dimensiones, ubicación ni a la naturaleza compositiva de los elementos permanentes de la fachada.

3. Se requerirá que las puertas de acceso y los escaparates estén empotrados al menos veinticinco (25) centímetros dentro del plano de la fachada, excluyendo la línea de vuelo.

4. Queda prohibida la instalación de letreros u otros añadidos que oculten o desfiguren la composición general de la fachada de la que forman parte.

5. Los toldos cumplirán lo establecido en el apartado correspondiente del artículo 55 de las presentes ordenanzas.

Artículo 84 **Rótulos, anuncios y placas identificativas de actividad**

1. Los rótulos y anuncios podrán ser luminosos pero no intermitentes ni con imágenes en movimiento, siempre y cuando no proyecten sobre el plano horizontal y cumplan lo establecido en el artículo 19 de estas ordenanzas.

2. Se autoriza la instalación de rótulos y anuncios en las fachadas siempre que estén alineados de manera paralela a las mismas. Estos elementos pueden sobresalir hasta un máximo de 0,25 m y deben colocarse sobre la proyección de cada hueco de la fachada de la planta baja, desde el suelo hasta la primera planta, sin sobresalir del frente de fachada del local al que correspondan.

3. Se permite la colocación de rótulos y anuncios en las fachadas que estén dispuestos de manera perpendicular a las mismas. Estos elementos deben tener dimensiones máximas de 0,50 x 0,50 m, un saliente no superior a 0,60 m y estar ubicados a una altura mínima de 3,00 m. Además, en su extremo superior, no pueden sobrepasar la rasante del suelo de la primera planta.

4. Los rótulos y anuncios ubicados en fachadas deben estar en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración, y, no podrán invadir los elementos permanentes verticales de la misma en la planta baja.

5. En edificios con usos residenciales que permitan usos terciarios en las plantas primeras, los rótulos y anuncios pueden tener un saliente máximo de 0,25 m en las partes ciegas de la fachada, sin sobresalir de los huecos permanentes en las plantas ocupadas por dichos usos. Esta posibilidad no se autorizará en los edificios catalogados.

6. Se prohíbe la instalación de rótulos y anuncios en la cubierta de los edificios.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES GENERALES DE LAS INSTALACIONES

Artículo 85 **Instalaciones mínimas de los locales**

Los locales destinados a usos no residenciales deben contar con acometidas para los siguientes servicios e instalaciones mínimas:

1. Suministro de agua, el cual, en el caso de los establecimientos de hostelería con barra de servicio al público, deberá contar en esta área con una o varias tomas de agua y los respectivos desagües.

2. Saneamiento de aguas fecales.

   2a Todos los aparatos sanitarios, fregaderos, y, lavaderos dispondrán de desagües con cierre hidráulico, con sifones fácilmente accesibles y registrables.

   2b Queda prohibida la instalación de trituradores de basura en fregaderos, así como la incorporación de sanitarios que cuenten con motores o mecanismos trituradores de residuos o fecales conectados a la red de saneamiento en viviendas.

   2c En los garajes, se garantizará la instalación de recogida de aguas residuales, incorporando un sumidero por cada 200,00 m^2 (u) de superficie o fracción. Asimismo, cada local deberá contar con un dispositivo separador de grasa conforme a lo establecido en la Sección HS 5 (salubridad: evacuación de aguas) del Código Técnico de la Edificación.

   2d La red de aguas residuales concluirá en una arqueta sifónica ubicada, en todo caso, en el interior de la parcela, para su conexión posterior con la red general o su vertido hacia la instalación de depuración individualizada correspondiente.

3. Suministro de electricidad.

4. Instalaciones de telecomunicación – telefonía, y, canalizaciones y antena colectiva de radio y televisión–, también en los casos de nueva construcción y/o reforma integral del edificio.

5. Instalaciones de ventilación y de evacuación de gases de combustión y/o extracción en el caso de locales comerciales.

Artículo 86 **Condiciones de las instalaciones de ventilación**

1. Los conductos deberán contar con protección térmica para prevenir la pérdida de temperatura que pueda afectar el adecuado funcionamiento del tiro de la chimenea.

2. Se requerirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación de ventilación mecánica, el cual deberá ser elaborado y suscrito por profesional competente en la materia.

3. La maquinaria requerida, incluyendo la de climatización y las unidades de condensación, deberá ubicarse en el interior del local.

4. Los cuartos de aseo y los vestuarios del personal contarán con sistemas de ventilación similares a los establecidos para los cuartos de aseo en viviendas.

5. En los casos de establecimientos de hostelería o recreativos, así como en aquellos con funcionamiento nocturno, se requerirá, de manera general, la instalación de un sistema de ventilación mecánica controlada para la renovación del aire. Sin embargo, se permitirá el uso de ventanas practicables, excepto en las cocinas y en los locales autorizados para el uso de equipos musicales, ya sea con o sin pista de baile, o con actuaciones en directo. Estas ventanas podrán utilizarse como apoyo para la ventilación natural durante el horario diurno de la actividad, y fuera de las horas de actividad, siempre que se garantice, según la normativa sectorial correspondiente, que no se emiten ruidos ni olores al exterior.

6. En caso de que las nuevas instalaciones de ventilación transcurran por el patio de un edificio existente, se deberán cumplir las condiciones del apartado 9 del artículo 69 de las presentes ordenanzas.

Artículo 87 **Condiciones de las instalaciones de evacuación de gases de combustión y/o extracción**

1. Las chimeneas, sean individuales o colectivas, discurrirán hasta cubierta, debiendo instalarse en el interior de los edificios. Para prever estas necesidades, los edificios de nueva construcción deben contar con conductos para la evacuación de gases de locales no residenciales en planta baja o entreplanta. Por cada local se instalarán dos conductos independientes de los destinados a las viviendas, con dimensiones mínimas de 300 cm^2, uno para la extracción de humos y gases de cocinas y otro para la extracción de gases de caldera.

2. En edificios no catalogados, cuando la instalación de chimenea a cubierta no sea factible técnica o económicamente, se podrá autorizar su evacuación a patio. En ausencia de las dos

opciones anteriores, se podrá autorizar excepcionalmente la evacuación a fachada de la caldera de gas, debiendo en este caso mimetizar los conductos de evacuación a fachada.

3. Las chimeneas y los conductos de evacuación a fachada o patio de las calderas de gas estarán sujetos a las disposiciones de la normativa industrial y sectorial correspondiente.

4. En establecimientos que lleven a cabo la preparación de alimentos en caliente, se exigirá al menos de un conducto exclusivo acorde a sus necesidades, con su correspondiente campana captadora de gases y vapores que cumpla con las siguientes condiciones:

   4a Las chimeneas deben ser construidas con materiales resistentes a la corrosión, y las juntas entre sus componentes deben realizarse de manera hermética para evitar fugas que puedan causar molestias en el entorno residencial.

   4b En el caso de que el conducto de evacuación de humos y olores discurra por el interior del edificio, el proyecto de actividad debe incluir la acreditación de los siguientes datos detallados.

      * Características materiales del conducto de evacuación.
      * Mínima sección libre en toda la trayectoria del conducto.
      * Cálculo de la velocidad de circulación del aire evacuado, justificando la ausencia de ruido en el entorno residencial del conducto.
      * Justificación de la estanqueidad del conducto a la presión de trabajo del sistema de extracción.

   4c Queda prohibida la utilización de los conductos comunitarios de ventilación como vías de evacuación de humos y olores. Cuando estos conductos arranquen en la planta baja o inferiores, serán sellados a fin de evitar transmisión de olores. Asimismo serán cerrados herméticamente todos los huecos constructivos por donde discurran las diferentes instalaciones comunitarias de la edificación.

   4d La sección útil del conducto de evacuación será como mínimo de 200cm^2.

5. Aquellas actividades que dispongan en su actividad de horno de leña, dispondrán de conducto de chimenea de evacuación, siendo éste independiente del de la cocina. Además deberán estar dotados de filtros y/o ciclones.

6. En actividades de alimentación, el Ayuntamiento permitirá el uso de hornos eléctricos de condensación de vapor u otros dispositivos similares, incluso si emplean una tecnología diferente, aunque no cuenten con un conducto independiente y exclusivo para la evacuación de humos y gases hacia la cubierta del edificio, siempre y cuando:

   - Sirva solo para la terminación y/o calentamiento de alimentos.
   - La potencia eléctrica total conjunta de los hornos sea inferior a 5 kW.

- La actividad que se desarrolle en los mismos no dependa exclusivamente de dicha instalación.
- Estén dotados de recogida de vapores mediante condensación u otra técnica que garantice la recogida o eliminación de los mismos.
- Se garantice, conforme a la normativa sectorial de aplicación, que su empleo o utilización no producen molestias al vecindario.

7. Las actividades que involucren la manipulación o transformación de alimentos que únicamente cuenten con microondas o sistemas dotados de recogida de vapores por condensación (horno, freidora, etc.) o elementos generadores de vapor como cocederos de baja temperatura o robots de cocina o similares, podrán instalar un sistema de filtrado con campana y elementos depuradores de gases, humos y olores, siempre y cuando no dispongan de conducto de evacuación, y se ajusten a las siguientes condiciones:
   - Todos los elementos e instalaciones deberán estar dentro de la superficie de cocina, incluida la zona de manipulación.
   - Los humos, gases y olores procedentes de la cocina se evacuarán al propio recinto público.
   - La potencia total conjunta de todas las instalaciones emisoras de humos, gases u olores será inferior a 10 kW.

8. En caso de que las nuevas instalaciones de extracción transcurran por el patio de un edificio existente, se deberán cumplir las condiciones del apartado 9 del artículo 69 de las presentes ordenanzas.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES GENERALES DE FUNCIONALIDAD, HIGIENE, SEGURIDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA

SUBSECCIÓN 1ª CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS TERCIARIOS, DOTACIONALES Y OTROS SIMILARES

Artículo 88 **Condiciones de habitabilidad y funcionalidad en locales destinados a usos terciarios**

1. Condiciones de acceso:

   1a Los locales cuyo uso principal sea terciario, independientemente de la planta en la que se encuentren, contarán con un acceso directo e independiente. Este acceso podrá ser desde el exterior del edificio o desde los elementos comunes de acceso a las viviendas, siempre y cuando la normativa urbanística lo permita y la normativa sectorial correspondiente lo autorice.

1b Cuando el nivel del local sea distinto al nivel de acceso desde el exterior y esta diferencia se resuelva mediante escaleras, estas deberán ubicarse en el interior del local. Además, se deberá contar con una meseta que cumpla con las dimensiones y características establecidas por la normativa de accesibilidad, o aquella más exigente que pueda ser aplicable.

1c Con fines de seguridad, en los locales de planta baja, ya sea que cuenten con fachada, escaparate, persiana, etc., y tengan o no acceso directo a la vía pública, se requerirá la presencia de un cerramiento en el plano interior de todos los huecos de la fachada. Este cerramiento, coherente con la apariencia de la fachada, deberá delimitar o cerrar el acceso del local a la vía pública durante los horarios de cierre.

2. Altura libre mínima:

2a Locales en general. La altura libre mínima de los espacios dependerá de la superficie útil del local y de los usos previstos en cada zona del local.

2a.1 Espacios principales: Se consideran aquellas áreas o espacios donde se lleva a cabo la actividad principal, excluyendo aquellas que tengan carácter accesorio o auxiliar, ya sea de uso general o restringido.

Superficie	**Altura**
≤ 40,00 m^2 (u)	2,50 m
≥ 40,00 m^2 (u) y ≤ 80,00 m^2 (u)	2,80 m
≥ 80,00 m^2 (u)	3,00 m

2a.2 Dependencias y espacios auxiliares.

* Cuartos de aseo, roperos, almacén, archivos y similares, incluidos los elementos de acceso a los mismos, siempre que cuenten con acceso al público: 2,20 m.
* Otros locales principales y sus dependencias auxiliares, no accesibles al público, destinados a la estancia de personas:
  - Estancia permanente de personas: 2,50 m.
  - Espacios situados sobre o debajo de altillos:

    En las edificaciones de nueva construcción, la altura se determinará según el uso al que estén destinadas. En el caso de edificaciones existentes con entreplantas consolidadas, se aplicará la normativa vigente en el momento de su construcción.
  - Cuartos de aseo, almacén, archivos, y otros usos similares, de uso restringido: 2,10 m.

3. Superficie útil mínima de los locales:

   3a Los locales no podrán tener una superficie inferior a 25,00 m^2 (u).

   3b Los espacios destinados al público deberán ser superiores a:

   * Hostelería y similares: 18,00 m^2 (u).
   * Comercios y oficinas: 6,00 m^2 (u)

4. Iluminación y ventilación:

   4a Los locales donde se prevea la permanencia continua de personas, deberán contar, en general, con iluminación y ventilación naturales. En ausencia de ventilación natural, se deberá implementar ventilación forzada, cumpliendo con los requisitos establecidos en el CTE, el RITE vigente (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios) o la normativa correspondiente.

   4b Los locales que dispongan cocinas deberán contar obligatoriamente con sistemas de extracción forzada de humos y vapores, conforme a lo establecido en el artículo 87 de las presentes Ordenanzas, a menos que una normativa de rango superior establezca disposiciones más restrictivas.

5. Dotación de cuartos de aseo.

   5a En Usos comerciales, oficinas, sanitarios y asistenciales, se cumplirán las condiciones establecidas en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o normativa correspondiente.

   5b En locales destinados a Usos Públicos y Actividades Recreativas (excepto los establecimientos de hostelería): se regulan en el Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

   5c En establecimientos de hostelería: los cuartos de aseo en los establecimientos de hostelería, deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

      5c.1 La normativa no establece distinciones de sexo en la dotación mínima de aseos, debiendo asegurar la seguridad y la igualdad de uso.

      5c.2 En caso de optar por urinarios, estos deben ubicarse en un espacio separado de los anteriores y no contar para la dotación mínima requerida.

      5c.3 Se deberá colocar un cambiador de bebés dentro de cada cuarto de aseo. No se permitirá su colocación en los anteaseos.

5c.4 Superficies y dotaciones mínimas:

Superficie ´útil destinada al público	Dotación mínima
≤ 35,00 m² (u)	Un anteaseo y cuarto de aseo adaptado. La dotación mínima se garantizará al menos con un inodoro y un lavabo.
35,00 m² (u) y 100,00 m² (u)	Dos cuartos de aseo (uno adaptado) con un anteaseo común a ambos. La dotación mínima en cada uno se garantizará al menos con inodoro y lavabo.
≥ 100,00 m² (u) y ≤ 200,00 m² (u)	Dos cuartos de aseo (uno adaptado), con un anteaseo común a ambos, cada uno dotado de dos inodoros compartimentados, dos lavabos y una zona de distribución común a ambos. Algunos lavabos podrán ubicarse en el anteaseo o zona de distribución.
Superficie ≥ 200,00 m² (u)	Las dotaciones establecidas en el anterior apartado se incrementarán por cada fracción de 100 personas o 100,00 m² (u) adicionales, en un inodoro y un lavabo en cada cuarto de aseo. Además contará con al menos dos cuartos de aseo adaptados.

5d Otras determinaciones aplicables a todos los aseos.

5d.1 Los inodoros y urinarios no podrán ubicarse en los anteaseos.

5d.2 Para aforos superiores a 100 personas, se aplicarán las disposiciones del art.19 del reglamento de desarrollo de la Ley de Espectáculos y actividades recreativas o la normativa pertinente que lo sustituya. Este ajuste permitirá una adecuada conciliación entre las determinaciones basadas en el aforo y la superficie pública del establecimiento.

5d.3 En el caso de colocar los lavabos en los anteaseos, queda prohibida la reducción de los anchos de paso, y la cantidad de lavabos no puede ser inferior a la exigida de manera individual.

5d.4 Se prohíbe el acceso directo a los cuartos de aseo desde áreas donde se preparen, manipulen o almacenen alimentos, tales como cocinas, áreas de trabajo u otros espacios similares.

5d.5 Si se opta por la colocación de urinarios, la cantidad de éstos no excederá el doble de la cantidad de inodoros, y contará con al menos 1 lavabo por cada fracción de 4 urinarios.

5d.6 Los cuartos de aseo contarán con espejo, toallas o secador de manos de aire caliente, dispensadores de jabón, papel higiénico, escobillas así como con contenedores higiénicos.

5d.7 Las paredes y suelos deberán ser de material liso, impermeable, no absorbente y fácilmente limpiables, sin aristas vivas en las uniones visibles entre paredes y entre paredes y suelos.

5d.8 La ventilación de los aseos puede ser natural directa al exterior o mecánica, en este último caso, debe cumplir con las siguientes características:

* El sistema de ventilación debe ser independiente de otros equipos de ventilación.
* En establecimientos de hostelería, el caudal extraído debe asegurar al menos seis renovaciones por hora.
* El sistema de ventilación debe funcionar de manera que se evite la presencia de olores.

5d.9 No se permitirá utilizar conductos interiores compartidos con la vecindad como vía de evacuación de la ventilación. Estos conductos deben cerrarse herméticamente para evitar la transmisión de olores al resto de la edificación.

5d.10 Los servicios higiénicos deberán mantenerse en óptimas condiciones de limpieza, desinfección y desodorización.

Artículo 89 **Condiciones de los espacios que conforman los locales de usos terciarios**

1. Comercios minoristas de alimentación (fruterías, supermercados, etc.): Almacenes

Este tipo de establecimientos deberán contar con un espacio de almacenamiento cuyas dimensiones se adecuen al volumen de comercialización.

2. Hostelería: Cocinas, almacenes y servicios relacionados

2a Cocina: «Espacio dedicado a la preparación de alimentos, debidamente aislado de cualquier otro destinado a diferentes propósitos, ya sea a través de paredes, techos y puertas (cocina clásica) o mediante equipos y mobiliario específico para dicha actividad»

2a.1 Cumplirán la legislación estatal y autonómica en materia higiénico-sanitaria.

2a.2 Deberán contar con una superficie mínima de 4 m^2(u), a menos que se argumente y justifique la imposibilidad o inconveniencia de proporcionar estas dimensiones por razones arquitectónicas, estructurales u otras. En tal caso, el personal técnico municipal competente en materia higiénico-sanitaria determinará,

de manera justificada, la solución más apropiada.

2b Zonas de manipulación de alimentos no consideradas cocina: « Áreas exclusivamente dedicadas a la manipulación de alimentos de bajo riesgo sanitario.»

Las superficies de manipulación deberán estar adecuadamente aisladas y contar con al menos:

* Lavavajillas.
* Lavamanos (de accionamiento no manual con agua fría y caliente, dosificador de jabón y papel de secado de un sólo uso).
* Cámara frigorífica.

2c Almacenes:

2c.1 Las dimensiones mínimas de los almacenes serán equivalentes al 5 % de la superficie pública, con una altura mínima de 2,10 m, a menos que la persona promotora solicite, de manera fundamentada, una menor exigencia debido a la configuración física del local, sus dimensiones o la naturaleza de la actividad. En este caso, el personal técnico municipal competente en materia higiénico-sanitaria autorizará y determinará la solución más adecuada.

2c.2 En los establecimientos de mayor capacidad, se prohíbe el acceso de mercancías a través de las zonas de trabajo.

2c.3 Los paramentos del almacén serán lisos y de fácil limpieza, con baldas y estanterías de material fácilmente lavable para depositar adecuadamente alimentos y utensilios, evitando su contacto con el suelo.

2c.4 Se exigirá una ventilación apropiada, ya sea natural o forzada, con medidas para evitar la entrada de polvo y la circulación no controlada de aire.

2c.5 Deberán contar con instalaciones frigoríficas y/o congeladores equipados con termómetro de lectura exterior para aquellos productos que requieran conservación mediante frío, asegurando una separación física entre productos elaborados y materias primas.

2c.6 Se establecerá un armario o área específica para almacenar productos tóxicos de limpieza, asegurando su completa separación de los alimentos.

2d Almacenes vinculados a la actividad, situados fuera del establecimiento: deberán solicitar la correspondiente licencia de actividad o registrar la comunicación previa de actividad clasificada. Además, deben cumplir con las siguientes condiciones higiénico-sanitarias:

* Los paramentos del almacén serán lisos y de fácil limpieza, con baldas y estanterías de material fácilmente lavable para depositar adecuadamente alimentos y utensilios, evitando su contacto con el suelo.

* Se requiere un suministro de agua potable fría y caliente para llevar a cabo las tareas de limpieza de las estanterías y las cámaras de almacenamiento.
* Debe contar con un dosificador de jabón y papel de secado de un solo uso.
* Se exigirá una ventilación apropiada, ya sea natural o forzada, con medidas para evitar la entrada de polvo y la circulación no controlada de aire.
* La puerta de acceso no debe tener hueco en la parte inferior para evitar la entrada de plagas.
* No podrán disponer de cuartos de aseo ni vestuarios.
* Su uso está limitado al almacenamiento de bebidas y de alimentos de cualquier origen que estén envasados, quedando prohibida la manipulación de alimentos.

SUBSECCIÓN 2ª CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS INDUSTRIALES

Artículo 90 **Ámbito de aplicación**

Esta disposición será aplicable a aquellos locales que alberguen los usos industriales permitidos en edificios residenciales, según lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 91 **Condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva en locales de uso industrial**

1. Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial, las alturas mínimas de planta serán las siguientes:
    * Altura libre: 3.40 m (en obras de nueva edificación).
    * Altura libre de todo tipo de elementos: 2.80 m.
    * Zona de oficinas y almacenes: 2.50 m.
    * Zona de aseos y vestuarios y oficinas: 2.20 m.

2. Se cumplirá lo establecido en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o normativa que lo sustituya.

3. Dotación de servicios sanitarios: Además de cumplir con la normativa sectorial correspondiente, los establecimientos industriales contarán como mínimo con la siguiente dotación de servicios sanitarios sin establecer distinciones de sexo, debiendo asegurar la seguridad y la igualdad de uso:

* Cabinas individuales de vestuario con ducha ($2m^2$): 2 ud/3 personas que trabajen en la misma jornada
* Lavabos en espacio común: 1 ud/ 10 personas que trabajen en la misma jornada
* Inodoros: 1ud/20 personas que trabajen en la misma jornada
* En empresas con menos de 10 personas trabajadoras: un inodoro y un lavabo.

4. La iluminación podrá ser natural y artificial:

   4a Los huecos destinados a iluminación deberán tener una superficie total no menor al 1/10 de la superficie útil del local y mantener una distancia no superior a 15 metros desde cualquier punto dentro del establecimiento. En caso de que se proporcione a través de aberturas practicables en el patio, la superficie mínima de éste será de 9 m^2, capaz de albergar un círculo de 3 metros de diámetro. Si por razones debidamente justificadas no es posible alcanzar la superficie mínima de iluminación, se deberá contar con iluminación artificial adecuada para la actividad planificada, siendo de al menos 20 lux en áreas de almacenamiento y pasillo, 50 lux en áreas de producción o manipulación, y 300 lux en las oficinas.

   4b La instalación de iluminación artificial, requerirá la presentación de un proyecto detallado.

5. Se deberá garantizar la ventilación mínima establecida en el anexo III del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o normativa que lo sustituya.

6. No se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina o aparato cuyo nivel de emisión sonora exceda de 75 dBA.

7. En todas las edificaciones o cerramientos exteriores que alberguen actividades o instalaciones industriales, los elementos constructivos deben contar con una capacidad adecuada de absorción acústica para prevenir la propagación del ruido generado en su interior. Si es necesario, se deberá proporcionar un sistema de aireación inducida o forzada que permita el cierre de huecos o ventanas existentes o proyectadas.

8. En áreas donde se realicen actividades propensas a la producción o liberación de polvo, se requerirá la implementación de equipos de captación con el fin de reducir el contenido de partículas en suspensión, cumpliendo con los límites establecidos por la legislación vigente.

CAPÍTULO 6º CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SUBCAPÍTULO 1º CONDICIONES DE TODOS LOS EDIFICIOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO EXTERIOR

Artículo 92 Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones

1. Se requerirá una coherencia y uniformidad en el tratamiento arquitectónico de la envolvente exterior de los edificios

2. No se aceptarán elementos salientes en la fachada que no sean inherentes a su configuración, como dispositivos de refrigeración, sistemas de extracción de aire o conductos de evacuación de humos. Estas instalaciones deben resolverse de manera adecuada mediante soluciones apropiadas de diseño.

Artículo 93 Tratamiento de cubiertas

1. Se deberá implantar vegetación en las cubiertas de edificios industriales, requiriendo un proyecto detallado que defina las especies a utilizar y establezca un plan de mantenimiento. Se cumplirá asimismo, lo establecido en el artículo 27 de las presentes ordenanzas.

2. Los servicios técnicos municipales podrán eximir del cumplimiento de la disposición anterior, previa presentación de una justificación sólida y fundamentada que demuestre la inviabilidad o desproporcionalidad de la solución establecida.

3. Se autorizará con carácter general la instalación en cubiertas de cuartos de ascensores, sistemas de aprovechamiento solar o eólico, así como instalaciones de climatización. Además, no se aplicarán las restricciones establecidas para la implementación de antenas de telecomunicación, sistemas de aprovechamiento eólico, anuncios y rótulos.

Artículo 94 Tratamiento de los muros medianeros

Se cumplirá lo establecido en el artículo 56 de las presentes ordenanzas.

Artículo 95 **Tratamiento de los patios interiores**

1. Los paramentos verticales de los patios interiores deberán acabarse con materiales de tonalidad clara y fácil limpieza, asegurando así una reflexión adecuada de la luz y facilitando su mantenimiento.

2. Las superficies del suelo en los patios se diseñarán con acabado transitable y de fácil mantenimiento, permitiendo la incorporación de acabados vegetales.

Artículo 96 **Cierres de parcelas**

1. Los cierres de parcelas se podrán realizar con mallas electrosoldadas o con elementos vegetales, debiéndose garantizar la visibilidad entre el exterior e interior de la parcela.

2. La altura máxima del cerramiento de la parcela será de 2,00 metros, si se trata de cierres con mallas electrosoldadas y de 1,00m si se realizan con elementos vegetales.

3. Los cierres estarán libres de elementos cortantes o punzantes.

4. En los casos en los que la parcela privada y el espacio público se sitúen a cotas diferentes, se priorizará salvar la diferencia de cota mediante la incorporación de un espacio verde. En casos de dificultades técnicas significativas o de desproporcionalidad económica, se autorizará la construcción de muros hasta la rasante más alta, siempre y cuando se ejecuten en hormigón visto o en fábrica con revestimiento.

5. Todo cierre se situará a una distancia mínima de 0,80m de los linderos cuando limiten con caminos peatonales y a 3,00m cuando limiten con vías rodadas.

Artículo 97 **Tratamiento del entorno de los edificios**

1. Elementos degradantes: se cumplirá lo establecido en el apartado 1 del artículo 58.

2. Topografía: se cumplirá lo establecido en el apartado 2 del artículo 58.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES GENERALES DE LAS INSTALACIONES

Artículo 98 **Instalaciones de los edificios de actividades económicas**

Los edificios destinados a actividades económicas deben contar con acometidas para los siguientes servicios e instalaciones mínimas:

1. Suministro de agua, con las condiciones establecidas en el documento básico de salubridad del Código Técnico de la Edificación.

2. Saneamiento de aguas fecales.

   2a Todos los aparatos sanitarios, fregaderos, y, lavaderos dispondrán de desagües con cierre hidráulico, con sifones fácilmente accesibles y registrables.

   2b Queda prohibida la instalación de trituradores de basura en fregaderos, así como la incorporación de sanitarios que cuenten con motores o mecanismos trituradores de residuos o fecales conectados a la red de saneamiento en viviendas.

   2c En los garajes, se garantizará la instalación de recogida de aguas residuales, incorporando un sumidero por cada 200,00 m^2 (u) de superficie o fracción. Asimismo, cada local deberá contar con un dispositivo separador de grasas o hidrocarburos conforme a lo establecido en la Sección HS 5 (salubridad: evacuación de aguas) del Código Técnico de la Edificación.

   2d La red de aguas residuales concluirá en una arqueta sifónica ubicada, en todo caso, en el interior de la parcela, para su conexión posterior con la red general o su vertido hacia la instalación de depuración individualizada correspondiente.

3. El edificio dispondrá de un sistema de aprovechamiento de aguas pluviales destinado al riego de jardines y áreas comunes.

4. Suministro de electricidad, que cumpla el reglamento vigente en función a la tensión necesaria para cada uso.

5. Instalaciones de telecomunicaciones y telefonía.

6. Instalaciones de ventilación:

   6a En los aparcamientos y garajes se cumplirá lo establecido en el Documento Básico HS3 del Código Técnico de la Edificación.

   6b En el resto de usos, se cumplirán las condiciones establecidas en el RITE o normativa sectorial que le corresponda.

   6c Los cuartos de aseo y los vestuarios del personal contarán con sistemas de ventilación similares a los establecidos para los cuartos de aseo en viviendas.

7. Las actividades que generen gases de combustión deberán contar con una instalación de evacuación de gases de combustión/extracción realizada según los parámetros establecidos en la normativa que le sea aplicable a cada uso.

8. Recogida de residuos: Deberá realizarse un estudio específico que adopte criterios análogos a los establecidos en el Documento Básico HS2 del Código Técnico de la Edificación.

SUBCAPÍTULO 2º EDIFICIOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS CON USOS INDUSTRIALES

Artículo 99 **Condiciones específicas de los edificios con usos industriales**

1. Todas las modalidades de usos industriales deben cumplir con la normativa sectorial vigente en lo referente a condiciones constructivas, orden, limpieza y mantenimiento, señalización, condiciones ambientales, iluminación, ventilación y servicios higiénicos.

2. Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial, las alturas mínimas de planta serán las siguientes:

    * Plantas bajo rasante altura libre: 3,50 m.
    * Plantas sobre rasante altura libre: 3,50 m.
    * Altura libre de todo tipo de elementos en todas las plantas: 2,80 m.
    * Altura libre zona de aseos, vestuarios y oficinas: 2,50 m.

3. Los establecimientos destinados a actividades industriales que alberguen puestos de trabajo se ajustarán al Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o normativa que lo sustituya.

4. Todas las paredes, suelos y techos se revestirán completamente con un acabado que evite la generación de polvo y el desprendimiento de material, debiendo ser impermeable y fácil de limpiar en cuartos húmedos.

5. Dotación de servicios sanitarios: Además de cumplir con la normativa sectorial correspondiente, los establecimientos industriales contarán como mínimo con la siguiente dotación de servicios sanitarios sin establecer distinciones de sexo, debiendo asegurar la seguridad y la igualdad de uso:

    * Cabinas individuales de vestuario con ducha ($2m^2$): 2 ud/3 personas que trabajen en la misma jornada
    * Lavabos en espacio común: 1 ud/ 10 personas que trabajen en la misma jornada
    * Inodoros: 1ud/20 personas que trabajen en la misma jornada
    * En empresas con menos de 10 personas trabajadoras: un inodoro y un lavabo, excepto en aquellos casos en los que se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que generen una elevada sudoración, donde se requerirá la inclusión de cabinas de vestuario con ducha.

6. La iluminación podrá ser natural y artificial:

   6a Los huecos destinados a iluminación deberán tener una superficie total no menor al 1/10 de la superficie útil del local y mantener una distancia no superior a 15 metros desde cualquier punto dentro del establecimiento. En caso de que se proporcione a través de aberturas practicables en el patio, la superficie mínima de éste será de 9 m^2, capaz de albergar un círculo de 3 metros de diámetro. Si por razones debidamente justificadas no es posible alcanzar la superficie mínima de iluminación, se deberá contar con iluminación artificial adecuada para la actividad planificada, siendo de al menos 20 lux en áreas de almacenamiento y pasillo, 50 lux en áreas de producción o manipulación, y 300 lux en las oficinas.

   6b La instalación de iluminación artificial, requerirá la presentación de un proyecto detallado.

7. Se deberá garantizar la ventilación mínima establecida en el anexo III del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o normativa que lo sustituya. Se requerirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación ventilación.

8. Se deberán cumplir las siguientes condiciones en las zonas de carga y descarga:

   8a La zona destinada a la carga y descarga de productos será exclusiva para tal fin, y deberá tener las dimensiones suficientes para permitir el estacionamiento de la dotación establecida en las NNGG y unas bandas perimetrales de al menos un metro para la circulación peatonal.

   8b En el caso de que la actividad se desarrolle en un piso alto de la edificación y no disponga de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona en la planta baja o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el primero mediante montacargas.

9. Vertido y tratamiento de aguas residuales: las industrias que generen contaminación no permitida en las aguas deben contar con un sistema de depuración propio, el cual dispondrá, antes de la conexión a la red general, de una arqueta de muestra para llevar a cabo los análisis correspondientes.

SUBCAPÍTULO 3º EDIFICIOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS CON USOS TERCIARIOS

Artículo 100 **Condiciones específicas de los edificios con usos terciarios**

1. Las instalaciones de los edificios con usos terciarios cumplirán lo establecido para tal uso en la sección 2ª del subcapítulo 4º del capítulo 5º.

2. Los edificios con usos terciarios cumplirán las condiciones establecidas para tal uso en la sección 2ª del subcapítulo 4º del capítulo 5º.

3. Todas las paredes, suelos y techos se revestirán completamente con un acabado que evite la generación de polvo y el desprendimiento de material, debiendo ser impermeable y fácil de limpiar en cuartos húmedos.

4. Vertido y tratamiento de aguas residuales: se cumplirá lo establecido en el artículo 99.

CAPÍTULO 7º CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 101 Legislación sectorial aplicable

Los edificios con uso de equipamiento comunitario cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 102 Condiciones generales de tratamiento exterior

Se cumplirá lo establecido en la sección 1ª del capítulo 6, excepto en lo relativo a los cierres de parcelas, que se deberán satisfacer las condiciones del artículo siguiente.

Artículo 103 Cierres de parcelas

1. Los cierres de parcela se realizarán atendiendo a las condiciones establecidas por la normativa sectorial aplicable a cada uso.

2. No obstante lo anterior, los cerramientos deberán permitir el contacto visual entre el exterior y el interior de la parcela.

3. Cuando la normativa sectorial correspondiente no establezca regulaciones específicas sobre este aspecto, se dará prioridad al tipo de cierre que esté regulado para los edificios con uso predominante en el entorno.

4. Los cierres estarán libres de elementos cortantes o punzantes.

5. Todo cierre se situará a una distancia mínima de 0,80m de los linderos cuando limiten con caminos peatonales y a 3,00m cuando limiten con vías rodadas.

Artículo 104 **Condiciones de las instalaciones**

A pesar de las regulaciones específicas aplicables a cada tipo de uso, los edificios de equipamientos comunitarios cumplirán como mínimo las condiciones establecidas en el artículo 98.

Artículo 105 **Señalética**

1. Para asegurar la accesibilidad de las instalaciones, se implementarán medidas inclusivas que aseguren la compresión de la información por todas las personas usuarias.

2. Además de la transcripción en braille para personas con discapacidad visual, se incorporará altorrelieve en los carteles y señalizaciones, facilitando su identificación mediante el tacto.

3. Se priorizará el uso de contraste de color, un tamaño de letra adecuado y una tipografía clara y legible para ayudar a aquellas personas con dificultades visuales a distinguir mejor los elementos visuales.

4. Las señales se colocarán estratégicamente en lugares visibles y de fácil acceso.

5. Se integrarán bucles de inducción auditiva para personas con discapacidad auditiva, permitiéndoles recibir información a través de sus dispositivos de ayuda.

6. Se empleará lectura fácil y pictogramas para hacer la información más comprensible para personas con dificultades cognitivas o de aprendizaje.

.

TITULO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1º OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 106 **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.

7. Incorporar medidas que favorezcan la inclusión social de diferentes colectivos y promocionen sus derechos.

8. Promover espacios intergeneracionales y lugares de relación entre infancia, adolescencia y adultos mayores, con el fin de consolidar una comunidad más cohesionada y capaz de afrontar la complejidad de las relaciones interpersonales.

9. Integrar un enfoque de género de manera transversal para establecer entornos seguros que fomenten la convivencia y la colaboración en la vida cotidiana.

Artículo 107 **Ámbito de aplicación**

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

   1a Contenido técnico-urbanístico de los programas de actuación urbanizadora a los que hace referencia el art. 153 de la Ley del Suelo de la CAPV.

   1b 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.

2. 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:

   2a Que por las características orográficas, estructurales o de forma de la urbanización existente, no sea posible su aplicación.

2b 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.

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

4. Las condiciones de accesibilidad se definen en el Decreto 68/2000 de 11 de abril. Normas técnicas de accesibilidad

CAPÍTULO 2º CRITERIOS AMBIENTALES Y DE SOSTENIBILIDAD

Artículo 108 **Criterios generales**

1. 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 urbanización incorporan Criterios de Sostenibilidad a ser tenidos en consideración en su aplicación y desarrollo.

2. Se implementarán acciones destinadas a salvaguardar y potenciar la diversidad biológica en el entorno urbano.

3. Se protegerán, de forma general, las condiciones del suelo, incluyendo su capa de tierra vegetal y las condiciones de humedad.

4. Se retirará y acopiará la primera capa de tierra vegetal del cajeado de los viales con el fin de su aprovechamiento para las zonas verdes.

5. 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.

6. 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.

7. Se favorecerá la utilización de maquinaria eléctrica en lugar de maquinaria con combustibles fósiles para el mantenimiento y reparación de las zonas de uso público, siempre que sea posible.

8. Se prohíbe el uso de explosivos en todo el término municipal.

9. Se deberán aplicar las medidas protectoras que establece el Estudio Ambiental Estratégico que acompaña a este Plan General.

SECCIÓN 1ª CRITERIOS DE PROYECTO

Artículo 109 **Orientación y soleamiento**

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

2. Se preverán dispositivos de protección solar en función de la posición y orientación de los espacios urbanos, con el fin de evitar la ganancia solar no deseada durante el verano y facilitarla en el invierno.

3. El diseño de los Sistemas de Espacios Libres se orientará principalmente hacia el sur, con el objetivo de crear entornos agradables para su uso y disfrute, así como para garantizar una adecuada exposición solar de los edificios circundantes.

Artículo 110 **Diseño**

1. En los proyectos, se argumentará la minimización del movimiento de tierras en las urbanizaciones, así como la compensación de desmontes y terraplenes, con el objetivo de reducir al máximo la necesidad de su traslado al vertedero. Se incluirá un desglose presupuestario según el material a excavar.

2. Los muros de contención no sobrepasarán la altura de 3 m. y serán de mampostería o de un acabado exterior similar, siempre y cuando no sea posible su ejecución mediante técnicas de bioingeniería. Esta altura se medirá desde la parte opuesta a la de contención del terreno. Se posibilitará la ejecución de muros escalonados.

3. En caso de que no sea factible la ejecución de muros mediante técnicas de bioingeniería, se autorizarán escolleras vistas revegetadas, insertando en los espacios de los bloques estacas de especies con capacidad de reproducción vegetativa.

4. En los espacios libres ubicados junto a carreteras con tráfico rodado se implantará vegetación que actúe como pantalla acústica para reducir el impacto sonoro.

5. Se deberá considerar el riesgo de inundabilidad del área, implementando un control adecuado de la escorrentía superficial mediante un diseño de vertientes que impida la acumulación y concentración de aguas en las zonas topográficamente más deprimidas.

SECCIÓN 2ª CRITERIOS SOBRE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 111 **Selección de materiales**

1. En la medida de lo posible, se optará por la utilización de materiales drenantes, facilitando el filtrado del agua y evitando la impermeabilización del suelo. En aquellos casos donde sea pertinente, y cumpliendo con criterios de accesibilidad, se priorizará la implementación de superficies mixtas que incluyan vegetación.

2. Se emplearán pavimentos con propiedades de absorción acústica, en concordancia con los requisitos establecidos en las normativas legales vigentes en la materia.

3. Se evitarán pavimentos oscuros, susceptibles de calentarse y almacenar calor, con el fin de reducir los efectos adversos de las islas de calor urbano.

4. En la elección de materiales de construcción, se considerarán los siguientes criterios:

   4a Prioridad a materiales de origen regional para reducir el transporte.

   4b Preferencia por materiales de bajo consumo energético en extracción y fabricación.

   4c Utilización de materiales provenientes de recursos renovables y con bajo impacto ambiental.

   4d Empleo de materiales reciclados y reutilizables, con un plan de gestión de residuos que maximice el reciclaje y minimice el impacto ambiental durante la ejecución.

5. Se limitará al máximo la utilización de PVC, favoreciendo la selección de materiales eficientes y respetuosos con el medio ambiente según los avances tecnológicos disponibles.

6. Los materiales pétreos o derivados de la madera deberán demostrar que no generan emisiones de CO2 asociadas a su transporte superiores al equivalente de un trayecto en camión con combustible diesel a una distancia aproximada de 500 km.

7. Toda la madera utilizada en la obra deberá contar con certificación forestal sostenible (PEFC, FFC o equivalente) que justifique su origen legal y controlado.

8. En urbanizaciones, tanto públicas como privadas, se establece un porcentaje mínimo del 80% de árido reciclado en el volumen total de rellenos y sub-bases, salvo requisitos técnicos o normativos especiales que no puedan ser cumplidos con estos áridos. Estos podrán provenir de plantas autorizadas o ser transformados in situ bajo la legislación sectorial. En caso de incumplimiento, la persona promotora deberá proponer medidas compensatorias equivalentes a las emisiones producidas en exceso, sujetas a aprobación por la oficina técnica municipal.

9. Se promoverá el uso de materiales de urbanización que posean un distintivo de calidad ambiental reconocido, como la etiqueta ecológica de la Unión Europea.

SECCIÓN 3ª CRITERIOS SOBRE LAS INSTALACIONES

Artículo 112 **Iluminación**

1. Se cumplirá lo establecido en el artículo 19.

Artículo 113 **Recogida de aguas pluviales**

1. Se promoverá la integración de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) para la gestión del drenaje de aguas pluviales, en las urbanizaciones.

2. Las aguas pluviales recogidas se integrarán para su aprovechamiento en la red de riego prevista, en caso de existir.

3. Se adoptarán las medidas e instalaciones consideradas apropiadas para facilitar el riego y la limpieza de la urbanización mediante la reutilización del agua de lluvia. Se fomentará la creación de una red general con este propósito.

Artículo 114 **Sistemas de ahorro de agua**

1. Los grifos de uso público situados en espacios urbanos deben estar equipados con temporizadores u otros mecanismos similares de cierre automático, diseñados para limitar el consumo de agua.

2. Baños públicos: Las cisternas o fluxores de los inodoros deben estar equipadas con mecanismos de doble descarga de 3/6 litros y las instrucciones relativas al accionamiento del dispositivo de doble descarga deberán ser visibles, preferiblemente de forma indeleble y con pictograma, situadas en proximidad a la cisterna.

Artículo 115 **Red eléctrica**

1. Se fomentará la implementación de micro-redes eléctricas independientes del sistema eléctrico nacional.

2. Se incentivará la adopción de fuentes de energía renovable para abastecer las micro-redes y promover la generación local de energía.

3. Los tendidos eléctricos serán, en la medida de los posible, soterrados, y en todo caso deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible. En el caso de redes aéreas, se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

Artículo 116 **Red de telecomunicaciones**

1. Se emplearán soluciones constructivas y tecnologías que no representen riesgos para la salud de las personas.

2. Se priorizará el uso de tecnologías y diseños que generen el menor impacto ambiental y visual en el entorno y paisaje urbanos dando preferencia a tecnologías que requieran menos elementos de instalación y a infraestructuras ligeras que produzcan menores impactos. Todo ello estará en concordancia con el marco legislativo específico que corresponda.

3. A la hora de definir la ubicación y la altura de la instalación, se deberán tener en cuenta tanto las particularidades del entorno urbano como la cobertura de la zona en cuestión. Esto implica considerar las infraestructuras de telecomunicaciones ya existentes y establecer las medidas de servidumbre necesarias para asegurar la cobertura y la calidad del servicio.

Artículo 117 **Calefactores**

A menos que existan disposiciones municipales en sentido contrario por situaciones excepcionales debidamente justificadas, se prohíbe la utilización de calentadores para terrazas que empleen combustibles fósiles.

Artículo 118 **Residuos urbanos**

1. En los nuevos desarrollos urbanísticos, así como en la reurbanización o regeneración de suelos consolidados, se planificarán espacios destinados a la recogida selectiva de residuos urbanos, conforme a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes. Se prestará especial atención a la ubicación y la integración paisajística de estos espacios.

2. En los proyectos se analizará la previsión de áreas destinadas al compostaje comunitarios de residuos domésticos, pudiendo integrar a éstos los restos vegetales procedentes de la siega de césped y poda de arbolado y vegetación.

Artículo 119 **Mobiliario urbano y cierres de fincas**

1. Al implementar el mobiliario urbano y los cierres de fincas, se evaluará su durabilidad, versatilidad, el uso de materiales reciclados o valorizables en su fabricación con un mínimo gasto energético, y su capacidad de reciclabilidad al final de su vida útil.

2. Se promoverá el uso de cierres vegetales en las fincas mediante especies arbustivas apropiadas, así como la adopción de soluciones con madera procedente de plantaciones forestales controladas y tratadas con productos naturales. Se fomentará esta práctica en lugar de utilizar cierres plásticos y/o metálicos.

3. Se instalará una cantidad adecuada de sistemas de depósito y recogida de residuos en los espacios libres ubicados en las márgenes o en las proximidades de las aguas superficiales, con el fin de prevenir el vertido de residuos urbanos en el medio hídrico y garantizar la protección de los cuerpos de agua.

SECCIÓN 4ª CRITERIOS SOBRE LA MOVILIDAD

Artículo 120 **Movilidad peatonal**

1. Se impulsarán medidas de protección del espacio público para favorecer la movilidad peatonal, incluyendo dimensionamiento estricto de calzadas, pasos de cebra elevados, glorietas, cambios de pavimentos, regulación de semáforos con pulsadores para peatones, señalización vertical y horizontal, entre otros.

2. Se priorizará la creación de ejes peatonales que interconecten los principales centros atractores de movilidad.

3. Se impulsarán medidas para favorecer el tráfico lento, como la creación de zonas 20-30, promoviendo así urbanizaciones más amables, seguras, silenciosas y menos contaminantes.

4. Se priorizará el diseño de aceras asimétricas, dando mayor amplitud a aquellas expuestas al sol en invierno.

5. La restauración de antiguos caminos será prioritaria, sin posibilidad de eliminación, salvo justificación aceptada por informe técnico municipal. Se buscará mantener su trazado y favorecer su integración en las nuevas urbanizaciones.

Artículo 121 **Movilidad ciclista**

1. Se diseñarán sendas ciclistas que hagan atractivo el desplazamiento tanto dentro del casco urbano como en su entorno, con el objetivo de fomentar la movilidad sostenible en el ámbito municipal.

2. Se instalarán aparcamientos para bicicletas cerca de equipamientos y zonas de juegos.

SECCIÓN 5ª CRITERIOS SOBRE LA VEGETACIÓN

Artículo 122 **Arbolado**

1. Se fomentará la utilización de arbolado conformado únicamente por ejemplares autóctonos, con certificación de semilla autóctona y preferiblemente con bajos requerimientos hídricos. Se procurará incluir variedades frutales en distintos niveles de vegetación.

2. En presencia de masas arbóreas o vegetales naturalizadas, se integrarán en las redes de zonas verdes de la nueva urbanización, prohibiéndose su eliminación. Se determinarán las medidas necesarias para garantizar que durante el proceso de ejecución de las obras no sufrirán lesiones.

3. Se priorizará la plantación de árboles en alcorques estructurales o parterres, permitiéndose la nivelación de la cota peatonal mediante gravas o enrejados, siempre y cuando no comprometan el desarrollo del tronco.

4. Se dará preferencia a la plantación de árboles de hoja caduca y copa ancha para la protección solar, considerando que la altura en su madurez sea, en la medida de lo posible, similar a la altura reguladora establecida en el planeamiento.

5. Los árboles presentes en el suelo urbano no consolidado, incluidos en intervenciones urbanizadoras, deberán ser respetados. Cuando no haya una alternativa viable a su sustitución, debidamente justificada, se procederá al trasplante en el propio ámbito de actuación, en caso de ser factible, o a la sustitución por dos ejemplares de similar tamaño por cada árbol eliminado. En el caso de ser de una especie autóctona, se sustituirá por un ejemplar de la misma especie; de lo contrario, se elegirá una especie autóctona determinada por la oficina técnica municipal.

6. Se prohíbe el uso de herbicidas o pesticidas químicos no ecológicos en viarios y espacios públicos municipales, especialmente los que contienen glifosato y derivados.

Artículo 123 **Jardines**

1. Al menos el 60% de las superficies libres públicas serán destinadas a zonas ajardinadas con el propósito de preservar el drenaje natural del terreno y otorgar a la vegetación un papel fundamental como regulador climático.

2. La vegetación estará compuesta exclusivamente por especies autóctonas con semillas certificadas y se distribuirá de manera orgánica, evitando alineaciones no justificadas.

3. Se prohíbe el uso de herbicidas o pesticidas químicos no ecológicos en viarios y espacios públicos municipales, especialmente los que contienen glifosato y derivados.

Artículo 124 **Flora invasiva**

1. Previo a desbroces o movimientos de tierra, se llevará a cabo la erradicación de especies invasoras sin utilizar métodos químicos, realizando controles adicionales al final de los trabajos y en el siguiente ciclo vegetativo.

2. Las personas propietarias de parcelas privadas o solares deberán mantenerlas libres de flora declarada como invasora en los catálogos o inventarios provinciales, autonómicos o estatales, pudiendo ser requeridos por el ayuntamiento para el cumplimiento de esta obligación.

SECCIÓN 6ª CRITERIOS PAISAJÍSTICOS

Artículo 125 **Restauración paisajística**

En las intervenciones destinadas a la restauración paisajística, se dará preferencia al uso de especies autóctonas y a la reproducción de formas similares al paisaje preexistente, evitando diseños geométricos y optando por plantaciones con contornos suaves y difusos.

Artículo 126 **Movimientos de tierra**

1. Se cumplirá lo establecido en el artículo 29.

CAPÍTULO 3º DISEÑO DE LAS VÍAS

Artículo 127 **Vías peatonales**

1. Al diseñar vías peatonales, se considerarán los itinerarios principales y los flujos de circulación proyectados, tanto los específicos de la unidad de actuación como aquellos derivados de la influencia de áreas adyacentes.

2. Las vías de circulación peatonal se proyectarán, en términos generales, mediante rampas que cumplan la legislación vigente en materia de accesibilidad. Solo en aquellos casos en los que las pendientes del terreno natural lo hagan imprescindible se proyectarán escaleras.

3. En el diseño de aceras y alamedas peatonales, el ancho mínimo normal será de 2,20 m, excepto en situaciones de diseño forzadas por preexistencias a conservar, limitándose los desarrollos con dimensiones inferiores a los 2 m o a lo estrictamente necesario. Todas las áreas de aceras o espacios públicos con una dimensión superior a 3 m de ancho estarán arboladas y ajardinadas de acuerdo con la ordenanza municipal.

4. Los pavimentos destinados exclusiva o no exclusivamente a la circulación peatonal serán, en general, duros y antideslizantes. Se variará la textura o el color de los pavimentos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.

5. En ningún caso se autorizarán ventilaciones o lucernarios para sótanos, etc., en espacios públicos.

Artículo 128 **Vías ciclistas**

1. Los itinerarios para bicicletas se planificarán de manera que minimicen la distancia entre las áreas o edificios más densamente poblados y los edificios de uso público.

2. Preferiblemente, se diseñarán adyacentes a las calzadas de tráfico rodado, separándolos adecuadamente del tráfico mediante señalización horizontal, bolardos u otros elementos que faciliten una incorporación sencilla desde la calzada.

3. Cuando no sea posible separarlo y se incluya en la ordenación del viario el trazado de carril bici, este deberá cumplir con los siguientes criterios de diseño y dimensiones:

    3a El carril bici estará claramente señalizado a nivel de pavimento, con una solución exclusiva que lo diferencie del resto del espacio peatonal o de la calzada.

    3b Se proporcionará la señalización específica necesaria, tanto vertical como horizontal, en tramos de circulación exclusiva, así como en cruces y zonas compartidas.

4. Las dimensiones orientativas establecidas son las siguientes:

   4a En caso de doble sentido de circulación: 2.20 m mínimo.

   4b En caso de sentido único de circulación: 1.80 m mínimo.

   4c Se establecerá una distancia no menor de 0.50 m entre una banda de aparcamientos en línea y un carril bici dispuesto en la acera cuyo trazado se sitúe paralelo.

   4d En situaciones en las que haya bandas de aparcamiento en línea paralelas a carriles bici o parterres, se reservará una zona de anchura mínima de 1.00 m con pavimento accesible, con el objetivo de facilitar las operaciones de embarque y desembarque de los vehículos. Donde se prevean los aparcamientos para personas con movilidad reducida esta distancia será de al menos 2 m.

Artículo 129 **Vías de tráfico rodado**

1. 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.

2. El diseño de las calzadas para tráfico rodado se efectuará según la legislación sectorial y normativa técnica aplicable en materia de carreteras.

3. La calzada y los arcenes se diseñarán con una inclinación transversal uniforme mínima del dos y medio por ciento (≥ 2,5 %) hacia cada lado a partir del eje de la calzada.

4. Accesibilidad y visibilidad

   4a El acceso y salida de vehículos de transporte público y áreas de estacionamiento se llevará a cabo exclusivamente desde espacios designados que cumplan con los estándares de seguridad y accesibilidad necesarios.

   4b Los vados peatonales en las calles se ubicarán preferentemente antes del área de detención de los vehículos de transporte público, considerando el sentido de la marcha, con el objetivo de facilitar la fluidez y seguridad del tránsito peatonal.

   4c Se evitará la colocación de elementos, como vehículos estacionados, contenedores, kioscos o cabinas, que obstruyan la visibilidad en las cercanías de los vados peatonales, garantizando así condiciones seguras para los peatones y conductores.

   4d La dotación de estacionamientos en la urbanización se ajustará rigurosamente a las prescripciones de la normativa vigente, incorporando las consideraciones y reservas necesarias para garantizar accesibilidad a vehículos de personas con movilidad reducida.

4e No se permitirá la ubicación de plazas de aparcamiento para vehículos de cuatro ruedas justo antes de un paso de peatones, asegurando así la seguridad y fluidez en las zonas de cruce peatonal.

5. En todas las vías rodadas, se otorgará prioridad a los vehículos de transporte público mediante la implementación de vías específicas u otros dispositivos que faciliten su flujo eficiente. Contarán con carriles exclusivos o apartaderos que posean una anchura mínima de 2,20 m y una longitud suficiente, considerando el tipo de vehículo, con el fin de no obstaculizar el carril de circulación general.

6. Con el objetivo de promover la integración armónica con el entorno agrícola, se establecerá la facilitación del acceso a las fincas agrícolas adyacentes a la urbanización. Para ello, se diseñarán pasos específicos dimensionados para permitir la circulación de la maquinaria utilizada en las labores agrícolas, garantizando así la conectividad funcional entre ambas áreas.

Artículo 130 **Vías de coexistencia**

1. Con el propósito de mitigar el impacto del tráfico en peatones, las vías locales que presenten un ancho inferior a los 6,00 metros, o aquellas determinadas por el Ayuntamiento, serán tratadas como zonas de coexistencia de tráfico rodado y peatonal. Este enfoque busca fomentar un entorno seguro y accesible para peatones, priorizando la coexistencia armoniosa con el tráfico rodado.

2. Diseño:

2a Pavimentación a cota uniforme, eliminando la distinción clara entre acera y calzada, o con leves desniveles.

2b Implementación sistemática de elementos disuasorios para el tráfico rodado, como bolardos y ajardinamiento, acompañados de señalización adecuada en los tramos de coexistencia.

2c Se diseñarán con una inclinación transversal uniforme mínima del dos y medio por ciento (≥ 2,5 %) hacia cada lado a partir del eje de la calzada.

2d Se permitirá la creación de un paso seguro para viandantes, separado por bolardos u elementos similares, adosado únicamente a una fachada o a ambas que delimitan la vía.

Artículo 131 **Pistas forestales y caminos rurales**

1. Pistas forestales: se consideran como tales los caminos sin pavimentar destinados a facilitar el acceso a áreas forestales, principalmente para actividades de gestión forestal o conservación, garantizando un acceso seguro y controlado a dichas áreas.

1a La anchura libre de la pista será como máximo de 3m, con la salvedad de los sobre anchos que podría haber en las curvas, cruces, etc.

1b La base de las pistas forestales en los casos que no exista un terreno rocoso (o no sea suficiente con la compactación del material existente), se realizará mediante zahorra artificial o fresado de asfalto valorizado proveniente de plantas de valorización autorizadas.

1c La evacuación de aguas pluviales en las pistas se realizará mediante una zanja lateral (min 40cmx40cm) o canales trasversales que desagüen en arroyos, escorrentías o parcelas sin alto riesgo de erosión.

1d En el caso de nuevas pistas forestales, la pendiente máxima autorizable será del 15%, pudiéndose incrementar ligeramente, con el fin de evitar impactos paisajísticos.

2. Caminos rurales: se consideran como tales las vías de comunicación pavimentadas pero no asfaltadas en zonas rurales, destinadas a proporcionar acceso a fincas, explotaciones agrícolas o ganaderas, así como a áreas recreativas y ocio en entornos naturales.

2a La anchura libre del vial será como máximo de 3m, con la salvedad de los sobre anchos que podría haber en las curvas, cruces, etc.

2b Los caminos rurales estarán formados por una base de zahorra artificial/balasto (según el grado de firme que exija el terreno) con espesor de 15-20cm y una pavimento de hormigón en masa H175 de 15cm con espesor de 20cm con mallazo de 150x300x6 o fibras, con barrido.

2c La evacuación de los caminos hormigonados se realizará mediante una cuneta lateral en uno de los lados, y de amplios badenes o arquetas y tubos subterráneos transversales en el caso de necesidad de cruce. Las cunetas será de media caña realizadas in situ y con una anchura de 50cm.

3. La nueva construcción de pistas y caminos rurales deberá estar debidamente justificada y deberá someterse en todo caso a la realización de la previa y preceptiva evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 10/2021.

Artículo 132 **Aparcamientos**

1. Aparcamientos de bicicletas:

1a Los aparcamientos de bicicleta se realizarán preferente mediante "U" metálicas invertidas y se organizarán en grupos de al menos 10 plazas de bicicletas. La adecuación cuantitativa y cualitativa se ajustará al PMUS y se diseñarán según lo establecido en el artículo 36.

1b Los aparcamiento de bicicletas se dispondrán según el plano referente a 'Mobiliario

Urbano', con una proporción de 5 plazas por cada cien habitantes en espacios públicos, y se ubicarán en la zona central de los barrios (plazas...) o centros de atracción dotacional.(Casa de cultura, Ayuntamiento, Polideportivo, parque...), sin perjuicio de lo que pueda establecer el PMUS.

1c Deberán tenerse en consideración las condiciones de la siguiente tabla:

Seguridad	La elección del material, diseño, anclaje y ubicación son adecuados para prevenir robos o actos de vandalismo.
Polivalencia	Es capaz de alojar cualquier tipo y dimensión de bicicleta y permite que sean candadas con los antirrobos más comunes.
Accesibilidad	Se encuentra cerca de la puerta de destino, a menos de 75 m para los de larga duración y a menos de 30 m para los de corta duración.
Ubicación	Se encuentra en un lugar a la vista de los transeúntes.
Estabilidad	Permite que la bicicleta se mantenga apoyada, incluso cargada, sin la necesidad de un soporte propio y no tiene elementos que la puedan estropear.
Comodidad del ciclista	Ofrece un entorno cómodo para los ciclistas, con espacio suficiente para hacer maniobras con la bicicleta, sin riesgo de estropear otras bicicletas y sin la necesidad de hacer grandes esfuerzos.
Comodidad con otros modos de transporte	La instalación cumple con las normativas de accesibilidad de peatones y personas con movilidad reducida, sin entorpecer ni poner en riesgo su movilidad. Las maniobras de acceso al aparcabicis no crean situaciones de riesgo con la circulación de vehículos motorizados y de ciclistas.
Estética	Ofrece un diseño integrado en el entorno urbano y arquitectónico, que da confianza y que hace atractivo el aparcar.
Protección climática	Se ha considerado la posibilidad de instalar un sistema de protección con respecto al sol y la lluvia.
Coste y mantenimiento	Se ha previsto un coste suficiente de inversión para que el aparcabicis cumpla con los requisitos anteriores y un presupuesto para su correcto mantenimiento periódico.

Fuente: Manual de aparcamientos de bicicletas IDAE

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

2a 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

2b Aparcamientos en batería: 2.40 x 5.00 m

2c Aparcamientos para personas con movilidad reducida, en número y dimensiones establecidas por la normativa técnica aplicable.

3. Un 20% del total de aparcamientos serán aptos para motocicletas con 1.30 x 2.20 m de dimensiones mínimas.

   Las áreas de estacionamiento, cuando el número de plazas sea igual o superior a 10, se mejorarán mediante la incorporación de arbolado para mitigar los efectos de las islas de calor..

4. Los aparcamientos adyacentes a la red viaria se diseñarán para permitir una conexión sencilla a la red eléctrica, facilitando la instalación de sistemas de recarga de baterías.

Artículo 133 **Recogida de aguas**

1. A excepción de situaciones debidamente justificadas en las que resulte incompatible con las características y condiciones específicas de la urbanización, en todas las intervenciones en obras de viales se aplicarán medidas de prevención y técnicas relacionadas con el uso de sistemas de drenaje sostenible, tales como, zanjas y pozos de infiltración, drenes filtrantes, pavimentos permeables, cunetas vegetadas, parterres inundables, depósitos reticulares o alcorques estructurales.

2. En los casos que no sea posible la implantación de sistemas de drenaje sostenibles, 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.

3. La dotación de elementos de recogida, cálculo y diseño, de efectuará de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.

4. Se impedirá la acumulación de agua en las zonas pavimentadas, asegurándose de dotar a la urbanización de las siguientes pendientes mínimas:

   * Pendiente transversal mínima en aceras: 1.5 %
   * Pendiente transversal mínima en calzadas: 1.5 %
   * Pendiente mínima en peldaños de escalinatas: 0.5 %
   * Pendiente mínima en plazas y paseos: 1.0 %

5. En las aceras y, especialmente, en los bulevares, se llevará a cabo la integración de superficies ajardinadas como parte integral del diseño del espacio público.

Artículo 134 **Condiciones acústicas**

1. Se llevará a cabo un análisis de posibles impactos acústicos en el entorno de las urbanizaciones.

2. Las barreras acústicas se ubicarán en proximidad a las fuentes de ruido o a las edificaciones que se pretenda proteger, con el objetivo de maximizar su eficacia.

3. Las barreras acústicas estarán formadas, por elementos opacos como muros, taludes de tierra pantallas, etc. o transparentes, tales como pantallas de metacrilato, policarbonato o vidrio de seguridad.

4. Se emplearán pavimentos absorbentes de ruido, como por ejemplo, asfaltos aglomerados con una menor proporción de betún y mayor porosidad para lograr reducciones de hasta 2 decibelios (dBA).

CAPÍTULO 4º DISEÑO DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y PRIVADOS

Artículo 135 **Disposiciones generales**

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

   1a Espacios libres públicos: Áreas definidas como tales en el plan urbanístico vigente.

   1b Espacios libres privados: los asociados a edificaciones de titularidad privada y/o patrimonial, no edificados y/o edificables, cuando menos en superficie.

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

3. En el diseño de espacios públicos, se evitará la creación de áreas que puedan generar zonas de riesgo o inseguridad

Artículo 136 **Condiciones de los espacios libres públicos**

1. Zonas verdes, parques y jardines: Los espacios calificados como espacios libres verdes públicos en el planeamiento deberán:

   1a Garantizar una adecuada exposición solar a las 12:00 horas durante el día más cercano a los equinoccios, cubriendo al menos el 70% de la superficie, excluyendo la zona afectada por la sombra de las áreas arboladas. Se podrán justificar la reducción de los mínimos requeridos en aquellos casos en los que la complejidad técnica o el interés general así lo precisen. No obstante, cualquier reducción deberá ser validada por los servicios técnicos municipales tras la presentación de una justificación por parte de la promoción.

   1b Asegurar la existencia de áreas sombreadas a las 12:00 horas durante el día más cer-

cano al solsticio de verano, logradas a través de elementos como arbolado, estructuras de sombreado u otros métodos, cubriendo al menos el 25% de la superficie.

1c Presentar una pendiente media no superior al 10% en al menos el 80% de la superficie y al 30% en el resto.

1d Disponer de suelo propicio para el crecimiento de la vegetación.

1e Utilizar acolchados u otras tecnologías para favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.

1f Agrupar especies vegetales según sus necesidades hídricas.

1g Implantar sistemas de riego eficientes que fomenten el ahorro de agua 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.)

1h Incluir "jardines de lluvia", que consisten en áreas de depresión dotadas de vegetación específica, como plantas y hierbas autóctonas de raíz profunda, diseñadas para facilitar la absorción del agua de lluvia.

1i Las construcciones o instalaciones deberán ser desmontables y trasladables, además de estar fabricadas con materiales naturales siguiendo principios de bioconstrucción. Se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de cimentación, salvo los apeos mínimos necesarios para su ubicación.

2. Plazas y espacios pavimentados: Los espacios calificados como espacios libres públicos de que no sean zonas verdes, deberán:

2a Garantizar una adecuada exposición solar a las 12:00 horas durante el día más cercano a los equinoccios, cubriendo al menos el 50% de la superficie, excluyendo la zona afectada por la sombra de las áreas arboladas. Se podrán justificar la reducción de los mínimos requeridos en aquellos casos en los que la complejidad técnica o el interés general así lo precisen. No obstante, cualquier reducción deberá ser validada por los servicios técnicos municipales tras la presentación de una justificación por parte de la promoción.

2b Asegurar la existencia de áreas sombreadas a las 12:00 horas durante el día más cercano al solsticio de verano, logradas a través de elementos como arbolado, estructuras de sombreado u otros métodos, cubriendo al menos el 25% de la superficie.

2c Pavimentarse utilizando materiales que minimicen el impacto acústico y cumplan con los requisitos de resbaladicidad y pendiente de acuerdo con la normativa actual de seguridad y accesibilidad. Además, se garantizará el cumplimiento de los demás requisitos establecidos por la legislación pertinente.

Asimismo, el firme de los pavimentos deberá componerse al menos con una sub-base

de 20cm de zahorra artificial compactada, una base de hormigón en masa de 15cm y el pavimento de acabado superior.

2d Asegurar la dotación de instalaciones para el descanso, hidratación y actividades similares, con un número y condiciones de servicio apropiados en función de la intensidad de uso y de acuerdo con las posibilidades técnicas para su implementación.

3. Espacios públicos que no cumplen las condiciones anteriores.

3a Los espacios que no cumplan condiciones geométricas, de soleamiento, sombra o pendiente aumentarán la superficie mínima requerida según el incumplimiento específico:

* Por incumplimiento de las condiciones de soleamiento o sombra: 25%.
* Por incumplimiento de la pendiente media: 50%.

4. Espacios libres rurales

4a Los espacios libres rurales se diseñarán en base al uso que se prevea según su carácter agrario, deportivo, ocio...

4b No obstante, el grado de urbanización de este tipo de espacios no podrá compararse con los espacios urbanos y tan solo se podrá pavimentar una superficie equivalente al 5% del suelo.

5. Topografía: los espacios libres se ajustarán a lo establecido en el apartado 2 del artículo 58 de las presentes ordenanzas.

Artículo 137 **Condiciones de los espacios libres privados**

1. Se priorizará una buena exposición solar durante el día más cercano a los equinocios y la existencia de áreas sombreadas durante el día más cercano al solsticio de verano.

2. Se evitará la fragmentación de las zonas verdes buscando configurar espacios amplios que puedan servir para diversos fines.

3. Se cumplirán las condiciones '1d', '1e', '1f', '1g', '1h', '2c', '2d' y '5' del artículo anterior.

4. Se prohíbe cualquier construcción fuera de los límites edificables, con la excepción de las instalaciones deportivas descubiertas (frontones, pistas de tenis...), así como invernaderos acristalados desmontables.

5. Queda prohibido usar los espacios libres privados como depósito de materiales.

6. El Ayuntamiento, al conceder licencias de edificación, podrá regular en cada caso determinadas condiciones en orden a la plantación de arbolado sobre la parcela no edificable.

Artículo 138 **Instalaciones en espacios públicos**

1. Los espacios públicos se diseñarán considerando la posibilidad de incorporar aseos públicos. Esto implica reservar espacio adecuado, asegurar suministro de agua y contar con un sistema de evacuación de aguas residuales.

2. En el caso de espacios públicos especialmente concurridos o propensos a eventos públicos, se requerirá una conexión sencilla a la red eléctrica para facilitar la instalación de los equipos necesarios.

Artículo 139 **Recogida de aguas pluviales**

1. A excepción de situaciones debidamente justificadas en las que resulte incompatible con las características y condiciones específicas de la urbanización, en todas las intervenciones en obras de espacios libres se aplicarán medidas de prevención y técnicas relacionadas con el uso de sistemas de drenaje sostenible, tales como, zanjas y pozos de infiltración, drenes filtrantes, pavimentos permeables, cunetas vegetadas, parterres inundables, balsas de detención y/o infiltración, depósitos reticulares, alcorques estructurales o humedales artificiales.

2. Todos los espacios libres destinados a zonas verdes, parques, jardines o huertos urbanos, deberán disponer de una instalación de reutilización de aguas pluviales para el riego.

CAPÍTULO 5º DISEÑO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 140 **Disposiciones generales**

1. Redes

   1a La infraestructura de servicios urbanos será subterránea en la totalidad del suelo urbano y en las áreas urbanizables a medida que se desarrollen.

   1b El dimensionamiento de estas redes se ajustará a la legislación técnica vigente, anticipando las necesidades futuras para evitar la necesidad de reaperturas de zanjas.

   1c Los proyectos de urbanización y de obra incluirán los aspectos relativos a la dotación, cálculo y dimensionamiento de las redes proyectadas.

2. Acometidas

2a 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 a la persona titular de la finca u edificio.
* Conducción entre ambos.

2b La responsabilidad del mantenimiento de la conducción entre los puntos de entronque será municipal cuando discurre por suelo de dominio público y recaerá sobre las personas propietarias de las fincas urbanas o edificios cuando atraviese suelo de titularidad privada.

2c En casos debidamente justificados y por razones de diseño, podrán establecerse conducciones privadas de una finca urbana o edificio en suelo de dominio público, como uniones de bajantes de pluviales o saneamiento. En estos casos, el mantenimiento corresponderá a las personas o entidades titulares de las conducciones, y las condiciones se establecerán en convenios de concertación o en programas de actuación urbanizadora.

3. Redes de servicios suministrados por empresas privadas

3a El diseño, dotación y cálculo de los servicios suministrados por empresas privadas se llevará a cabo conforme a sus propias normativas. Durante la redacción de los programas y proyectos mencionados en estas ordenanzas, se requerirá su participación en la elaboración de los proyectos y en la recepción de las obras.

3b La responsabilidad del mantenimiento de las redes de servicios y las acometidas, en las condiciones descritas en los apartados previos, recaerá sobre las empresas suministradoras.

Artículo 141 **Red de saneamiento**

1. En las áreas de nueva urbanización y reurbanización, la red de saneamiento será de tipo separativo.

2. Las arquetas de estas redes separativas estarán situadas en espacios públicos y no dentro de las parcelas privadas.

3. En situaciones donde no sea factible la conexión a la red de saneamiento general, la responsabilidad de ejecutar las obras correspondientes para la depuración del agua recaerá en la persona o entidad usuaria, operando de manera autónoma.

4. El dimensionamiento de la red se justificará conforme a la normativa aplicable.

5. Las tuberías de la red general deberán tener un diámetro mínimo de 300 mm, y la elección del material deberá justificarse en el proyecto. En el caso de las tuberías de evacuación de aguas fecales, podrán ser de PVC conforme a la Norma UNE EN 1401-1 o de hormigón en masa para diámetros menores o iguales a 400 mm. Para diámetros mayores de 400 mm, se permitirá el uso de tuberías de hormigón armado centrifugado con junta estanca de goma, cumpliendo las Normas ASTM correspondientes a las diversas clases.

6. Las redes se diseñarán considerando una velocidad adecuada para evitar erosión, depósitos y sedimentos en las tuberías, así como para prevenir la inundación de las áreas saneadas. Se establecerá un período de retorno generalmente decenal. Se asegurará una velocidad mínima que permita la autolimpieza.

7. La red de alcantarillado estará situada por debajo de la conducción de suministro de agua, generalmente bajo la calzada, con un recubrimiento mínimo de 1,00 m y el refuerzo de hormigón necesario según las condiciones específicas de cada caso. Se colocarán arquetas o pozos de registro en los cambios de sección y alineación, en las conexiones de ramales y, como máximo, cada 50 metros.

Artículo 142 **Red de abastecimiento de agua y riego**

1. No se utilizará la red de abastecimiento de agua para el riego de zonas verdes.

2. Tipología y cálculo de la red

   2a El dimensionamiento de la red se justificará conforme a la normativa aplicable.

   2b La red de suministro de agua potable, además de garantizar las condiciones de caudal y presión necesarias para satisfacer los requisitos básicos de los edificios, considerará los elementos necesarios para el abastecimiento contra incendios.

   2c La disposición general de la red y sus componentes se ubicará preferentemente bajo las aceras o espacios de dominio público y por encima del nivel de la red de alcantarillado.

   2d La ubicación, implantación y mantenimiento de bocas de riego e hidrantes contra incendios se regirán por las disposiciones legales vigentes.

   2e En las áreas destinadas a actividades económicas (industriales y terciarias) y equipamientos, se realizará un estudio específico de los caudales de dotación.

   2f El diseño de la red general se considerará el impacto de los hidrantes contra incendios para asegurar que, en el caso de activación de los dos hidrantes más cercanos a cualquier posible siniestro, el caudal en cada uno sea de al menos 1.000 litros por minuto

durante dos horas, manteniendo una presión mínima de 10 metros de columna de agua.

3. Recursos hídricos alternativos

3a 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.

3b 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.

Artículo 143 **Red de gas**

1. La red de distribución de gas estará soterrada en todo el municipio, y su implementación seguirá las pautas y condiciones establecidas en los respectivos proyectos de obras de urbanización.

2. Todo el diseño de la red será debidamente justificado, cumpliendo con la normativa aplicable en cada caso.

3. Se dará prioridad a la implementación de una red centralizada de calefacción y Agua Caliente Sanitaria (ACS) en áreas urbanas, con la consiguiente simplificación de la red de distribución de gas.

4. Se promoverá el uso de materiales de urbanización que posean un distintivo de calidad ambiental reconocido, como la etiqueta ecológica de la Unión Europea.

Artículo 144 **Red de energía eléctrica**

1. Se realizará una justificación detallada del diseño de toda la red, asegurando su conformidad con la normativa aplicable.

2. Las conducciones aéreas preexistentes en áreas sujetas a reurbanización deberán ser soterradas siempre que sea técnicamente viable y económicamente equilibrado. La toma de decisiones al respecto estará respaldada por un informe elaborado por los servicios técnicos municipales.

3. Los tendidos aéreos situados en suelo no urbanizable, y que por razones justificadas no puedan ser soterrados, cumplirán las siguientes características:

    * El cable que atraviese la carretera deberá hacerlo a una altura mínima de 6,50 metros sobre la superficie de la carretera.
    * Los tendidos se ajustarán a los criterios técnicos establecidos por las entidades competentes en la materia.
    * Se instalarán cintas de señalización correspondientes a estas infraestructuras para facilitar su localización futura de manera adecuada.

Artículo 145 **Red de alumbrado público**

1. Se impulsará la implementación de redes de alumbrado público autónomas, independientes del sistema eléctrico estatal.

2. Se integrarán sensores de intensidad luminosa para gestionar apagados y encendidos, contemplando la posibilidad de un nivel de iluminación más bajo. Esto se complementará con la instalación de equipos reductores de flujo luminoso en todos los nuevos cuadros de maniobra, así como en los existentes, de manera compatible con otros objetivos planteados, como la seguridad pública.

3. Se equipará la instalación de alumbrado con programadores crepusculares, adaptando los niveles de iluminación artificial a las condiciones de iluminación natural.

4. La disposición de soportes y luminarias se ajustará a una relación adecuada entre la altura de la luminaria y la amplitud del espacio a iluminar, siguiendo criterios de eficiencia energética.

5. Se seleccionarán luminarias de bajo consumo energético y alta eficacia, orientando su haz hacia la superficie a iluminar para evitar la contaminación lumínica hacia el cielo y reducir el consumo innecesario.

6. Las instalaciones de alumbrado público se adaptarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, priorizando la eficiencia, el ahorro energético y la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y de la contaminación lumínica.

7. Será obligatorio instalar una luminaria junto a cada paso de peatones para iluminar adecuadamente dicha área.

8. En situaciones como zonas de pasos subterráneos, espacios inseguros o cualquier entorno que demande niveles más elevados de iluminación, se activarán de manera complementaria a la iluminación previa mediante dispositivos de detección de presencia.

Artículo 146 **Red de telecomunicaciones**

1. Los proyectos de urbanización deben contemplar las infraestructuras requeridas y la obra civil necesaria para la implementación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Además, podrán incorporar elementos y equipos de red pasivos según lo establecido en la normativa técnica de telecomunicaciones. debiendo estar disponibles para los operadores en condiciones transparentes y equitativas.

2. La infraestructura de telecomunicaciones será subterránea en todas las áreas de nueva urbanización y en la reurbanización de aquellas áreas donde actualmente la conducción sea aérea, excepto en instalaciones que, por su naturaleza, deban ubicarse en la superficie (antenas, etc.).S e incluirán al menos dos canalizaciones.

3. En relación con actuaciones retroactivas que transformen despliegues aéreos o por fachadas en subterráneos, se requerirá un acuerdo previo con el operador de telecomunicaciones propietario de la infraestructura, conforme a la legislación sectorial vigente, considerando la viabilidad técnica y económica del proyecto.

4. La implantación excepcional de antenas de telecomunicaciones en superficies públicas y privadas se justificará en términos de viabilidad técnica, económica y seguridad, conforme a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

5. La exigencia de documentación aportada por los operadores deberá estar debidamente motivada, fundamentada en justificaciones objetivas, ser proporcional al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

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

7. Los operadores deben fomentar la compartición de infraestructuras siempre que sea factible mejorar la eficiencia, salvo que existan circunstancias específicas que lo impidan o desaconsejen, y que estén debidamente justificadas.

Artículo 147 **Redes urbanas centralizadas**

1. 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 ...

2. Se deberán dimensionar las plantas de estas infraestructuras urbanas y prever un espacio para ellas en la urbanización.

Artículo 148 **Residuos urbanos**

1. La recogida de residuos se llevará a cabo mediante el sistema definido por el Ayuntamiento.

2. Se podrá solicitar la incorporación de zonas de reserva en las urbanizaciones para la colocación de contenedores, así como la construcción de elementos de madera que permitan su fijación e integración paisajística, dependiendo de sus características, siempre en función del sistema de recogida que tenga establecido el municipio.

3. La ubicación de estos contenedores se planificará de manera que se encuentren lo más alejados posible de los cauces fluviales o marinos, con el objetivo de prevenir la contaminación de estos entornos con plásticos u otros residuos, siempre en función del sistema de recogida que tenga establecido el municipio.

4. Se permitirá la colocación de instalaciones de compostaje comunitario construidas en madera que cumplan lo establecido en el Decreto 63/2019, de 9 de abril, por el que se establece el régimen jurídico y las condiciones técnicas de las instalaciones y actividades de compostaje comunitario.

CAPÍTULO 6º JARDINERÍA Y ARBOLADO

Artículo 149 **Disposiciones generales**

1. Se procurará la conservación de los ecosistemas existentes, facilitando su integración en el territorio, conectando áreas protegidas, y manteniendo el equilibrio con el paisaje, el suelo y las actividades locales.

2. Se fomentará la reserva de suelo público destinado a la creación de huertos urbanos gestionados por la comunidad.

3. En cuanto a la dotación arbórea de los viales en las urbanizaciones, se establece la plantación mínima de un árbol por farola, cada uno requiriendo al menos 1 m^2 de terreno natural para la captación de agua y la oxigenación de la base.

4. En cualquier actuación, ya sea obra o paso de vehículos, cercana a árboles o plantaciones, se establece como condición previa proteger adecuadamente los mismos.

5. La protección de los árboles se llevará a cabo a lo largo del tronco y en una altura no menor a 3 metros desde el suelo, utilizando tablones sujetos con alambres u otro método eficaz.

6. Cuando se realicen excavaciones, como la apertura de hoyos o zanjas cerca de plantaciones de arbolado, se deberá mantener una distancia no inferior a 1,5 metros del pie del árbol.

7. Se procurará que la apertura de zanjas y hoyos cercanos al arbolado se realice durante la época de reposo vegetal.

8. Está prohibido depositar o verter en los alcorques o en las cercanías del arbolado cualquier material de obra, productos nocivos, herbicidas o utilizarlos para clavar elementos.

9. En caso de daños ocasionados a un árbol debido a la obra o por cualquier otra razón, el Ayuntamiento evaluará el árbol afectado total o parcialmente con fines de indemnización, sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

Artículo 150 **Plantaciones ornamentales**

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

2. Se prohíben podas agresivas del arbolado que disminuyan su capacidad para proporcionar sombra, a excepción de aquellas podas necesarias por razones de salud del árbol.

Artículo 151 **Arbolado**

1. Se elegirá arbolado de porte adecuado y proporcionado al lugar donde se vaya a colocar, con el fin de evitar el mantenimiento destinado a limitar su crecimiento por la proximidad de edificios u otras causas.

2. En la plantación del arbolado, se considerarán factores como la época adecuada, el crecimiento de los árboles, la separación entre ellos, el tamaño apropiado de los alcorques, la presencia de vuelos de la edificación que puedan limitar su desarrollo y la anchura de las aceras en caso de que se implanten en estas. En este último supuesto, las especies elegidas no podrán, en su desarrollo, reducir el ancho de la acera a menos de 2,2m.

3. Se prohíben podas agresivas del arbolado que disminuyan su capacidad para proporcionar sombra, a excepción de aquellas podas necesarias por razones de salud del árbol.

Artículo 152 **Parterres**

1. Con el objetivo de garantizar un mantenimiento apropiado, se diseñarán los parterres con la mayor superficie posible, procurando evitar espacios con un ancho inferior a 1 metro.

2. Se llevará a cabo el mantenimiento de las áreas con césped mediante la creación de zonas de refuerzo de biodiversidad. En estas áreas, se permitirá el crecimiento del césped, evitando su corte continuo para facilitar la llegada de nuevas especies de flora y fauna. Dichas zonas podrán complementarse con áreas designadas como refugio para mariposas.

CAPÍTULO 7º MOVIMIENTO DE TIERRAS

Artículo 153 **Trabajos previos**

1. Previamente al inicio de los trabajos se realizará un estudio geotécnico que sirva de base para las actuaciones posteriores de excavación de zanjas, pozos y explanaciones que se lleven a cabo en la urbanización.

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

CAPÍTULO 8º MOBILIARIO URBANO

Artículo 154 **Mobiliario urbano**

1. El diseño del mobiliario urbano en plazas y espacios abiertos de esparcimiento y recreo se adaptará a sus características particulares y requerirá la aprobación de la Oficina Técnica Municipal, que podrá imponer modelos específicos.

2. Todos los elementos de mobiliario urbano deben estar anclados a cimientos mediante espárragos atornillados con tuercas visibles, permitiendo su desmontaje sin causar daños a la obra ni al elemento que se desea mover.

3. Se prohíbe el uso de materiales o acabados tóxicos tanto para las personas como para el entorno.

4. Se fomentará la incorporación de contenedores de residuos caninos y compostadores a pequeña escala.

5. Se instalará una papelera al menos cada 50 metros y/o en áreas de 500 m^2.

6. Los bancos se agruparán preferiblemente con otros elementos de mobiliario en las zonas estanciales. En estas áreas, se dispondrán preferentemente bancos, papeleras, puntos de alumbrado y elementos de arbolado que proporcionen sombra. Los bancos, de modelo establecido por el Ayuntamiento, serán preferentemente colectivos, evitando los modelos de bancos individuales.

7. Se colocará una fuente por cada 1.500 m^2 o fracción, ubicada en emplazamientos adecuados para su acceso y uso.

8. Las intervenciones que complementen otras ya iniciadas o consolidadas seguirán el criterio del mobiliario existente, a menos que se identifique como insuficiente o inadecuada la dotación existente. En tales casos, se determinará, de acuerdo con el criterio municipal, la necesidad de complementarla con otros elementos.

Artículo 155 **Zonas de juegos, deportivas o para la tercera edad.**

1. Cualquier proyecto que contemple diseñar áreas de juegos, deportivas o para la tercera edad deberá disponer de un análisis que determine y catalogue las necesidades reales del lugar, preferentemente basado en la participación ciudadana.

2. Se buscará garantizar la inclusión y accesibilidad de estos espacios para todos los segmentos de la población, contribuyendo así al bienestar general y la calidad de vida en el entorno urbano.

3. Se promoverá la heterogeneidad de las zonas, facilitando actividades dirigidas a distintos grupos etarios (infancia, adolescencia y tercera edad), así como actividades aeróbicas, anaeróbicas, creativas o lúdicas.

4. Zonas de juegos infantiles:

   4a Para prevenir situaciones de discriminación en estas zonas, los elementos de juego instalados deberán ser inclusivos en al menos el 50%. Además, dentro de las diversas categorías de juego disponibles (toboganes, muelles, juegos de rotación, etc.), la mitad de ellos y al menos uno de los elementos deben ser accesibles.

   4b Los elementos de juego en las áreas infantiles deberán garantizar la seguridad de uso y estarán construidos con materiales naturales.

   4c Se dará preferencia, salvo excepciones justificadas, a los suelos de juegos infantiles

hechos de madera o arena en lugar de suelos sintéticos o de caucho.

Artículo 156 **Señalética**

1. Para asegurar la accesibilidad en el entorno urbano, se implementarán medidas inclusivas que aseguren la compresión de la información por toda la ciudadanía.

2. Se priorizará el uso de contraste de color, un tamaño de letra adecuado y una tipografía clara y legible para ayudar a aquellas personas con dificultades visuales a distinguir mejor los elementos visuales.

3. Las señales se colocarán estratégicamente en lugares visibles y de fácil acceso.

4. Se empleará lectura fácil y pictogramas para hacer la información más comprensible para personas con dificultades cognitivas o de aprendizaje.

5. Además de la transcripción en braille para personas con discapacidad visual, se incorporará altorrelieve en los carteles y señalizaciones, facilitando su identificación mediante el tacto.

CAPÍTULO 9º CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 157 **Contenido general**

1. De acuerdo con el artículo 194 de la Ley del Suelo de la CAPV, los proyectos de urbanización se redactarán con suficiente precisión para poder ser ejecutados por un técnico diferente al redactor original. Deberán formalizarse 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, se incluirán los estudios, programas y planes de seguridad y calidad pertinentes.

2. En casos donde la naturaleza y el objeto de la urbanización o las necesidades del área a urbanizar no requieran alguna o algunas de las obras mencionadas, el proyecto deberá justificar adecuadamente la exclusión de las mismas.

3. El proyecto debe contener la documentación necesaria para su evaluación ambiental, según lo establecido por la legislación vigente. Esto incluirá todos los documentos derivados de la evaluación ambiental, así como aquellos provenientes de los mapas de ruido y estudios de impacto acústico municipales.

4. En situaciones en las que el proyecto pueda tener impactos paisajísticos significativos, el municipio puede solicitar, a su criterio, la elaboración de un estudio paisajístico.

5. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando sea necesario para enlazar los servicios proyectados con los generales del pueblo o garantizar su conexión con los recorridos accesibles del resto del municipio. Estos costos adicionales correrán a cargo de los promotores del proyecto.

6. Los proyectos de obras de urbanización y de edificación serán complementados con la realización de estudios específicos de evaluación de riesgos geológicos (estudios geotécnicos, etc.) en todos aquellos supuestos en los que los mismos se estimen convenientes.

   Esos estudios, además de evaluar los riesgos resultantes, en su caso, de las actuaciones planteadas, deberán determinar las medidas preventivas que se consideren necesarias para eliminar dichos riesgos (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas)

   Las obras y actuaciones proyectadas serán objeto del necesario control y vigilancia técnica con el fin de detectar tempranamente los problemas de estabilidad-erosión y determinar las adecuadas medidas protectoras o preventivas, y, en su caso, aplicar rápidamente las medidas correctoras oportunas.

Artículo 158 **Documentación del proyecto de urbanización**

1. Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras

   1a Índice de documentos del proyecto.

   1b Antecedentes: Se detallarán los eventos o situaciones previas que motivaron el desarrollo del proyecto.

   1c Objeto del Proyecto: Explicación detallada de los objetivos y metas que se buscan alcanzar con la ejecución del proyecto.

   1d Justificación urbanística del Planeamiento que desarrolla: Razonamiento que respalda la coherencia del proyecto con el marco urbanístico existente.

   1e Justificación del cumplimiento de la Ordenanza de urbanización: Argumentación sobre cómo el proyecto se ajusta y cumple con las normativas de urbanización establecidas.

   1f Cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente: Análisis detallado de cómo se cumplen los requisitos de accesibilidad establecidos por la normativa correspondiente.

   1g Cumplimiento de la normativa de protección contra incendios vigente: Descripción de las medidas implementadas para cumplir con los estándares de seguridad contra incendios.

   1h Cumplimiento de la normativa vigente, con revisión y adaptación a la misma: Listado

exhaustivo de la normativa vigente aplicable al proyecto, con explicaciones detalladas sobre su cumplimiento y adaptación.

1i Cálculo del movimiento de tierras: Detalles sobre los cálculos relacionados con el movimiento de tierras necesario para la ejecución del proyecto.

1j Cálculo de las secciones de firme y pavimentos adoptadas en el sistema viario tanto rodado como peatonal: Especificaciones técnicas de las capas de pavimento y firme, tanto para vehículos como para peatones.

1k Cálculos estructurales: Información detallada sobre los cálculos relativos a la estructura de las edificaciones o elementos relevantes del proyecto.

1l Cálculos de las redes de infraestructuras básicas y técnicas, tanto dimensionales como mecánicas: Análisis de los cálculos para las redes de infraestructuras esenciales, incluyendo dimensiones y aspectos mecánicos.

1m Estudio lumínico del alumbrado público: Evaluación técnica de la iluminación pública, abordando aspectos lumínicos y eficiencia energética.

1n Inventario pormenorizado del arbolado y la vegetación existente en la parcela y de los valores ambientales: Registro detallado de la vegetación existente y los aspectos ambientales relevantes en la zona de intervención.

1o Jardinería y restauración ambiental de los espacios libres: Descripción de las estrategias y técnicas a emplear para la jardinería y la restauración del entorno.

1p Mobiliario urbano: Especificaciones sobre el tipo, diseño y ubicación del mobiliario urbano a instalar.

1q Descripción de las obras: Detalles específicos sobre la naturaleza y alcance de las obras a llevar a cabo.

1r Plan de obra, plazo de ejecución de las obras y plazo de garantía: Cronograma de ejecución del proyecto, incluyendo el tiempo previsto para cada fase, y los períodos de garantía asociados.

1s Clasificación de obra: Clasificación técnica y tipología de las obras según los criterios establecidos.

1t Propuesta de clasificación del contratista: Evaluación y recomendación de la clasificación adecuada para el contratista que llevará a cabo las obras.

2. Planos (en formato digital pdf y editable CAD ,dwg o similar, sistema de coordenadas UTM ETRS89)

2a Información Topográfica Actual:

* Incluir altimetría de la zona a servir.

* Expresar instalaciones, servicios urbanos y edificaciones existentes.
* Señalar puntos de enlace.
* Indicar área a urbanizar por el proyecto.
* Escala mínima: 1/500 (recomendada: 1/200).

2b Planos de Proyecto a Escala Mínima 1/500 y Detalle 1/50:

* Planta sobre base cartográfica actualizada municipal, ajustada a alineaciones y rasantes.
* Planta de zonificación.
* Planta de la base parcelaria actualizada.
* Planta de altimetría proyectada.
* Planta independiente de cada red de infraestructura.
* Planta de pavimentación. Red viaria y peatonal. Espacios libres.
* Planta de señalización.
* Planta de mobiliario urbano.
* Planta de jardinería y recuperación ambiental de espacios libres (esquemas de plantaciones).
* Planta de superposición de servicios de infraestructura.
* Perfiles longitudinales de red viaria y peatonal.
* Perfiles longitudinales de red de abastecimiento y distribución de agua potable y, si aplica, red de riego.
* Perfiles longitudinales de red de saneamiento de aguas pluviales y fecales.
* Perfiles transversales de movimiento de tierras.
* Secciones tipo de viales e itinerarios peatonales.
* Secciones tipo de plazas y espacios libres.
* Secciones tipo de servicios de infraestructuras básicas.
* Secciones transversales de coordinación de servicios.
* Planos de detalles de pavimentación:
    - Secciones tipo en aceras, calzadas y carril bici (si aplica).
    - Planta y secciones tipo paso peatonal elevado.
    - Planta y sección vados peatonales obra nueva.
    - Planta y sección vados peatonales obra de reforma.
* Planos de obras de fábrica:
    - Estructuras. Planta de replanteo, alzados, secciones y detalles.
* Abastecimiento y distribución de agua potable:

- Secciones tipo de zanjas y tuberías.
- Detalle de arquetas, anclajes, tapas y protecciones de tuberías.

* Red de riego (si aplica):
  - Secciones tipo de zanjas y tuberías.
  - Detalle de arqueta de llaves, uniones, arquetas, registros y protecciones.
* Saneamiento de aguas pluviales y fecales:
  - Secciones tipo de zanjas y tuberías.
  - Detalle pozos de registro, cámaras, arquetas, tapas y protecciones.
* Alumbrado público:
  - Secciones tipo de zanjas y tuberías.
  - Detalle de arquetas de registro, cimentaciones, armarios de control. Arquetas, tapas y protecciones.
  - Esquema unifilar.
* Electricidad:
  - Secciones tipo de zanjas y tuberías.
  - Detalle de arquetas, cimentaciones, tapas, acometidas y protecciones.
  - Detalle de Centros de Transformación.
* Red pública de comunicaciones electrónicas:
  - Secciones tipo de zanjas y tuberías.
  - Detalle de arquetas, cimentaciones, arquetas, tapas y protecciones.
* Gas (si aplica):
  - Secciones tipo de zanjas y tuberías.
  - Detalle de arquetas, registros y protecciones.
* Jardinería y restauración ambiental:
  - Secciones tipo de alcorques y detalles de cubrimiento.
  - Detalle de elementos de restauración paisajística.
  - Detalles de formación de setos, bosquetes y plantaciones.
  - Detalle de siembras.
* Mobiliario urbano:
  - Cimentación y detalles de los distintos elementos.

3. Pliego de Prescripciones Técnicas Generales y Particulares. Pliego de Condiciones Económico-Administrativas.

4. Plan de Control de Calidad.

5. Estudio de gestión y demolición de residuos de construcción y demolición.

6. Presupuesto

   6a Mediciones por capítulos independientes.

   6b Cuadros de precios.

   6c Presupuestos parciales.

   6d Presupuesto General:

   * Presupuesto de Ejecución Material.

     Unidad presupuestaria para medidas de prevención, protección, corrección y compensación ambiental.

   * Presupuesto de Ejecución por Contrata.

   * Presupuesto IVA incluido.

   6e Plazo y sistema de adjudicación.

7. Estudio Básico o Estudio de Seguridad y Salud.

8. Documentos Anexos:

   8a Anexo de Seguridad, que incluye:

   * Señalización y balizamiento de las obras.

   * Estudio del impacto de la obra en la red viaria rodada y peatonal.

   * Medidas para minimizar dichos impactos.

   * Desvíos de tráfico previstos y su señalización según el vigente código de circulación y la normativa sectorial de aplicación.

   8b Informe de las empresas suministradoras de servicios urbanos respecto de las instalaciones existentes y sus necesidades.

   8c Estudio geotécnico. Estudio de estabilidad de taludes. Capacidad portante de la explanada.

   8d Cualquier otro anexo necesario, a criterio municipal, para la tramitación del expediente, como estudios de tráfico, estudios de visibilidad, estudios de integración paisajística, estudios acústicos, etc.

9. Si el Proyecto de Urbanización es redactado por la iniciativa privada, deberá incluir, además de la documentación previamente mencionada, los siguientes elementos:

9a Nombre, apellidos y dirección de las personas propietarias afectadas.

9b Previsiones sobre modo de contratación y ejecución de las Obras de Urbanización y señalamiento de los medios económicos de toda índole por parte de la persona promotora.

9c Previsiones sobre el sistema de conservación de dichas obras hasta el momento en que tengan lugar las acciones previstas en el planeamiento que sirve de base al proyecto, así como con posterioridad, en su caso, a dichas acciones.

9d Texto de los compromisos que la persona promotora y, en su caso, las personas adquirentes de parcelas o edificaciones, adquieran frente al Ayuntamiento, en relación a:

* Cesión de espacios libres.
* Conservación de la Urbanización.
* Cumplimiento de las etapas previstas en la Ejecución de las Obras.
* Asunción de las obligaciones dinerarias que, en su caso, procedan según el sistema de actuación aplicable al planeamiento que se ejecuta de acuerdo con la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

9e Sistema de garantías de cumplimiento de la obligación de Conservación de la Urbanización.

9f Forma de presentación de la garantía del 25% del valor de los terrenos a urbanizar o el 10% del valor de las obras (se corresponderá con el valor más alto de los dos), dentro de los plazos previstos.

9g Junto con el proyecto se presentará un documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento y como mínimo un (1) año desde su recepción.

10. Complemento de los proyectos de edificación: Las obras complementarias de urbanización se ejecutarán cumpliendo la normativa técnica, y previa presentación de un anexo al proyecto edificatorio que especifique claramente las obras a realizar.

Artículo 159 **Documentación final de obra de urbanización**

1. Al finalizar la obra, se deberán presentar los siguientes documentos:

1a Proyecto fin de obra, donde se reflejen las modificaciones ejecutadas durante la obra, firmado por la dirección facultativa. Este documento debe incluir los planos de la obra ejecutada con las escalas y nivel de detalle requerido para el proyecto objeto de la licencia (As-Built).

1b Certificado fin de obra suscrito por la dirección de la misma, que acredite la ejecución

conforme al proyecto y a las posibles modificaciones autorizadas por las licencias concedidas, incluyendo las condiciones especiales impuestas.

1c Certificado emitido por la dirección facultativa sobre el cumplimiento del condicionado de la licencia.

1d Liquidación final que indique el costo efectivo de las obras e instalaciones, firmada por la dirección de las mismas.

1e Documento digitalizado completo con las infraestructuras del área, señalando las nuevas redes y las preexistentes, así como su profundidad sobre plano topográfico digitalizado en formato DWG, a escala 1/500 y referenciado a los vértices municipales según el modelo de hojas y capas del Ayuntamiento.

1f Acta de recepción de la obra.

1g Ensayos de control de calidad de las obras, conforme al plan de control de calidad del proyecto aprobado, con los certificados de los laboratorios homologados.

1h Certificado de conformidad de la instalación de red de agua y saneamiento, acompañado de:

1h.1 Datos alfanuméricos de cada nodo, incluyendo código del nodo, coordenadas UTM (x, y), cota superficial, profundidad del punto más bajo de la solera del nodo y forma, medidas y modelo de la tapa.

1h.2 Datos sobre cada conducto entrante y saliente del nodo, con referencia, profundidad del tubo, cota de fondo del tubo, forma, medida, material y uso del tubo.

1i Certificación, si aplica, del Servicio de Bomberos sobre los hidrantes instalados y pruebas de presión y caudal.

1j Certificación de fin de obra de infraestructura de telecomunicaciones firmado por la ingeniería de telecomunicaciones.

1k Certificado de la compañía suministradora dando conformidad a la instalación de energía realizada.

1l Certificado de pruebas previas y puesta en servicio de instalaciones de gas emitido por la empresa suministradora y certificado de puesta en servicio con registro de entrada en Industria.

1m Autorización de Industria para la puesta en servicio de la instalación de alumbrado público.

1n Contrato con la compañía suministradora del fluido del alumbrado público y autorización del Ayuntamiento para el cambio de titularidad, debiendo entregarse la instalación de alumbrado con la acometida y contadores instalados.

1o Informe final de gestión de residuos firmado por técnico competente y verificado, con documentos que acrediten la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición producidos en la obra, ya sea gestionándolos in situ o entregándolos a una instalación de valorización o eliminación, según lo establecido en el Real Decreto 105/2008.

1p En caso necesario, especificaciones, instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las correspondientes garantías de calidad.

CAPÍTULO 10º CONDICIONES DE EJECUCIÓN, RECEPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 160 **Medidas de protección ambiental**

1. Las medidas correctoras, tanto generales como particulares, establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente, serán de obligado cumplimiento en la ejecución de cualquier obra de urbanización.

Artículo 161 **Medidas de seguridad y protección de las obras**

1. La ejecución de obras deberá llevarse a cabo conforme al Estudio de Seguridad y Salud correspondiente, integrando las medidas de protección establecidas en el mismo, así como las disposiciones de la presente ordenanza y la legislación vigente en la materia.

2. La responsabilidad por los accidentes derivados de una señalización o protección deficiente de las obras recaerá exclusivamente en la empresa a cargo de la realización de dichas obras y, subsidiariamente, en la persona propietaria de las mismas.

3. Para garantizar la seguridad en las obras realizadas en espacios públicos, se deben implementar medidas mínimas, entre las que se incluyen:

   3a Señalización y protección de andamios, zanjas u otras obras en aceras, vías públicas e itinerarios peatonales, asegurando la detección adecuada por personas con visión reducida.

   3b Instalación de vallas protectoras con una altura mínima de dos metros en obras con fachadas accesibles desde espacios urbanos, con puertas que abrirán hacia el interior y permanecerán cerradas fuera del horario de trabajo.

   3c Protección mediante vallado e iluminación de zanjas abiertas en la vía pública, acotando las zonas de peligro.

   3d Depósito de contenedores y materiales de obra dentro de las vallas de obra, evitando

su estacionamiento en zonas de tránsito.

3e Señalización frontal y longitudinal de todas las obras con vallas u otros elementos aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

3f Señalización de obstáculos en aceras o calzadas para facilitar la circulación de peatones y vehículos.

3g Indicación clara de desvíos en caso de estrechamiento de la calzada mediante carteles y flechas.

3h Colocación de tableros y elementos de seguridad para asegurar el paso de peatones y el acceso a inmuebles, según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

3i Señalización nocturna suficiente para garantizar la visibilidad, utilizando señales y vallas reflectantes.

4. Las obras que impliquen movimientos de tierra mayores de 1,50 metros deberán contar con estudios geotécnicos que aseguren la estabilidad del terreno y de los inmuebles circundantes, así como el mantenimiento de las condiciones de drenaje natural.

5. Deberán tomarse medidas adecuadas para asegurar los riesgos inherentes a las eventuales responsabilidades por daños y perjuicios al espacio exterior e inmuebles colindantes.

6. En presencia de plantaciones valiosas, estas deberán ser consideradas y respetadas en los proyectos y obras. Los árboles cercanos a las obras deberán ser protegidos según las indicaciones municipales.

7. Se prohíbe en el espacio exterior urbano:

7a Depositar material de obra en los alcorques del arbolado.

7b Verter ácidos, herbicidas u otros productos nocivos para el arbolado o la vegetación.

7c Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables u otras actividades perjudiciales.

8. El incumplimiento de estas prohibiciones constituirá una infracción urbanística, siendo responsables solidarios el constructor, el director de las obras y, en su caso, el promotor o propietario. La sanción aplicable podrá ser independiente de la patrimonial por los daños causados.

Artículo 162 **Condiciones de trabajo**

1. Queda prohibida la realización de trabajos temporales, como las obras de construcción pública o privada, entre las 22 horas y las 8 horas del día siguiente, siempre que dichos trabajos generen un aumento en los niveles sonoros interiores de propiedades ajenas. Durante

el resto de la jornada, los equipos utilizados no deben producir niveles sonoros superiores a los 80 dB (A) a una distancia de 1,5 metros.

2. Se exceptúan de esta prohibición las obras urgentes motivadas por necesidad, peligro, imposibilidad justificada de interrumpir una tarea específica o aquellas que, por sus inconvenientes, no puedan llevarse a cabo durante el día. Sin embargo, cualquier trabajo nocturno debe contar con la debida autorización, donde se establecerán los límites sonoros que deben cumplirse.

3. Adicionalmente, entre las 22 horas y las 8 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, a excepción de las operaciones relacionadas con la recogida de basuras, limpieza de calles y reparto de víveres.

Artículo 163 **Acta de replanteo**

1. Antes de dar comienzo a las obras de urbanización, será necesario realizar el replanteo previo de las mismas. Esta tarea será llevada a cabo físicamente sobre el terreno por la persona técnica municipal y la persona directora de la obra, y a partir de este proceso se elaborará el correspondiente acta.

2. El acta resultante deberá contener, al menos, la siguiente información:

   2a Fecha de inicio de la obra.

   2b Plano que delimite el perímetro de la obra, su superficie, las alineaciones, las rasantes y cualquier otro elemento necesario para verificar la viabilidad física del proyecto.

   2c Nombre y titulación del personal técnico interviniente.

Artículo 164 **Inspección, recepción y garantía**

1. Las obras de urbanización estarán sujetas a inspección por parte de los servicios técnicos municipales, quienes podrán llevar a cabo revisiones tantas veces como consideren necesario. Durante estas inspecciones, se verificará lo siguiente:

   * Comprobación del replanteo.
   * Realización de pruebas de presión en la red de agua potable.
   * Verificación de la estanqueidad en la red de saneamiento.
   * Inspección de las capas de afirmado de los viales.
   * Supervisión de la instalación del alumbrado público.
   * Verificación de la ejecución de las obras de ornato y jardinería.

2. La recepción de las obras de urbanización se llevará a cabo conforme al procedimiento establecido en el artículo 198 de la Ley 2/2006 u otro que lo sustituya.

3. Una vez que la urbanización haya sido recibida, tanto el período de garantía como las responsabilidades derivadas de la ejecución se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en materia de contratación.

Artículo 165 **Responsabilidad de la persona promotora**

1. Es responsabilidad de la promotora verificar, antes del inicio de las obras, la veracidad de la información urbanística relacionada con el estado actual de las instalaciones urbanas en el Proyecto de Urbanización. Para ello, deberá sostener reuniones con representantes de las compañías suministradoras de servicios afectados, como agua, saneamiento, tendidos eléctricos o telefónicos, entre otros.

2. El Ayuntamiento no será responsable de los daños, desperfectos o averías que puedan afectar a estos servicios, incluso si surgen como consecuencia del desarrollo normal de las obras para obtener la licencia. Todos los gastos derivados de la reparación de los servicios afectados deberán ser asumidos por la persona promotora.

Artículo 166 **Mantenimiento y conservación de la urbanización**

1. La responsabilidad del mantenimiento de la urbanización en todos los ámbitos de uso y dominio público recae en el Ayuntamiento, con las siguientes excepciones:

   1a Las empresas suministradoras de servicios urbanos serán responsables del mantenimiento de las redes de infraestructuras generales correspondientes.

   1b Las personas propietarias privadas deberán encargarse del mantenimiento de las conducciones de servicios que se encuentren en sus parcelas.

   1c Las entidades colaboradoras o de conservación asumirán el mantenimiento de la urbanización o partes de la misma establecidas mediante convenio.

Artículo 167 **Responsabilidades de mantenimiento en situaciones de ocupación de suelo público bajo rasante, de servidumbres de uso público, mancomunado, etc.**

1. En las zonas sujetas a servidumbre de uso público u ocupación privada bajo suelo público, el Ayuntamiento será responsable de los costes del servicio y el mantenimiento del alumbrado público, acabados superficiales, elementos de agarre o anclaje y elementos de defensa contra caídas.

2. En estas mismas zonas, las personas propietarias u ocupantes de las superficies bajo suelo público serán responsables del mantenimiento de las impermeabilizaciones, incluyendo su protección y aislamiento térmico, así como de la formación de pendientes y la estructura portante.

TITULO III. RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 168 **Actos sujetos a licencia**

1. Quedan sujetos a la necesidad de obtención previa de licencia municipal, en los términos de la legislación vigente, en general todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo. Además de los actos descritos en el artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en sus términos vigentes o en aquellos que los sustituyan o modifiquen, deberán obtener licencia municipal los siguientes actos:

1a Todos los recogidos en el artículo 169 y en artículo 170.

1b La demolición de cualquier tipo de edificio o construcción.

1c La colocación en obras de elementos auxiliares de la construcción: vallas, cercas de protección, andamios y otros.

1d La construcción de porches, chabolas, bodegas, etc.

1e La instalación, colocación o asentamiento sobre el terreno, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas, rulotes, cobijos y cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter permanente o provisional.

1f El uso de todo tipo de terrenos como depósito o almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.

1g La instalación de campings o áreas de acampada.

1h La apertura o modificación de caminos y pistas, aún en el caso de ser de propiedad privada.

1i La tala o trasplante de árboles y apertura de cortafuegos.

1j La plantación de masas forestales.

1k La formación de vertederos.

2. La relación de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente tiene un carácter no limitativo. Además, cualquier intervención en el suelo, vuelo o subsuelo regulada por el planeamiento urbanístico, especialmente aquellas que conlleven la transformación o alteración física del inmueble, requerirá licencia, a menos que su innecesariedad esté expresamente prevista.

3. Los trabajos promovidos por particulares en vía pública que afecten a servicios municipales, tales como catas, conexiones con redes de suministro, etc. quedan sometidos al control del Ayuntamiento, salvo que se entendiese incluida en un proyecto de urbanización o de construcción debidamente aprobado.

Artículo 169 **Obra mayores**

Tomando como base lo dispuesto en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, se entenderán como obras mayores a efectos de esta ordenanza:

1. Las obras de edificación o de nueva planta comprenden aquellas que resultan de una intervención en un terreno o solar existente, excluyendo construcciones de escasa entidad cons-

tructiva y sencillez técnica que carezcan de carácter residencial o público y se limiten a una sola planta. También se incluyen en esta categoría las obras que impliquen el levante o la ampliación de una construcción anterior con nueva ocupación de suelo.

2. Las obras en edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total, o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

3. Las obras que modifiquen la ubicación de las zonas húmedas en el interior de las viviendas.

4. Las obras que constituyan intervenciones totales en edificaciones catalogadas, ya sea a través de legislación específica o documentos urbanísticos, así como aquellas intervenciones parciales que afecten a elementos o partes sujetas a protección.

5. Las obras de instalación de ascensores, ya sean ejecutadas por el interior como por el exterior del edificio.

Artículo 170 **Obras menores**

Se entenderán como obras menores a efectos de esta ordenanza:

1. Modificación de la distribución interior de viviendas sin alterar la ubicación de los cuartos húmedos.

2. Sustitución de carpinterías exteriores y sustitución de herrería exterior.

3. Sustitución de canalones y bajantes.

4. Supresión de barreras arquitectónicas de poca entidad, tales como la ejecución de rampas en los portales.

5. Cerramientos de fincas, solares y terrenos.

6. Reparación de cubiertas y azoteas.

7. Colocación de carteles, toldos y elementos publicitarios.

8. Instalaciones de aprovechamiento de energías renovables, con excepción de las sujetas a comunicación previa.

9. Instalación y renovación del aire acondicionado en los locales destinados a usos distintos del de vivienda.

Artículo 171 **Obras sujetas a comunicación previa**

1. Serán sometidos al régimen de comunicación de obra, sin necesidad de recabar la correspondiente licencia de obras, los trabajos de reforma de cocinas y baños, las reparaciones puntuales o intervenciones aisladas respecto de puertas y la renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos, e instalaciones, siempre que no afecten a estructura, seguridad y acometidas generales.

2. Tampoco será precisa licencia para la renovación de instalaciones y maquinaria, a excepción de las de aire acondicionado y conductos para la extracción de humos en los locales destinados a usos distintos del de vivienda y aquellas que afecten a acometidas generales, como las instalaciones de calefacción comunitarias, que precisarán de licencia municipal en cualquier caso.

Artículo 172 **Implantación de actividades**

1. Las actividades se adecuarán a los criterios establecidos, para cada tipo de ellas, en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

2. En los supuestos en los que la implantación de la actividad requiera la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquélla se adecuará a los criterios establecidos en las citadas disposiciones. Para las actividades sujetas a licencia, ésta habrá de ser obtenida de manera previa a la licencia de obras; en las sometidas a comunicación previa, las obras que sean necesarias habrán de ser sometidas a licencia y ser ejecutadas con carácter previo a la presentación de la comunicación.

CAPÍTULO 2º LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 173 **Alcance**

1. Las licencias se entenderán otorgadas a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y no podrán ser invocadas por sus titulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. No podrá justificarse la vulneración del ordenamiento vigente, especialmente en materia urbanística, en base al silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

3. En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas, ni exime a su titular de la obligación de obtener cualquier otra autorización exigible por la normativa general o municipal vigente.

Artículo 174 **Licencias de parcelación y segregación**

1. Todo acto que implique la alteración de parcelas, el loteo de edificaciones, la división de locales o viviendas, y cualquier segregación física o registral en inmuebles situados en suelo clasificado como urbano está sujeto a previa licencia municipal. En suelo no urbanizable, estas segregaciones se regirán por la legislación sectorial, prohibiéndose la segregación de parcelas con superficie inferior a la unidad mínima de explotación en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, con las excepciones establecidas por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias o normativa que la modifique o sustituya.

2. Las licencias de parcelación se otorgarán con base en un proyecto que incluirá:

   2a Memoria justificativa de las razones y características de la parcelación, de acuerdo con las disposiciones del Plan General. Deberá describir cada finca original existente, indicando las servidumbres y cargas, así como cada nueva parcela, acreditando su adecuación al uso asignado por el Plan General y su aptitud para la edificación.

   2b Planos de estado actual a escala 1:500 o máximo 1:1.000, representando las fincas originales, edificaciones, arbolado y usos de los terrenos.

   2c Planos de parcelación a escala 1:500 o máximo 1:1000, identificando claramente cada parcela resultante y garantizando la ausencia de parcelas no aprovechables según las condiciones del Plan General.

   2d Certificado del Registro de la Propiedad que indique las circunstancias de dominio, estado de cargas y datos de inscripción de las fincas afectadas.

3. Las licencias de parcelación y los pronunciamientos sobre segregaciones en suelo no urbanizable se resolverán en dos meses, salvo que estén vinculadas a otra licencia urbanística que tenga un plazo mayor. La licencia de parcelación se considerará concedida con los acuerdos de aprobación de proyectos de reparcelación, normalización de fincas.

4. La licencia de parcelación autoriza el deslinde y amojonamiento de la parcela o parcelas resultantes.

5. Cualquier cerramiento o división material de terrenos sin la licencia de parcelación o en infracción de la misma será considerado una infracción urbanística, con responsabilidad específica si la parcelación resulta ilegalizable.

6. La Autoridad Municipal informará al Registro de la Propiedad de los actos firmes de aprobación de expedientes de ejecución del planeamiento que modifiquen fincas registrales, así como de la concesión de licencias de parcelación y acuerdos que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Se enviarán copias autorizadas de los planos parcelarios aprobados.

7. Tras realizar la parcelación, se entregarán al ayuntamiento los planos digitales georreferenciados ETRS89, en formato dwg o dxf.

Artículo 175 **Licencias de movimientos de tierras**

1. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de un proyecto técnico, el cual será suscrito por una persona facultativa competente, a menos que el Ayuntamiento determine su prescindencia debido a la limitada entidad de las obras a realizar. En este caso, la Corporación especificará expresamente la documentación requerida.

2. El proyecto incluirá de manera específica los siguientes documentos:

   2a Memoria descriptiva que detalle las obras proyectadas, el programa de ejecución de los trabajos y las precauciones adoptadas respecto a la obra misma, las vías públicas y las fincas colindantes.

   2b Plano del estado actual que abarcará hasta la vía pública de circulación más cercana y las partes de las parcelas colindantes que puedan verse afectadas por las obras.

   2c Planos del proyecto, a la misma escala que el del estado actual, que definan los perfiles del terreno existente y los perfiles proyectados.

   2d Justificación, en su caso, de la gestión de las tierras retiradas, según la legislación vigente.

   2e Cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, estudio geotécnico de los terrenos, elaborado por persona facultativa competente.

   2f En todo caso, se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos.

3. Antes del comienzo de las obras, se debe realizar una programación de las acciones de las mismas, así como de los desvíos que se requieran. Además, es imprescindible asegurar la adecuada señalización de estos desvíos y la notificación previa a las autoridades municipales correspondientes y a la comunidad local afectada.

4. Una vez finalizadas las obras se entregarán los siguientes documentos:

4a Memoria de las obras realizadas, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto original y a las eventuales modificaciones del mismo que fueron objeto de las licencias de obras concedidas. Esta memoria deberá incluir detalladamente las condiciones especiales que se hayan podido imponer durante el desarrollo de las obras.

4b Plano topográfico en formato digital dwg o dxf, en sistema ETRS89, de la obra ejecutada.

4c Planos de la obra ejecutada a las escalas y con el nivel de detalle exigidos para él en la licencia.

4d Acreditación de la correcta gestión de las tierras retiradas firmada por la dirección facultativa.

Artículo 176 **Licencia de tala o trasplante de árboles y apertura de cortafuegos**

1. La solicitud de licencia de tala o trasplante de árboles deberá ir acompañada de un estudio técnico suscrito por una persona facultativa competente, el cual incluirá:

   1a Memoria descriptiva: Detalle descriptivo de las intervenciones planificadas, incluyendo posibles acciones para garantizar la preservación y salud de la vegetación arbórea.

   1b Planos en detalle de la vegetación existente en la zona de actuación antes y después de las intervenciones planificadas.

   1c Datos del árbol: Especie y perímetro del tronco medido en la base

   1d Fotografías

   1e Presupuesto detallado de los trabajos a realizar

   1f Estudio básico de seguridad y salud

   1g Autorización expresa de la persona propietaria del terreno, otorgando permiso a los servicios técnicos municipales para acceder a la parcela donde se encuentren los ejemplares destinados a tala o trasplante. Esta autorización tiene como finalidad llevar a cabo reconocimientos e inspecciones necesarios en el marco de la tramitación del expediente correspondiente.

   1h Cuando los ejemplares afectados se ubiquen en terrenos pertenecientes a alguna entidad de derecho público, como una comunidad de propietarios o entidad urbanística, se deberá adjuntar un documento que acredite la conformidad con la solicitud de autorización, de acuerdo con la legislación vigente.

2. La solicitud de licencia de apertura de cortafuegos deberá ir acompañada de un estudio técnico suscrito por una persona facultativa competente, el cual incluirá:

2a Memoria descriptiva: Deberá contener al menos, los problemas detectados y los objetivos perseguidos por la actuación y la descripción de la actuación y su adecuación a la legislación vigente

2b Planos de la actuación, tantos sean necesarios y a la escala adecuada para su correcta comprensión.

2c Fotografías

2d Presupuesto detallado de los trabajos a realizar

2e Estudio de seguridad y salud

3. Antes del comienzo de las obras, se debe realizar una programación de las acciones de las mismas, así como de los desvíos que se requieran. Además, es imprescindible asegurar la adecuada señalización de estos desvíos y la notificación previa a las autoridades municipales correspondientes y a la comunidad local afectada.

4. En ambos casos, una vez finalizados los trabajos, deberá entregarse en el ayuntamiento una memoria descriptiva de los trabajos realizados, acompañado de fotos en color del resultado final.

Artículo 177 **Licencias de obra mayor**

1. Para solicitar una licencia de obras de edificación, es suficiente presentar el Proyecto Básico, al cual se adjuntarán los estudios complementarios requeridos por la normativa vigente. La ausencia de alguno de estos estudios se considerará como documentación incompleta a los efectos del cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia.

2. Las personas propietarias de solares edificables tienen la obligación de solicitar la licencia dentro de los plazos establecidos en el planeamiento urbanístico general o en el planeamiento de desarrollo. La omisión de la solicitud de licencia en el plazo determinado por el planeamiento urbanístico resultará en la declaración de incumplimiento del deber de solicitud de licencia en tiempo.

3. La licencia urbanística se otorgará con base en el proyecto básico de obras, sin perjuicio de la obligación de presentar el proyecto de ejecución antes del inicio de las obras.

4. En el proyecto básico, además de la documentación requerida por el Código Técnico de la Edificación en el Anexo I "Contenido del Proyecto", se deben contemplar los siguientes aspectos:

4a Los planos de planta, sección y alzados se elaborarán a escala 1/100, excepto en los casos de construcción de viviendas, donde la escala mínima para las plantas tipo será 1/50. En las secciones, se deben indicar las cotas de la rasante de las diferentes plantas

útiles del edificio, la esquina superior del alero y las cumbreras de la cubierta (terminadas en ambos casos), haciendo referencia a las rasantes actualizadas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que estos.

4b Deberán presentarse planos de las conexiones a las redes de servicios, como el abastecimiento de agua, el saneamiento, la energía eléctrica, la telefonía, el gas, entre otros. Estos planos se dibujarán sobre el plano de emplazamiento, detallando con precisión las características de estas conexiones y justificando la capacidad de las redes generales para cubrir las nuevas necesidades que surjan como resultado de las obras.

4c En caso de contemplar la instalación de depósitos de combustible, se incluirán planos de su ubicación y de las redes de distribución, especificando dimensiones y características. Si los depósitos se encuentran fuera de la edificación, se representarán en el plano de emplazamiento del proyecto. Estos requisitos serán aplicables también cuando se planifique la instalación de fosas sépticas u otros elementos similares para el tratamiento de aguas residuales.

4d En situaciones de actuaciones aisladas en suelo urbano, se deberá acreditar la previa conversión de la parcela en solar o garantizar de manera suficiente la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación. La definición de estas últimas podrá integrarse en el proyecto de edificación.

4e No obstante, la representación gráfica de esta definición deberá conformar un conjunto de planos separados de los destinados a la edificación, cumpliendo con los requisitos precisos en términos de precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización. Además, se presentará en el presupuesto general, un capítulo independiente con sus partidas correspondientes, que haga referencia a las obras complementarias de urbanización, cumpliendo con todos los requisitos generalmente exigidos.

4f En los casos en los que los edificios dispongan de zonas ajardinadas, se deberá incorporar un estudio de la instalación comunitaria de reutilización, reciclado o aprovechamiento de aguas para riego, que incluya una descripción detallada de las instalaciones y equipos técnicos empleados y los ahorros de agua conseguidos. Asimismo, se incluirán los caudales a emplear y su sistema de medición junto con una descripción de las instalaciones, materiales, tratamientos y controles necesarios para garantizar la calidad del agua, sin que se vea deteriorada en su almacenamiento y distribución.

4g Licencia de parcelación o, en caso de no ser requerida, conformidad de la parcela con el planeamiento vigente.

4h Formulario de 'Estadística de edificación y vivienda' debidamente completado.

5. Las licencias estarán condicionadas a garantizar el cumplimiento de los niveles máximos de recepción de ruidos y vibraciones establecidos por la normativa vigente dentro de los edificios. Se requerirán medidas correctoras específicas en casos de obras de edificación cerca-

nas a infraestructuras como ferrocarriles, carreteras locales y vías interurbanas, especialmente.

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

   6a En el caso de edificar parcelas no incluidas en unidades de ejecución, la persona solicitante de la licencia deberá prestar una fianza en cualquiera de las formas permitidas por la legislación local. La cuantía de la fianza deberá ser suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización. Además, se le impondrá el compromiso de no utilizar ni ceder la futura edificación sin haber concluido previamente las mencionadas obras de urbanización. Este compromiso abarcará no solo los frentes de las fachadas del terreno sobre el cual se planea construir, sino también todas las infraestructuras necesarias para la prestación de servicios, como el abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, red de telecomunicaciones y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales.

   6b En situaciones de terrenos comprendidos en unidades de ejecución, será posible la construcción mediante la obtención de la licencia de edificación, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

      6b.1 Que el acto de aprobación del proyecto de equidistribución, necesario para la distribución de beneficios y cargas, y el correspondiente al proyecto de urbanización, haya obtenido firmeza en vía administrativa, en caso de ser necesario.

      6b.2 Que el escrito de solicitud de licencia incluya el compromiso de no utilizar la construcción hasta la finalización de la obra de urbanización, y se comprometa a incorporar esta limitación a cualquier cesión del derecho de propiedad del edificio o parte del mismo, así como de su uso.

      6b.3 Que, según el avance de las obras, el Ayuntamiento determine que, al finalizar la edificación, la parcela dispondrá de todos los servicios necesarios para obtener la condición de solar.

7. Antes del inicio de las obras se deberá presentar:

   7a Proyecto de ejecución suscrito por personal técnico competente y visado conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, o normativa que lo sustituya o modifique.

   7b Proyecto de Telecomunicaciones suscrito por personal técnico competentes, conforme a la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

   7c Plano de Tira de cuerdas conforme a la topografía municipal, con el perímetro de la

obra, su superficie, las alineaciones, rasantes y cuantos elementos sean necesarios para comprobar la viabilidad física de la obra. Se entregará una copia visada y el archivo en soporte digital en formato dwg ETRS89.

7d Relación detallada de las medidas que la propiedad se compromete a tomar para garantizar la seguridad y estabilidad de los terrenos y edificaciones colindantes.

7e Nombramiento de la dirección facultativa de la obra, a cargo de técnicos competentes, conforme a la naturaleza de las obras a realizar.

7f Medidas para la protección de árboles ubicados en espacios públicos que puedan resultar afectados por la realización de la obra.

7g Tramitación, cuando corresponda, de los permisos de vallado, ocupación de la vía pública y de instalación de grúa, debiéndose aportar en este último caso, el seguro de la misma.

7h Una programación de las acciones de las obras y de los desvíos que se requieran, de forma que se pueda proceder a la señalización de estos y notificar a la comunidad local afectada.

8. Una vez que el personal técnico municipal haya revisado el proyecto de ejecución y haya verificado su conformidad con el proyecto básico aprobado, así como con las modificaciones y condiciones impuestas en el acto de otorgamiento de la licencia, se notificará a la persona o entidad interesada la posibilidad de comenzar las obras. En caso de que el proyecto de ejecución proponga modificaciones al proyecto básico, dichas modificaciones deberán ser aprobadas expresamente por el órgano que concedió la licencia.

9. Se podrá solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales establecidas en la concesión de licencias, de acuerdo con lo dispuesto en las leyes, con el propósito de que la condición de tercero no pueda ser utilizada para oponerse a la actuación municipal.

10. El inicio de las obras de nueva edificación requerirá previamente el replanteo, que será llevado a cabo físicamente en el terreno por el personal técnico municipal y la dirección de la obra. Con base en este proceso, se redactará el acta correspondiente, la cual incluirá, como mínimo, los siguientes aspectos:

10a Fecha del inicio de la obra.

10b Plano de Tira de cuerdas firmado por la dirección facultativa y el personal técnico municipal.

10c Nombre y titulación del personal técnico interviniente.

11. Una vez finalizadas las obras se presentará la siguiente documentación:

11a Solicitud de licencia de primera utilización (en los casos de obra nueva y rehabilitación integral de edificios).

11b Proyecto fin de obra en donde se refleje las modificaciones realizadas durante la obra, firmado por dirección facultativa y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

11c Certificado fin de obra firmado por la dirección de la misma y visado por el Colegio Oficial correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto y eventuales modificaciones del mismo, objeto de las licencias de obras concedidas, incluidas las condiciones especiales que se hubieran podido imponer.

11d Certificado suscrito por la dirección facultativa sobre el cumplimiento del condicionado de la licencia, así como del cumplimiento de las condiciones establecidas en el documento básico de seguridad en caso de incendio del CTE.

11e Liquidación final indicando el costo efectivo de las obras e instalaciones, suscrita por la dirección de las mismas y visada por el Colegio correspondiente.

11f Planos de la obra ejecutada a las escalas y con el nivel de detalle exigidos para el proyecto objeto de la licencia.

11g Plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes, en formato dwg ETRS89 (en los casos de obra nueva y rehabilitación integral de edificios).

11h Documento digitalizado completo de la urbanización del ámbito, con la totalidad de infraestructuras del área señalando las nuevas redes y las preexistentes y su profundidad sobre plano topográfico digitalizado, en formato dwg ETRS89, con definición de 1/500 y referenciado a los vértices municipales de acuerdo al modelo de hojas y capas del Ayuntamiento (en los casos de obra nueva y rehabilitación integral de edificios).

11i Fotografías del exterior de los edificios, firmadas por la persona o entidad titular de la licencia y por la dirección facultativa de la obra, bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

11j Acta de recepción de la obra (en los casos de obra nueva y rehabilitación integral de edificios).

11k Solicitud de recepción de las obras de urbanización ejecutadas, en el caso de llevar a cabo simultáneamente obras de urbanización y edificación.

11l Documento de acreditación de puesta en servicio de la instalación de aparatos elevadores emitido por el Departamento de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco (en los casos de obra nueva y rehabilitación integral de edificios).

11m Certificación de fin de obra de infraestructura común de telecomunicaciones firmado por la ingeniería de telecomunicaciones y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación. Boletín de la ICT presentado ante la Jefatura Provincial de Tele-

comunicaciones (en los casos de obra nueva y rehabilitación integral de edificios).

11n Certificado de dirección de obra de la instalación de calefacción y ACS. Suscrito por el personal técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente (en los casos de obra nueva y rehabilitación integral de edificios).

11o Certificado de pruebas previas y puesta en servicios de instalaciones de gas emitido por la empresa suministradora y certificado de puesta en servicio con registro de entrada en Industria (en los casos de obra nueva y rehabilitación integral de edificios).

11p Certificado técnico sobre el cumplimiento de los niveles de inmisión sonora de las viviendas previo ensayo in situ de su calidad acústica, justificado mediantes mediciones realizadas por empresa especializada con acreditación ENAC. Todo ello, conforme a la Orden de 15 de junio de 2016, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, sobre Control Acústico de la Edificación (BOPV nº132, 12 de julio del 2016 o normativa que la sustituya o modifique) (en los casos de obra nueva y rehabilitación integral de edificios).

11q Certificado de instalación de protección contra incendios en edificios (en los casos de obra nueva y rehabilitación integral de edificios).

11r Calificación Energética de obra terminada registrada en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética del País Vasco (en los casos de obra nueva, rehabilitación integral de edificios o rehabilitación de fachadas).

11s Acreditación verificada de la correcta gestión de los residuos y de los materiales de construcción procedentes de la obra junto con el informe final de gestión de residuos firmado por la dirección facultativa.

11t Impreso de solicitud del Impuesto de Bienes Inmuebles (en los casos de obra nueva y rehabilitación integral de edificios).

11u Autorización de vertido expedido por la Agencia Vasca del Agua URA en los casos en que el vertido se haga a fosa séptica o una red general que no esté conectada a una estación depuradora de aguas residuales (EDAR).

Artículo 178 **Licencias de obra menor**

1. A la solicitud de licencia de obras menores se acompañará la siguiente documentación suscrita por la persona o entidad solicitante:

   1a Memoria:

   * Descripción detallada de las obras a realizar, incluyendo el uso o actividad previsto para las fincas afectadas.

* Cuadro descriptivo de las superficies útiles y construidas, del estado actual y del reformado.
* Justificación de la normativa aplicable.

1b Planos detallados del proyecto, tantos sean necesarios para su correcta ejecución.

1c Presupuesto detallado de las obras redactado por la persona contratista de las misma o por el personal técnico competente que redacta el proyecto.

1d Otros documentos:

* Estudio básico de seguridad y salud o una evaluación de riesgos (identificación, valoración, planificación de medidas...) cuando solo intervenga una empresa o una persona trabajadora autónoma.
* Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición (RCD).
* Control de calidad.

1d.1 Fotografía en color si se trata de alguno de estos casos:

* Sustitución de la carpintería o herrería de la fachada: fotografías con las ventanas cerradas y las persianas abiertas.
* Reparación de la cubierta del edificio: fotografía de la cubierta.
* Carteles, toldos, elementos publicitarios: Fotografía del lugar donde se planea instalar el elemento y su entorno

1d.2 En el caso de sustitución de carpintería, se entregará la ficha técnica y declaración de prestaciones que justifique el cumplimiento de los valores límite de transmitancia térmica Ulim [W/m2K] para huecos establecidos en el Documento Básico HE Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.

1d.3 En el caso de carteles y elementos publicitarios, se debe adjuntar una autorización por escrito de la persona o entidad propietaria del terreno o edificio donde se instalará el elemento.

1e Cuando se trate de obras de reforma en el interior de edificios con estructura de madera, se considerará obra mayor y deberá cumplir lo establecido en el artículo 177.

2. Una vez finalizadas las obras se deberán entregar:

2a Certificado final de obra el cual incluya las fechas de inicio y finalización de las obras, así como las modificaciones respecto a la licencia original.

2b Liquidación final de obra.

2c Acreditación de la correcta gestión de los residuos y de los materiales de construcción procedentes de la obra.

2d Fotografías del estado final de las obras en el caso de sustitución de carpintería, herrería, reparación de cubiertas o colocación de carteles, toldos y elementos publicitarios.

2e En el caso de sustitución de carpintería, declaración jurada del la empresa instaladora que acredite que las carpinterías instaladas cumplen los valores límite de transmitancia térmica U_{lim} [W/m^2K] para huecos establecidos en el Documento Básico HE Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 179 **Obras sujetas a comunicación previa**

1. El procedimiento consistirá en la presentación en el registro de entrada municipal de escrito en el que se hará constar:

   1a Identificación del solicitante y acreditación de la representación, en su caso.

   1b Emplazamiento y descripción de los trabajos a realizar.

   1c Presupuesto de los mismos.

   1d Fechas previstas de inicio, duración y finalización.

   1e En caso de sustitución de ventanas, fotografía del estado actual y del estado final.

   1f En los casos en que sea preciso por preverlo así la legislación sectorial en la materia, habrá de presentarse estudio básico de seguridad visado.

2. La realización de la obra en base a la comunicación presentada se entenderá autorizada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

3. Cuando en la comunicación no se fije fecha de inicio y de duración se entenderá que los trabajos han de estar iniciados y finalizados en el plazo de 6 meses. Transcurrido ese plazo habrá de reiterarse la comunicación mediante escrito en el registro general municipal.

4. En caso de que para la realización de cualquiera de las mencionadas obras sea precisa la ocupación de la vía pública habrá de solicitarse expresamente autorización para dicho acto.

5. Los residuos de construcción y demolición originados en las obras habrán de gestionarse según lo previsto en el Decreto 112/2016, que regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, o normativa que lo modifique o sustituya.

6. Dado que el ayuntamiento no lleva a cabo la emisión de una licencia ni autorización para la actividad en cuestión, no se generará ningún importe por concepto de tasas ni se liquidarán impuestos relacionados con construcciones, instalaciones y obras.

Artículo 180 **Licencia de obras de intervención sobre edificios protegidos**

1. La ejecución de obras, ya sea considerada como obra mayor o menor, destinada a conservar o modificar el estado físico de edificios y elementos protegidos, independientemente de su nivel de protección, requiere la debida autorización municipal.

2. En el proceso de solicitud de licencia para intervenir en edificios protegidos, además de los documentos generales y aquellos específicos para cada nivel de protección detallados en el 'Documento B.3 Normas de Protección y Catálogo' de este Plan, se deberá presentar la siguiente documentación adicional.

   2a Memoria que justifique la oportunidad y conveniencia de la intervención proyectada.

   2b En caso de que el personal técnico municipal considere relevante la intervención, podrán requerir una justificación de la adecuación de la obra propuesta al entorno, incluyendo un estudio de la integración morfológica y planos de alzado de todos los tramos de calle afectados que permitan visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

   2c Análisis del estado de la edificación y descripción del uso al que estaba destinada.

   2d Las licencias de intervención se concederán conforme a lo establecido en estas Normas y específicamente en el Catálogo. En el caso de Bienes Culturales de Protección Especial, cualquier intervención en los mismos se ajustará a lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

   2e Fotografías del exterior de los edificios, firmadas por la persona o entidad titular de la licencia, bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

3. Al finalizar las obras de intervención, se deberá presentar la documentación requerida para la correspondiente licencia.

Artículo 181 **Licencias de demolición de edificios y construcciones**

1. Al presentar la solicitud de licencia, será necesario adjuntar, a excepción de los casos en los que el Ayuntamiento considere innecesario debido a la escasa entidad de la construcción objeto de demolición, un proyecto técnico elaborado por personal facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Este proyecto deberá incluir, además de los documentos generales requeridos, los siguientes elementos:

   1a Memoria descriptiva: Deberá incluir la descripción del estado actual, la justificación urbanística, los cuadros de superficies y la descripción de las obras a realizar. Asimismo, deberá incluir las precauciones a adoptar en defensa de las personas, las propiedades, las vías públicas y las construcciones o terrenos colindantes.

   1b Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y seccio-

nes, a escala mínima 1/100.

1c Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio firmadas por la persona que redacte el proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

1d Presupuesto por capítulos con expresión del valor final de ejecución y contrata, incluyendo los capítulos de gestión de residuos y seguridad y salud.

1e Estudio de gestión de residuos

1f Estudio de Seguridad y salud

1g Pliego de condiciones

2. Antes del inicio de las obras se deberá entregar:

2a Nombramiento de la dirección facultativa de la obra

2b Tramitación, cuando corresponda, de los permisos de vallado, ocupación de la vía pública y de instalación de grúa, debiéndose aportar en este último caso, el seguro de la misma.

2c Una programación de las acciones de las obras y de los desvíos que se requieran, de forma que se pueda proceder a la señalización de estos y notificar a la comunidad local afectada.

3. Cuando se finalice la obra se entregará en el ayuntamiento la siguiente documentación:

3a Proyecto final de obra firmado personal facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

3b Acreditación verificada de la correcta gestión de los residuos y de los materiales de construcción procedentes de la obra junto con el informe final de gestión de residuos firmado por la dirección facultativa.

3c Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio firmadas por la persona que redacte el proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

Artículo 182 **Licencias de primera utilización**

1. Las licencias de primera utilización de los edificios tienen como objetivo autorizar el inicio del uso de las construcciones, previa verificación de que han sido ejecutadas de acuerdo con el proyecto y las condiciones establecidas en la concesión de la licencia.

2. Estas licencias son requeridas tanto para las nuevas construcciones como para la reutilización de edificios que hayan sido objeto de una rehabilitación integral, ya sea con o sin cambio de uso. Asimismo, las viviendas resultantes de procesos de subdivisión de viviendas

existentes o de la adaptación de dependencias para uso habitacional que no contaban con dicho propósito anteriormente también necesitarán obtener la licencia de primera utilización.

3. Se deberán solicitar a la finalización de las obras junto con la documentación fin de obra detallada en el artículo 177.

4. Obtener la licencia de primera utilización no exime a las personas solicitantes, empresas constructoras y personal técnico de las responsabilidades civiles, penales y administrativas derivadas de su actividad, incluidas aquellas por infracción urbanística debido a errores o falsedades imputables a ellos. Asimismo, siguen obligados por ley al uso adecuado y la conservación de las edificaciones.

Artículo 183 **Licencias de actividad clasificada y obra (en su caso)**

1. La explotación de actividades e instalaciones, ya sea de titularidad pública o privada, que involucre alguna de las actividades especificadas en el Anexo I.C de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco, está sujeta al régimen de licencia municipal de actividad clasificada. Esta licencia deberá obtenerse previamente a la construcción, montaje o traslado de las instalaciones, y se ajustará a las modificaciones que puedan surgir en dichas instalaciones.

2. Si se prevé un cambio de uso en el local o edificio que alberga la actividad, antes de solicitar la licencia se debe realizar una consulta urbanística a los servicios técnicos municipales. Éstos verificarán la compatibilidad de usos o las condiciones necesarias para la nueva implantación, según lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales.

3. Previo a iniciar la explotación, traslado o realizar modificaciones sustanciales en una actividad clasificada, tanto personas físicas como jurídicas deben solicitar a los servicios técnicos municipales la licencia correspondiente de acuerdo con lo establecido en la ley mencionada en el apartado 1.

4. La solicitud de licencia de actividad clasificada se presentará ante el ayuntamiento y deberá acompañarse de un proyecto suscrito por una persona técnica competente, que deberá contener la documentación exigida en el apartado 7.

5. En los casos en los que la implantación de la actividad requiera de obras de construcción, el proyecto técnico deberá incluir la documentación necesaria según el tipo de obra a realizar, ya sea una obra mayor, menor o en edificio protegido. En cualquier caso, no se podrán conceder licencias de obras para actividades sujetas a licencia de actividad clasificada en tanto no se haya concedido la licencia de actividad.

6. La licencia de actividad clasificada podrá ser reconsiderada de oficio, sin derecho a indemnización, cuando:

   6a La contaminación producida por la actividad o instalación haga conveniente la revisión de los valores límite de emisión o la determinación de nuevos valores.

   6b Se produzca una variación importante en los valores límite de inmisión del medio receptor.

   6c Así lo exija la seguridad de la instalación o actividad, o la aplicación de nuevas normas.

7. El proyecto técnico deberá contener como mínimo la siguiente documentación:

   7a Memoria ambiental

   * Antecedentes de la actividad, indicando si se trata de una actividad nueva, reforma o legalización de una actividad existente.
   * Descripción detallada del local, incluyendo superficies útiles y construidas, accesos, posición dentro del edificio y comunicación interna.
   * Descripción de la actividad, incluyendo características técnicas del proceso productivo, maquinaria, combustibles e instalaciones higiénicas.
   * Identificación de los impactos ambientales derivados de la actividad, como emisiones atmosféricas, vertidos, residuos, ruido, vibraciones y olores, así como las medidas previstas para minimizarlos.
   * Descripción y características técnicas de la maquinaria necesaria y, en su caso, de las instalaciones de ventilación y climatización del local.
   * Fotografías en color de las fachadas

   7b Memoria justificativa

   * Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable, incluyendo el Plan General de Ordenación Urbana, protección contra incendios, accesibilidad, normativa de ruido, gestión de residuos, normativa sanitaria, industrial...
   * Para actividades susceptibles de generar ruido, se debe incluir un proyecto de insonorización del local, conforme al Decreto 213/2012 de ruido.

   7c Estudio de impacto ambiental o documento ambiental: En el supuesto de que el proyecto esté sujeto al trámite de evaluación de impacto ambiental, ya sea ordinaria o simplificada.

   7d Planos

   * Situación y emplazamiento de la actividad, indicando la ubicación exacta del local en el edificio (escala mínima 1/500).

* Plantas acotadas, representando todas las plantas del local con distribución y usos, cotas y superficies de las dependencias, así como justificación del cumplimiento de las normas de accesibilidad.
* Secciones acotadas (e: 1/50) que muestren alturas de los espacios y usos.
* Sección trazada por el acceso, indicando las cotas de rasante.
* Planos de instalaciones como ventilación, climatización, maquinaria, protección contra incendios, red de saneamiento, fontanería y electricidad (e:1/50).
* Representación de la fachada o fachadas (e:1/50).

7e Presupuesto: documento detallado que presenta las partidas y capítulos agrupados con descripciones técnicas necesarias para su especificación y valoración.

7f Plan de Excavación aprobado por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco: requerido en situaciones de movimientos de tierra en parcelas identificadas como potencialmente contaminadas.

8. El órgano competente del ayuntamiento verificará la idoneidad de la documentación presentada. En caso de que esta resulte insuficiente, se requerirá a la persona solicitante para que la complete en un plazo de diez días. Se le informará que, de no hacerlo, se considerará desistida, mediante una resolución conforme a la legislación de procedimiento administrativo común.

9. Una vez implantada la actividad y antes de la apertura de la misma se deberá presentar:

9a La documentación final de obra (en su caso) correspondiente al tipo de obra realizada.

9b Comunicación previa de apertura: La documentación a entregar será la siguiente:

* Alta en el I.A.E. (número de Epígrafe)
* Certificado emitido por persona técnica competente que confirme la conformidad de la actividad y/o instalaciones con la documentación técnica presentada y con el proyecto constructivo, en caso de obra. Además, el certificado deberá validar el cumplimiento de todos los requisitos ambientales, incluyendo, en su caso, aquellos especificados en la correspondiente declaración de impacto ambiental.
* Acreditación de la cualificación de la persona que emite el certificado.
* La documentación exigida en el apartado 'Autorizaciones sectoriales y otros' del artículo 184.

10. La presentación de la comunicación previa de apertura autoriza, desde ese momento, el ejercicio pleno de la actividad, sin menoscabo de las facultades de verificación, control e inspección que corresponden a las administraciones públicas dentro de sus áreas de competencia.

Artículo 184 **Comunicación previa de actividades clasificadas**

1. La explotación de actividades e instalaciones, ya sea de titularidad pública o privada, que involucre alguna de las actividades especificadas en el Anexo I.D de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco, está sujeta al régimen de comunicación previa de actividad clasificada.

2. En caso de prever un cambio de uso en el local o edificio que alberga la actividad, antes de llevar a cabo la comunicación previa, es necesario realizar una consulta urbanística a los servicios técnicos municipales Éstos verificarán la compatibilidad de usos o las condiciones necesarias para la nueva implantación, según lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales.

3. La comunicación previa de actividad clasificada se formalizará una vez que las instalaciones estén preparadas para su puesta en marcha, debiendo disponer, en caso necesario, de las licencias urbanísticas correspondientes, autorizaciones, comunicaciones o registros sectoriales requeridos.

4. La comunicación previa de actividad clasificada se presentará ante el ayuntamiento y deberá acompañarse de un proyecto suscrito por una persona técnica competente.

5. El proyecto contendrá como mínimo la siguiente documentación:

   5a Memoria ambiental y justificativa

   * Antecedentes de la actividad, indicando si se trata de una actividad nueva, reforma o legalización de una actividad existente.
   * Descripción detallada del local, incluyendo superficies útiles y construidas, accesos, posición dentro del edificio y comunicación interna.
   * Descripción de la actividad, incluyendo características técnicas del proceso productivo, maquinaria, combustibles e instalaciones higiénicas.
   * Identificación de los impactos ambientales derivados de la actividad, como emisiones atmosféricas, vertidos, residuos, ruido, vibraciones y olores, así como las medidas previstas para minimizarlos.
   * Descripción y características técnicas de la maquinaria necesaria y, en su caso, de las instalaciones de ventilación y climatización del local.
   * En caso de que la actividad pueda considerarse potencialmente contaminadora del suelo, se incluirá un Informe Preliminar de la Situación del Suelo.
   * Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable, incluyendo el Plan General de Ordenación Urbana, protección contra incendios, accesibilidad, normativa de ruido, gestión de residuos, normativa sanitaria, industrial...
   * Fotografías en color de las fachadas

5b Planos:

* Situación y emplazamiento de la actividad, indicando la ubicación exacta del local en el edificio (escala mínima 1/500).
* Plantas acotadas (e:1/50)
* Secciones acotadas (e:1/50)
* Fachada/s (e:1/50)

5c Autorizaciones sectoriales y otros:

* Certificado del Departamento de Industria del cumplimiento de la normativa en relación a electricidad, incendios, térmicas, frigoríficas, combustible, almacenamiento, ascensores, etc. (si corresponde)
* Autorización de vertido ante Gipuzkoako Urak o URA, Agencia Vasca del Agua.
* Autorización de Sanidad cuando sea exigible.
* Autorización como Productor de Residuos Peligrosos otorgada por Gobierno Vasco.
* Inscripción en el Registro de Pequeños Productores de Residuos Peligrosos de Gobierno Vasco, acompañada de la documentación presentada a tal efecto.
* Declaración de productor de residuos no peligrosos
* Autorización como gestor de residuos
* Autorización de instalaciones donde se desarrollan Actividades Potencialmente Contaminantes de la Atmósfera (APCA) otorgada por Gobierno Vasco. (Grupos A y B del RD 100/2011)
* Notificación de instalaciones donde se desarrollan Actividades Potencialmente Contaminantes de la Atmósfera (APCA) realizada ante Gobierno Vasco (Grupos C del RD 100/2011)
* Copia de la notificación e inscripción en el Registro de instalaciones emisoras de COVs del Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial de Gobierno Vasco. Aplicable para actividades de: impresión, limpieza (de superficies), limpieza en seco, fabricación de productos farmacéuticos, fabricación de calzado, fabricación de preparados de recubrimientos, barnices, tintas y adhesivos, conversión de caucho, industria del automóvil (fabricación), impregnación de fibras de madera, extracción de aceite vegetal y grasa animal y actividades de refinado de aceite vegetal, recubrimientos con adhesivos, laminación de madera y plástico, recubrimientos.
* Autorización de emisión de gases de efecto invernadero
* Acta de puesta en servicio de los almacenamiento de productos químicos otorgada por el Departamento de Industria de Gobierno Vasco, en base al Real Decreto 379/2001, de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre Almacenamiento de Productos Químicos.

* Declaración de la Calidad del Suelo o Declaración de aptitud de uso del suelo (si se dan los supuestos contemplados en el artículo 23 y 24, respectivamente, de la Ley 4/2015).
* Informe de ruido elaborado por una entidad acreditada, demostrando el cumplimiento de los valores límite de emisión y transmisión de ruido, así como los valores mínimos de aislamiento, conforme al Decreto 213/2012 de contaminación acústica de la CAPV.
* Contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios, firmado por una empresa mantenedora.

5d Certificados

* Alta en el I.A.E. (número de Epígrafe)
* Certificado emitido por persona técnica competente que confirme la conformidad de la actividad y/o instalaciones con la documentación técnica presentada.
* Acreditación de la cualificación de la persona que emite el certificado.

Artículo 185 **Licencias para elementos auxiliares de las obras**

1. Este tipo de licencias se requieren para la colocación en la vía pública de elementos e instalaciones auxiliares necesarias para la ejecución de una obra, como grúas, vallas, andamios, tolvas, silos, entre otros.

2. Para obtener estas licencias, será necesario contar con una licencia urbanística para llevar a cabo la obra principal a la que están vinculados los elementos, y se deberá constituir una fianza en cantidad suficiente para cubrir posibles daños que estos elementos puedan causar en los espacios públicos.

3. La documentación a entregar junto con la solicitud de licencia, será la exigida en el artículo 178 para las licencias de obra menor.

4. En los casos de instalación de vallas perimetrales, se requerirá, además, una descripción detallada del vallado, la cual deberá justificar que este no genere, desde una perspectiva de género, "puntos negros" o "zonas no seguras" debido a la falta de visibilidad, como recovecos o vallados opacos. En situaciones donde la geometría de la obra no permita modificar el trazado del vallado, se deberán proponer medidas correctoras que mejoren dicha situación, tales como el uso de materiales translúcidos, vallados no opacos o iluminación adicional.

5. En el caso particular de la instalación de grúas torre, se deberán presentar, además, los siguientes documentos:

5a Plano que indique la ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realizará la obra y sus colindantes. Debe incluir la altura máxima de la grúa, la posición del con-

trapeso y las áreas de barrido de la pluma y el carro del gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si la grúa se instalará en un terreno vial, se debe indicar el espacio máximo que ocupará la base de apoyo.

5b Estimación del plazo de permanencia y de actividad.

5c Póliza de seguros que cubra la responsabilidad civil ilimitada que pueda surgir del funcionamiento de la grúa y su presencia en la obra.

5d Declaración suscrita por la dirección técnica de la obra y la empresa instaladora en relación con las condiciones de seguridad durante el montaje y el funcionamiento.

Artículo 186 **Licencias de instalaciones en vía pública**

Este tipo de licencias se requerirá para los actos y obras que impliquen una ocupación duradera de la vía pública y el subsuelo, como quioscos, buzones de correos, columnas publicitarias, canalizaciones de redes e infraestructuras eléctricas, de gas, telecomunicaciones, entre otros. Para obtener estas licencias, además de cumplir con las condiciones establecidas por la ordenanza, será un requisito indispensable constituir una fianza en una cuantía suficiente para cubrir posibles daños que las obras puedan causar en los espacios de uso público afectados.

Artículo 187 **Licencias en suelo no urbanizable**

1. Además de la documentación requerida para cada tipo de obra, las solicitudes de licencia para intervenciones en suelo no urbanizable deberán complementarse con la siguiente documentación:

   1a En la memoria se incluirán el cumplimiento de los requisitos específicos del planeamiento urbanístico vigente, incluido este plan, así como de las disposiciones legales en vigor.

   1b Los planos de estado actual y de emplazamiento deberán representar, entre otros elementos y cuando sea obligatoria la aportación de parcelas con una superficie mínima, la delimitación y la superficie de estas.

   1c Además, se indicará de manera precisa la ubicación de los accesos viarios a la finca y a cada elemento de la misma, así como las infraestructuras de servicios existentes y en proyecto, con especial atención a las relacionadas con el saneamiento y la depuración de aguas y residuos.

   1d Se proporcionarán los datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad, cuando se requiera la aportación de una parcela con una superficie mínima específica.

   1e Si se trata de actuaciones (dotaciones, equipamientos, actividades, etc.) de interés

público así previstas en el planeamiento, se habrá de acreditar la declaración formal del mismo por parte de la Diputación Foral.

1f En el caso de vincularse a explotaciones agropecuarias, se deberá aportar la autorización previa del Departamento Foral de Agricultura, de conformidad con lo establecido en el Decreto Foral 82/1998 o normativa que lo modifique o sustituya.

1g Cuando se trate de construir o ampliar edificios adscritos a una explotación agrícola existente, el solicitante deberá aportar documentación justificativa de la propiedad o disponibilidad de todas las fincas ligadas a la explotación, exposición de las circunstancias que impiden la reconversión o recuperación interna del edificio existente y justificación de la necesidad de la ampliación proyectada.

1h En aquellos casos en los que las normas exijan el cumplimiento de una parcela mínima o en que la intensidad de un uso urbanístico esté en función de la superficie de la finca, el solicitante aportará plano taquimétrico de la parcela adscrita a la construcción, firmado por él mismo y por un facultativo autorizado y Descripción Registral certificada.

1i La solicitud de construcción de cualquier edificio para uso agrícola, ganadero o forestal, deberá aportar plano de emplazamiento en el que quede reflejado con exactitud el cumplimiento de los retiros de la edificación proyectada respecto de límites de parcela, bordes de carreteras, caminos y cursos de agua.

1j La solicitud de construcción de servicios de carretera conllevará la aportación de un estudio de regulación de accesos y de aparcamiento en la parcela afectada.

1k La remodelación, ampliación o construcción de cualquier edificio sobre suelo no urbanizable aportará un estudio pormenorizado de los sistemas de depuración y vertido de aguas fecales y residuos orgánicos.

Artículo 188 **Licencias en edificios fuera de ordenación.**

Cuando la actuación se proyecte en edificios en situación de fuera de ordenación, la persona solicitante de la licencia y, en su caso, la propiedad del local habrán de renunciar en documento público a todo eventual derecho indemnizatorio, en lo que respectivamente les afecte, por los perjuicios o costes que pudieran derivarse, en lo referente a dicha actuación, con motivo de la ejecución del planeamiento. En todo caso, se someterá a lo dispuesto en el artículo 101.5 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Artículo 189 **Otro tipo de licencias**

Si algún acto mencionado en el artículo 168 carece de una licencia específica, se requerirá al departamento de urbanismo para que indique la documentación necesaria correspondiente a ese tipo de intervención. Esta documentación se establecerá según lo requerido por la normati-

va sectorial aplicable o, en ausencia de esta, basándose en casos análogos.

CAPÍTULO 3º REGLAS DE TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 190 **Solicitud**

1. La solicitud, que contendrá los datos generales de identificación de la persona solicitante y del emplazamiento de las obras, se presentará acompañada de la documentación exigida a cada tipo de licencia.

2. En caso de que la persona solicitante sea representada por otra, deberá entregarse el escrito de representación firmado por la persona solicitante y su representante.

Artículo 191 **Subsanación de deficiencias**

1. En caso de identificar deficiencias subsanables en la documentación, se notificarán a la persona interesada dándole la posibilidad de corregirlas..

2. Se advertirá de la eventual caducidad del expediente en caso de no subsanarse, interrumpiéndose el plazo para la resolución definitiva durante dicho proceso.

Artículo 192 **Contenido de las resoluciones**

Las resoluciones relativas a las solicitudes de licencia estarán debidamente fundamentadas y cumplirán con la normativa urbanística vigente, incluyendo la legislación del suelo, el planeamiento en vigor, así como las disposiciones sectoriales y Ordenanzas municipales correspondientes.

Artículo 193 **Modificaciones de proyecto**

1. La parte interesada tendrá la posibilidad de presentar, en cualquier momento previo a la resolución definitiva, propuestas de modificaciones que considere pertinentes con respecto a la solicitud y proyecto iniciales.

2. Todas las modificaciones con respecto al Proyecto Básico que se incorpore al Proyecto de Ejecución deberá ser detallada de manera clara y concisa en un apartado separado.

3. El área de urbanismo analizará la relevancia de las modificaciones propuestas y su estricta conformidad con la vigente normativa urbanística, para poder precisar si las modificaciones

serán aceptadas de manera directa o si, por el contrario, requerirán un acuerdo específico de concesión de licencia. En el caso de que se determine la necesidad de dicho acuerdo específico, se comunicará a la persona titular de la documentación adicional requerida para completar el expediente.

4. Las modificaciones de gran relevancia en el contenido de las licencias deben ser precedidas, en todo caso, por la obtención de la correspondiente licencia específica, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

5. Hasta que se presente el certificado final de obra firmado y visado, todas las modificaciones que se quieran realizar con respecto al proyecto aprobado deberán contar con la aceptación y responsabilidad tanto de la persona titular de la licencia como de la dirección técnica de las obras.

Artículo 194 **Transmisión de licencias**

1. La transmisión de licencias urbanísticas podrá realizarse mediante comunicación conjunta al Ayuntamiento, en la cual ambas partes expresen su conformidad. En casos excepcionales, se podrá adjuntar un documento que acredite suficientemente la procedencia del cambio, siempre y cuando se descarte razonablemente la oposición de su titular anterior.

2. En la comunicación del cambio de titularidad, la nueva titular deberá expresar de manera explícita su asunción de todas las cargas y responsabilidades asociadas a la licencia, como condiciones, renuncias a indemnización, órdenes de cierre temporal, entre otras. Si la carga consta inicialmente en escritura pública, deberá renovarse conforme a las mismas condiciones formales. En caso de presentarse un aval, este deberá ser sustituido por otro que se ajuste a la nueva titularidad.

3. La transferencia de una licencia nunca debe conllevar la alteración de los términos en los que fue otorgada, independientemente de lo que se exprese en el documento de comunicación o en el acto administrativo de registro, y sin menoscabo de la efectividad de las medidas disciplinarias impuestas..

4. En caso de que la comunicación del cambio de titularidad no cumpla con los requisitos mínimos establecidos, la Autoridad Municipal tomará una decisión fundamentada sobre la persona o personas con las que se deberán llevar a cabo las actuaciones en el futuro. Además, se evaluará la pertinencia de aplicar medidas coercitivas para regularizar la transmisión realizada.

Artículo 195 **Paralización y renuncia del expediente**

1. En caso de paralización de un expediente en curso por causas imputables a la persona interesada, se considerará como una renuncia, lo que llevará al archivo de las actuaciones, a

menos que se aprecie una infracción u otro motivo de interés público que aconseje continuar.

2. La acción de archivar el expediente implica la necesidad de previamente informar a la persona solicitante sobre las consecuencias de este procedimiento. Tal comunicación se realizará en el mismo momento en que se le notifiquen las deficiencias subsanables, solicitándole la corrección en un plazo determinado.

3. El archivo del expediente no impedirá su reanudación si, a pesar de haber transcurrido el plazo reglamentario fijado, la persona interesada atiende al requerimiento y subsana los defectos, siempre que, según el juicio razonado del área de urbanismo, no hayan cambiado las circunstancias ni se haya producido un retraso excesivo.

4. La renuncia puede realizarse por cualquier medio que permita su constancia, y también puede deducirse de los actos de la persona titular, cuando estos indiquen de manera razonable su voluntad implícita de desistir.

5. Si la titularidad de la licencia pertenece a varias personas de manera conjunta, no se podrá declarar la caducidad sin que conste la renuncia expresa o implícita de todas ellas.

Artículo 196 **Comparecencia de personas interesadas**

1. En el expediente, podrán intervenir todas las personas que demuestren poseer un derecho o un interés legítimo en el mismo, considerándose como parte en el proceso. Se les notificarán todas las resoluciones que se dicten en relación con el expediente.

2. Estas partes tendrán derecho a solicitar un periodo de audiencia de diez días antes de la emisión de la resolución definitiva, siempre y cuando dicha solicitud no exceda el plazo máximo establecido para la resolución.

Artículo 197 **Comienzo de las obras y obras hasta cota cero**

1. Con carácter general queda prohibido iniciar las obras sin la presentación previa del Proyecto de Ejecución, el cual debe ajustarse al Proyecto Básico.

2. No obstante lo anterior, se contempla la posibilidad de autorizar la ejecución parcial de una obra hasta la cota cero, previa justificación documentada de su necesidad. Esta autorización estará sujeta a la evaluación municipal, considerando la justificación presentada y el impacto potencial en el interés público, siempre que se haya presentado el proyecto de ejecución correspondiente a esa fase de la obra.

3. Una vez autorizadas las obras, la persona titular de la licencia comunicará al Ayuntamiento, con una antelación mínima de quince días, la fecha prevista para su comienzo, tras lo cual se

procederá a la firma del Acta de Replanteo por parte del área municipal de urbanismo, junto con la Dirección de las obras, y el plazo de ejecución de aquéllas comenzará a contarse a partir del día siguiente a dicha firma.

4. El retraso en la firma del Acta imputable al Ayuntamiento no será obstáculo para el inicio de los trabajos, salvo en lo que afecten directamente al dominio público.

Artículo 198 **Cambio en la dirección facultativa de la obra**

Cuando, por cualquier causa, se prevea el cese en su cargo de alguno de las personas que forman la dirección facultativa de la obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes (promoción o persona técnica afectada), con quince días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique el nuevo nombramiento.

Artículo 199 **Escombros**

Los contenedores destinados al depósito de escombros extraídos de las plantas superiores de las edificaciones, mediante tolvas o canales en la fachada, serán instalados en la vía pública y requerirán una autorización expresa del ayuntamiento.

Artículo 200 **Obligación de reparación y limpieza**

1. Se ejecutará una limpieza al finalizar la obra, garantizando que se retiran todos los materiales sobrantes y los residuos generados durante las obras, así como su gestión.

2. La persona titular de la licencia asumirá la obligación de subsanar los daños que puedan surgir en las vías públicas y áreas adyacentes como resultado de las obras, así como de preservar estos espacios en condiciones adecuadas de limpieza.

Artículo 201 **Inspección de las obras**

1. El personal técnico municipal tendrá libre acceso a las obras y a los lugares donde se lleven a cabo los usos autorizados mientras se estén realizando, con el propósito de verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia, así como las disposiciones de las ordenanzas y reglamentos correspondientes.

2. El documento que concede la licencia y el proyecto aprobado, o copias de los mismos, serán depositados en el lugar de la obra o donde se desarrollen de las actividades. Esto facilitará su examen en el momento de llevar a cabo la verificación mencionada en el párrafo anterior.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas.

Disposición final primera. Entrada en vigor.

La presente ordenanza entrará en vigor de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez publicado completamente su texto y transcurrido el plazo de 15 días hábiles previsto en el artículo 65.2 de la citada ley.