

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO H. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION**

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN	INDICE
--	--------

<b>PRIMERA PARTE: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO: OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>3</b>
Artículo 1º- Objeto. ....	3
Artículo 2º- Ámbito de aplicación. ....	3
Artículo 3º- Modificación de las Ordenanzas. ....	3
<b>CAPÍTULO SEGUNDO: TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS</b>	<b>4</b>
Artículo 4º- Alineaciones de parcelas y edificaciones. ....	4
Artículo 5º- Alturas. ....	4
Artículo 6º- Perfil de las edificaciones. ....	5
Artículo 7º- Otros conceptos. ....	5
<b>CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b>	<b>7</b>
1. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE....	7
Artículo 8º- Edificabilidad. ....	7
Artículo 9º- Tipos de edificación. ....	8
Artículo 10º- Ubicación. ....	8
Artículo 11º- Servicios e instalaciones. ....	9
Artículo 12º- Seguridad y salubridad. ....	10
Artículo 13º- Accesibilidad. ....	10
Artículo 14º- Garajes. ....	10
Artículo 15º- Ecoeficiencia en la construcción. ....	11
Artículo 16º- Calidad arquitectónica de las construcciones. ....	11
Artículo 17º- Condiciones de propiedad y uso. ....	11
2. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....	12
Artículo 18º- Ordenación y diseño de los edificios de Etxebide. ....	12
Artículo 19º- Regulación de la forma de las edificaciones. ....	12
Artículo 20º- Condiciones de regulación de la forma de los edificios de calificación residencial del casco antiguo. ....	13
Artículo 21º- Condiciones de regulación de la forma de los edificios calificados como residenciales en edificación abierta. ....	15
Artículo 22º- Condiciones de regulación de la forma de los edificios calificados como residenciales de Bajo Desarrollo. ....	16
Artículo 23º- Condiciones de los locales de plantas bajas no residenciales. ....	17
Artículo 24º- Tratamiento de fachadas. ....	18
Artículo 25º- Rótulos y anuncios luminosos. ....	18
Artículo 26º- Tratamiento de cubiertas. ....	18
Artículo 27º- Tratamiento de medianeras. ....	19
Artículo 28º- Tratamiento de tendedores. ....	19
Artículo 29º- Cierres de terrenos. ....	19
Artículo 30º- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante. ....	19
Artículo 31º- Uniformidad de tratamiento en los conjuntos unitarios de edificación. ....	19
3. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS NO RESIDENCIALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	19
Artículo 32º- Condiciones generales. ....	19
Artículo 33º- Requisitos generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva. ....	20
Artículo 34º- Condiciones de tratamiento estético. ....	21
Artículo 35º- Condiciones complementarias. ....	21
<b>CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS EN SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>23</b>
1. CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	23
Artículo 36º- Condiciones generales de edificación. ....	23
Artículo 37º- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas. ....	25
Artículo 38º- Construcciones provisionales. ....	25
Artículo 39º- Condiciones constructivas específicas. ....	26
Artículo 40º- Condiciones higiénico-sanitarias de las instalaciones agropecuarias. ....	29
Artículo 41º- Condiciones ambientales de las instalaciones agropecuarias. ....	29
Artículo 42º- Usos agrarios no profesionalizados. ....	32
Artículo 43º- Bordas. ....	33
Artículo 44º- Industrias agrarias autónomas. ....	33

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO H. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION**

---

Artículo 45º- Usos residenciales autónomos.....	34
Artículo 46º- Otros usos y construcciones no rurales susceptibles de autorización.....	34
Artículo 47º- Usos de equipamiento comunitario o de interés social.....	35
Artículo 48º- Usos de las instalaciones de servicio.....	35
Artículo 49º- Campamentos turísticos.....	36
Artículo 50º- Caminos rurales.....	37
Artículo 51º- Pistas para vehículos.....	38
<b>SEGUNDA PARTE: ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>39</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO: OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES</b>	<b>39</b>
Artículo 52º- Objeto.....	39
Artículo 53º- Ámbito de aplicación.....	39
Artículo 54º- Modificación de las Ordenanzas.....	40
Artículo 55º- Calidad de las obras.....	40
Artículo 56º- Limitaciones de los proyectos de urbanización para adaptar la ordenación de los planes que desarrollan.....	40
<b>CAPÍTULO SEGUNDO: DISEÑO DE VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>	<b>41</b>
Artículo 56º- Promoción de la accesibilidad sostenible y del transporte público.....	41
Artículo 57º- Condiciones de diseño de vías y espacios públicos.....	41
Artículo 58º- Criterios para afrontar el cambio climático.....	42
<b>CAPÍTULO TERCERO: REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS</b>	<b>53</b>
Artículo 59º- Condiciones generales.....	53
Artículo 60º- Condiciones de las redes de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.....	53
Artículo 61º- Condiciones de la red de abastecimiento de agua.....	55
Artículo 62º- Condiciones de regulación de la red y del servicio de saneamiento.....	57
Artículo 62º- Condiciones de regulación de la red de telecomunicaciones.....	58
Artículo 63º- Condiciones de regulación de la red de suministro de gas.....	59
<b>CAPÍTULO CUARTO: EJECUCIÓN, APROBACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS URBANIZACIONES</b>	<b>61</b>
Artículo 64º- Ejecución y uso de los espacios públicos.....	61
Artículo 65º- Medidas de protección del medio ambiente en la ejecución.....	61
Artículo 66º- Acta de Replanteo.....	62
Artículo 67º- Inspección, aprobación de obra y garantía.....	62
Artículo 68º- Mantenimiento y conservación.....	62

**ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**PRIMERA PARTE: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO PRIMERO: OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Artículo 1º- Objeto.**

El tema de este documento es el siguiente:

1º.- Unificar las definiciones de los elementos que definen la forma de las edificaciones, unificar los criterios para realizar las mediciones de edificabilidad, altura, etc. y definir las diferentes plantas.

2º.- Ser aplicable a los siguientes tipos de edificios: En Suelo Urbano y Residencial de Suelo Urbanizable, Edificios Públicos y de Actividad Económica, y en Suelo No Urbanizable a los edificios de aprovechamientos rurales y de vivienda vinculados a los mismos, así como a los edificios de actividades que se autorizan en Suelo No Urbanizable en el documento F de este PGOU.

3º.- Establecimiento de las condiciones mínimas de accesibilidad de los edificios, de los servicios, de la circulación interior de las zonas comunes y de las condiciones mínimas de dimensiones y edificación de sus anejos (garajes, trasteros, lonja,...). Establecer las condiciones, normas y procedimientos mínimos que garanticen la ubicación de las viviendas, viviendas colectivas y edificios y la habitabilidad de sus entornos.

7º. Proponer medidas para reducir el consumo energético de los edificios e introducir medidas de seguridad desde la perspectiva de género. Aplicando criterios diferentes en planta baja, pasos subterráneos, pórticos,...

8º. Establecer los mínimos para la solicitud de licencias (según las diferentes licencias).

**Artículo 2º- Ámbito de aplicación.**

Las normas contenidas en el presente documento serán de aplicación a todas las obras de nueva planta en el municipio de Alkiza, así como a las reedificaciones que supongan una modificación sustancial del edificio, reformas y ampliaciones del mismo contenidas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, que figuran en su Anexo I.

Para todas las demás actividades definidas en el Decreto 317/2002, o para las viviendas ya construidas, serán de aplicación las secciones señaladas expresamente.

**Artículo 3º- Modificación de las Ordenanzas.**

Las modificaciones de estas Ordenanzas se ajustarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

En este contexto, dichas modificaciones deberán basarse en razones de interés general y exigirán una descripción detallada de su contenido y alcance, así como su justificación expresa.

Todas las modificaciones guardarán relación con la causa que las justifica y no podrán contener en el expediente modificaciones que no guarden relación con las mismas ni que expresamente se citen en las descripciones y justificaciones practicadas.

De acuerdo con lo expuesto en el apartado 3 anterior, todas las modificaciones planteadas deberán ser objeto de evaluación y justificación, entre otras cosas, desde una perspectiva global de sus repercusiones en el conjunto del municipio, sin que se realicen modificaciones puntuales que no se justifiquen en el contexto de dicho ámbito territorial.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

### **Artículo 4º- Alineaciones de parcelas y edificaciones.**

- Alineación de parcela: es la definida por el polígono geométrico formado por las líneas que separan la parcela de otras parcelas y del suelo público. Es la delimitación de los terrenos ordenados en el suelo urbanizado, definida geoméricamente y acotada, situada a determinadas distancias de los otros elementos de la ordenación.
- Alineación bajo rasante de la edificación: es la definida por la línea que agrupa la superficie máxima horizontal ocupable por la edificación bajo el suelo. El conjunto de las alineaciones de la edificación constituye un polígono geométrico definido y acotado geoméricamente situado a determinadas distancias de los otros elementos de la ordenación.
- Alineación de edificación sobre rasante: es la definida por la línea que recoge la superficie máxima horizontal de la edificación sobre el suelo. El conjunto de las alineaciones de la edificación constituye un polígono geométrico definido y acotado geoméricamente situado a determinadas distancias de los otros elementos de la ordenación.
- Retranqueo: Desplazamiento hacia el interior de la alineación de una edificación respecto de la alineación máxima que puede ocupar.
- Separación a linderos: la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la alineación de la edificación.

### **Artículo 5º- Alturas.**

- Rasante de referencia de la urbanización: El punto base sobre el que se medirá la altura de los edificios, el punto concreto que tenga una cota altimétrica conocida en la urbanización pública contigua a la edificación, y que afecte a la alineación de la parcela, y que deberá situarse en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada.
- Rasante de la planta baja del edificio: cota altimétrica de la superficie del suelo de la planta baja que sirve de base para medir la altura del edificio. La planta baja se define en el artículo siguiente. Dicha rasante se definirá determinando la diferencia de cota altimétrica con respecto a la rasante de referencia. Se podrá fijar una sola posición o posibilitar el desplazamiento dentro de un margen de cotas altimétricas. Estas determinaciones deberán reflejarse en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada.
- Altura de la edificación: se medirá en vertical, siendo el punto más bajo la rasante de planta baja y el punto más alto el punto más bajo de las líneas de intersección de los planos de fachada con la superficie del revestimiento más alto. Las características de esta medición se dibujarán en los planos de ordenación pormenorizada.
- Altura de las plantas: es la distancia vertical existente entre las caras superiores del pavimento de dos plantas consecutivas.
- Altura libre: distancia vertical entre las superficies del suelo de un espacio edificado y la superficie inferior del techo.

### **Artículo 6º- Perfil de las edificaciones.**

El perfil viene definido por el número de plantas bajo y sobre rasante de un edificio.

#### **1. Plantas que conforman el perfil de la edificación:**

- Sótano: situado bajo la planta baja, semisótano u otro sótano, tiene enterrado más del 70% de la suma de las superficies de sus muros perimetrales.
- Semisótano: situado bajo la planta baja, tiene enterrado más del 35% y menos del 70% de la suma de las superficies de sus muros perimetrales.
- Planta baja, con una superficie enterrada inferior al 35% de la suma de las superficies de los muros perimetrales y sin ninguna otra de las mismas características.
- Planta alta: es la situada por encima de la planta baja, sin ser bajo cubierta.
- Bajo cubierta: es la planta situada directamente bajo los faldones de los tejados inclinados. Si la cubierta es a varias aguas su altura libre mínima deberá ser inferior a 1,00 m. y si la cubierta es a una sola vertiente su altura libre mínima será de 0,00 m.
- Ático: la última planta de los edificios, retranqueada por su fachada de las fachadas de los pisos inferiores.
- Los sótanos y semisótanos conforman un perfil bajo rasante
- Las plantas bajas, las plantas altas, los bajocubierta y los áticos conforman un perfil sobre rasante.
- El perfil posible de los edificios vendrá definido por la Norma Particular del Área Urbanística correspondiente.

#### **2. Plantas que no constituyen el perfil de la edificación:**

- Entresuelo: plano o suelo útil situado a una altura intermedia entre la altura libre de una planta de edificación. La superficie de entresuelo o entreplanta es inferior a la superficie de la planta y sus condiciones de habitabilidad se determinan en función de su uso. No computan a efectos de perfil de edificación.

### **Artículo 7º- Otros conceptos.**

- Entresuelo: plano o suelo útil situado a una altura intermedia entre la altura libre de una planta de edificación. La superficie de entresuelo o entreplanta es inferior a la superficie de la planta y sus condiciones de habitabilidad se determinan en función de su uso. No computan a efectos de perfil de edificación.
- Fachada: plano vertical que sirve de base a una línea perimetral de la planta baja del edificio, que cierra el espacio de los forjados y cumple las funciones de ventilación e iluminación.
- Medianera: es la superficie vertical que delimita dos edificios adosados sobre la alineación del terreno.
- Alero: elemento horizontal útil del edificio que sobresale de los planos de fachadas. Las que tienen todo el cerramiento en todas sus caras se denominan aleros cerrados, y las que están abiertas total o parcialmente por los laterales se denominan aleros abiertos.
- Salida de alero: distancia medida horizontal y perpendicularmente a la fachada del edificio, desde la fachada al punto más saliente del alero.
- Pendiente de cubierta: relación entre la diferencia de altura entre dos puntos del plano de la cubierta y la distancia horizontal, siendo ambas la perpendicular a todas las líneas horizontales del plano de línea definido por dichos puntos. Se expresa en porcentaje, siendo la distancia horizontal 100 y la diferencia de altura el porcentaje.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO H. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION**

---

- Perfil de cubierta: perímetro máximo permitido para el cierre del espacio situado por encima del suelo bajo cubierta en la sección vertical del edificio. El perímetro se define por la pendiente de sus líneas, siendo el origen inferior de estas líneas el punto más alto para medir la altura de la edificación (ver definición de la altura de la edificación),
- Terraza: superficie abierta al aire libre en el edificio que queda sobre un plano o forjado horizontal que cubre un edificio cerrado o un soportal y que carece de cobertura.
- Porche: toda cubierta perpendicular, no cerrada lateralmente, adosada a un edificio o exenta.
- Porche: retranqueo de la fachada de la planta baja de los edificios para conformar un recorrido cubierto paralelo a la fachada.
- Alero: los elementos salientes que conforman el remate de las cubiertas fuera de las fachadas del edificio.
- Patio: espacios vacíos, no edificados, con continuidad vertical entre los forjados, abiertos al aire libre al menos desde la parte superior y destinados a garantizar las condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias.
- Superficie útil: superficie pisable de los locales y ocupable con mobiliario, dentro del perímetro de los muros que cierran el local.
- Superficie construida: la totalidad de las superficies cubiertas del edificio, incluyendo vuelos, tanto abiertos como cerrados, muros y elementos estructurales.
- Ocupación sobre rasante: La ocupación sobre rasante está constituida por la superficie construida de la planta baja.
- Ocupación bajo rasante: superficie de “sombra” formada cuando se proyectan perpendicularmente sobre un único plano horizontal las superficies construidas de todas las plantas bajo rasante.

## **CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

### **1. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

#### **Artículo 8º- Edificabilidad**

##### **1. Edificabilidad física:**

La definición de Edificabilidad Física, que determina las superficies computables en los edificios, la realiza el artículo 62 del documento F del PGOU.

Según dicho artículo, la edificabilidad física viene definida por las superficies construidas cubiertas de los edificios con las siguientes características:

- Las superficies cubiertas y cerradas de las plantas que conforman el perfil de la edificación y que tengan una altura libre superior a 1.80 m, con excepción de los vuelos cerrados.
- Elementos macizos de la edificación.
- Conducciones verticales de instalaciones de superficie inferior a 100 cm<sup>2</sup>.
- Soportales y porches de cualquier clase que no tengan servidumbre de uso público, computando el 50% de su superficie cubierta, excluida la superficie de las laderas perimetrales.

Sin embargo, en ningún caso formarán parte de la edificabilidad física los siguientes elementos:

- Superficies cubiertas y cerradas de altura libre inferior a 1,80 m.
- Conducciones verticales de instalaciones de superficie superior a 100 cm<sup>2</sup>.
- Patios de iluminación y ventilación.
- Huecos de ascensores.
- Cobertizos y porches con servidumbre de uso público.
- Vuelos abiertos y cerrados. En este último caso, el incremento de la superficie construida afectada por los vuelos cerrados será inferior al 10% de la edificabilidad física permitida.
- Terrazas descubiertas.
- Entresuelo y entreplantas autorizados con carácter general en edificios.

El perfil posible de los edificios vendrá definido por la Norma Particular del Área Urbanística correspondiente. Los sótanos y semisótanos conforman la edificabilidad física bajo rasante. Las plantas bajas, las plantas altas, los bajocubierta y los áticos conforman la edificabilidad física sobre rasante.

### **Artículo 9º- Tipos de edificación.**

En suelo urbano y urbanizable se distinguirán tres tipos de edificación según su uso: los edificios destinados a vivienda, los edificios públicos y los destinados a actividades económicas.

#### **1º.- Viviendas.**

Son edificios o espacios destinados a uso residencial permanente, independientemente del tipo de edificación.

Deberán cumplir con lo dispuesto en el Decreto 80/2022 por el que se regulan las normas de diseño y las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

#### **2º.- Edificios de actividades económicas.**

Documento F titulado Normas Generales de este PGOU 19. Son los edificios que albergan los usos permitidos en las parcelas de Actividad Económica calificadas pormenorizadamente en el artículo 4.

#### **3º.- Edificios públicos.**

Edificios destinados a albergar dotaciones públicas

### **Artículo 10º- Ubicación.**

Las referencias a tener en cuenta para la ubicación y definición de un edificio son la alineación bajo rasante, la alineación sobre rasante, la rasante de referencia de la urbanización, la rasante de planta baja del edificio, el perfil y la altura.

Además de lo recogido en este artículo, en este mismo PGOU se pueden encontrar condiciones más detalladas en los cuadros normativos de los ámbitos urbanísticos del Documento G, denominados Normas Urbanísticas Particulares y Planos de Ordenación Pormenorizada.

En la ordenación pormenorizada de los ámbitos urbanísticos, la ubicación de los edificios se definirá de acuerdo con lo dispuesto en el apartado I-A.2 del Anexo I del Decreto 80/2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y en relación con la iluminación por cualquier norma que la sustituya.

#### **1º.- Situación planimétrica.**

Cualquier elemento sobre rasante en contacto con el suelo circundante del edificio, público y privado, deberá situarse dentro del polígono formado por la alineación sobre rasante.

Asimismo, cualquier elemento bajo rasante de la edificación deberá situarse dentro del polígono formado por la alineación bajo rasante.

Las alineaciones de la edificación se definirán gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada, o fijando las distancias que deberán guardar de las alineaciones de las parcelas y de las alineaciones de suelo público. Además deberán tenerse en cuenta las distancias de protección que puedan definir otras normativas sectoriales.

En los ámbitos ya urbanizados se consolidan las rasantes de las alineaciones de las edificaciones, si bien las intervenciones de reurbanización podrán ser objeto de ajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

En las áreas o sectores de nueva urbanización, los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de niveles y rasantes. Se respetarán las rasantes y cotas de los puntos más significativos definidos expresamente en los planos de este Plan General y en el planeamiento de desarrollo, para medir la altura de las edificaciones entre dichas rasantes de referencia.



## **2º.- Colocación altimétrica.**

La implantación altimétrica de la edificación se realizará a partir de la rasante de referencia de la urbanización que deberá estar definida en la ordenación pormenorizada. Se definirá la rasante de referencia de la planta baja del edificio, determinando la diferencia altimétrica con una sola diferencia de cota o con una separación entre dos diferencias de cota. En la ordenación pormenorizada se definirán las condiciones de definición de la rasante de referencia en planta baja.

## **3º.- Configuración en altura**

La altura de las edificaciones deberá medirse en la forma indicada en el artículo a partir de la rasante de referencia de la planta baja. En la ordenación pormenorizada se fijará la altura máxima de las edificaciones.

Además, la ordenación pormenorizada deberá definir la configuración de la cubierta del edificio por encima de la altura máxima, ya sea plana o formada por varios vertientes y, en su caso, la pendiente máxima de dichos faldones.

Asimismo, el número de plantas bajo y sobre rasante vendrá definido por el perfil a definir por la ordenación pormenorizada. La ordenación pormenorizada determinará las plantas del Perfil a las que podrán acceder los entresijos o entreplantas que no computen para el perfil.

Con carácter general, y sin perjuicio de las condiciones particulares que en cada caso pueda establecer la ordenación pormenorizada de los ámbitos urbanísticos, se posibilita la construcción de dos plantas bajo rasante en los edificios del municipio.

Asimismo, con carácter general, y sin perjuicio de las condiciones particulares que en cada caso pueda establecer la ordenación pormenorizada de los ámbitos urbanísticos, se considera preferible que en los edificios del municipio el perfil máximo sobre rasante sea de planta baja más tres plantas altas, o de planta baja más dos plantas altas más bajo cubierta. El perfil máximo de las edificaciones con calificación de bajo desarrollo será de dos plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante, salvo que la ordenación pormenorizada disponga otra cosa.

La altura al alero del edificio con calificación de bajo desarrollo no podrá ser superior al 150% de la distancia entre edificios, siempre que en una de las fachadas opuestas se abran huecos de iluminación de piezas habitables en los que sea habitual la permanencia prolongada de personas.

Se consolidan las edificaciones existentes que superen estas condiciones máximas, salvo que este Plan expresamente las excluya de ordenación.

## **Artículo 11º.- Servicios e instalaciones.**

Las edificaciones deberán ajustarse a la normativa urbanística y edificatoria vigente. Además, deberán disponer de las siguientes dotaciones o posibilitar las obras para, al menos:

1. Deberá cumplir las condiciones de aproximación y entorno recogidas en el DB SI del Código Técnico de la Edificación.
2. las salas de instalaciones y el lugar adecuado para la recogida de la basura separada.
3. Aseos en edificios en los que las personas puedan permanecer durante largos periodos de tiempo.
4. Suministro de agua potable y suministro de energía eléctrica para el uso previsto en el edificio.
5. Protecciones contra incendios de acuerdo con la normativa vigente.
6. Red de saneamiento separativa de las aguas fecales y pluviales.
7. Instalaciones de telecomunicación.

Todos los edificios afectados por el Decreto 80/2022, por el que se regulan las normas de diseño y las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de servicios e instalaciones, deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales.

En las plantas de los edificios que no sean de uso predominante (lonjas, locales, comercios, aparcamientos, etc.) se dispondrán conductos de ventilación y salida de humos y gases. Estos deberán ser dimensionados e independientes de otras partes del edificio.

### **Artículo 12º- Seguridad y salubridad.**

Con el fin de garantizar la seguridad y salubridad de los edificios, todos los proyectos y obras basados en los mismos deberán ajustarse a lo dispuesto en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación.

Además, todos los edificios afectados por el Decreto 80/2022, por el que se regulan las normas de diseño y las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como cualquier norma que lo sustituya, deberán cumplir lo dispuesto en el mismo.

Todo edificio destinado a albergar trabajo humano deberá cumplir lo dispuesto en la legislación laboral aplicable a su actividad.

Los vuelos de los edificios y cualquier otro elemento que sobresalga de la fachada que quede por encima de los recorridos peatonales públicos de urbanización, deberán dejar una altura libre mínima de 3 m entre su superficie inferior y la de la urbanización. El recorrido será también para vehículos, con una altura libre mínima de 5,5 m.

En el diseño de los edificios se tendrá en cuenta la perspectiva de género, debiendo utilizarse las recomendaciones y criterios de diseño que en esta materia se formulen con el fin de lograr una construcción más inclusiva.

### **Artículo 13º- Accesibilidad.**

La accesibilidad de todos los edificios se garantizará para todas las personas en los términos que dispongan las leyes sectoriales. Para ello:

Será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, de la Comunidad Autónoma de Euskadi, por el que se establecen normas técnicas sobre las condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificios y sistemas de información y comunicación.

Se estará a lo dispuesto en el Documento Básico SUA 9 del Código Técnico de la Edificación.

Todos los edificios afectados por el Decreto 80/2022, por el que se regulan las normas de diseño y las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad.

Toda normativa que pueda ser sustituida por estas normas será de aplicación a todos los proyectos de proyección, construcción y reforma de edificios.

Con el fin de garantizar la accesibilidad universal, el presente PGOU facilitará la instalación de ascensores en las edificaciones consolidadas, siempre que las obras de adecuación a realizar no perjudiquen la protección del patrimonio ni el interés público. En el caso de que la obra no sea posible dentro del edificio, se estudiarán, en cada caso, las posibilidades de utilización del suelo no edificable, público y privado, a fin de determinar la posibilidad de ubicar la instalación fuera del edificio.

### **Artículo 14º- Garajes.**

#### **1º.- Entradas**

Las rampas de acceso a los garajes de sótano se desarrollarán en parcela privada, salvo que las normas particulares o el planeamiento de desarrollo de las áreas de intervención urbanística dispongan expresamente otra cosa.

#### **2º.- Aparcamientos comunes.**

Para la definición de aparcamientos comunes para cualquier tipo de edificación se estará a lo dispuesto en el apartado I-A.6 del Anexo I del Decreto 80/2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y en cualquier norma que lo sustituya.

### **3º.- Aparcamientos individuales.**

Las dimensiones mínimas por plaza en los aparcamientos individuales se definirán en las condiciones establecidas por la norma mencionada en el punto anterior.

### **4º.- Zonas de guarda de bicicletas, carritos para niños y sillas de ruedas.**

Se estará a lo dispuesto en el apartado I-A.4 del Anexo I del Decreto 80/2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y en cualquier norma que lo sustituya.

### **5º.- Número mínimo de puntos de carga para baterías de vehículos eléctricos.**

Se estará a lo dispuesto en la Sección HE 6 del Documento Básico HE del Código Técnico de la Edificación y en cualquier norma que le sustituya.

En relación con los edificios existentes se estará a lo dispuesto en el artículo 41 del Decreto 254/2020, de 10 de noviembre, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

### **Artículo 15º- Ecoeficiencia en la construcción.**

Los edificios serán ecoeficientes. Respetarán el uso de los recursos, en particular en lo que se refiere al consumo de energía, los materiales y el agua, fomentarán el uso de energías renovables, necesitarán poca energía exterior para su funcionamiento, harán un uso adecuado de las aguas pluviales y subterráneas y gestionarán adecuadamente las aguas residuales con materiales respetuosos que cuenten con un certificado ambiental de reutilización fácilmente reciclables o (sin producción de residuos) y sin productos peligrosos respetuosos con el medio ambiente y que no puedan abandonarse de forma segura.

Los edificios deberán cumplir la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Decreto 254/2020, de 10 de noviembre, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma del País Vasco que la desarrolla.

Los nuevos edificios aprovecharán las posibilidades de generación de energías renovables; se estudiará la posibilidad de instalar placas fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios para utilizar la energía solar como fuente de energía y se recomienda la utilización de energía geotérmica o aerotérmica para la generación de calor en los edificios.

### **Artículo 16º- Calidad arquitectónica de las construcciones.**

El nivel de acabado de las plantas bajas y semisótanos de las fachadas deberá ser similar al del resto de las plantas, quedando perfectamente definidos los huecos útiles de las mismas. Hasta la definitiva habilitación del local, los huecos permanecerán cerrados en toda su superficie mediante, al menos, fábrica de albañilería enfoscada y pintada.

El valor del entorno edificado, la calidad del espacio público, la hospitalidad del conjunto, serán valores a preservar a la hora de diseñar nuevos elementos arquitectónicos. Los nuevos edificios podrán ser complementarios de estos valores o pasar desapercibidos, pero no serán perjudiciales para ellos. Corresponderá al Ayuntamiento, sobre la base del informe previo de los Ayuntamientos técnicos, la denegación de la autorización de los proyectos de edificación que incumplan estos criterios.

### **Artículo 17º- Condiciones de propiedad y uso.**

El uso, mantenimiento y conservación de un edificio se ajustará a los criterios de buen uso, a lo dispuesto en la Ley de Propiedad y Ordenación de la Edificación y en el Libro del Edificio que debe existir en todas las edificaciones, por imperativo de la Ley de Propiedad.

El propietario de los establecimientos, viviendas, locales o anejo de división horizontal situados en un edificio tendrá derecho exclusivo a la propiedad y al uso de los elementos comunes a que se refiere la declaración de

obra nueva. Los usuarios, sean o no propietarios, deberán hacer un uso correcto y directo de los edificios, respetando las órdenes de uso y mantenimiento.

Son obligaciones de la Comunidad de Propietarios:

Realizar las obras necesarias para mantener las condiciones de accesibilidad exigidas por la ley a los elementos comunes del edificio.

Realizar las reparaciones necesarias para cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles.

Evitar la permanencia o la realización de actividades molestas o insalubres en el edificio.

Garantizar su supervivencia mediante el uso y mantenimiento adecuado y directo del edificio.

Recibir, conservar y transmitir la documentación del Libro de Registro, a la que se incorporará la documentación derivada de las incidencias y trabajos de mantenimiento del edificio.

Limpieza y mantenimiento de las zonas comunes en la forma convenida y vaciado de los contenedores del edificio de desechos ordinarios dentro del sistema de recogida.

Realizar las funciones de vigilancia de edificios, cumpliendo los requisitos de limpieza exigibles y las condiciones de seguridad de mantenimiento.

## **2. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

### **Artículo 18º- Ordenación y diseño de los edificios de viviendas**

Todos los edificios afectados por el Decreto 80/2022, por el que se regulan las normas de diseño y las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como cualquier norma que lo sustituya, deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad.

En el caso de que la interpretación de cualquiera de las disposiciones de este capítulo entrara en contradicción con lo dispuesto en el Decreto 80/2022, será de aplicación lo dispuesto en el mismo.

### **Artículo 19º- Regulación de la forma de las edificaciones.**

#### **1.- Regulación indirecta según alineaciones de la edificación.**

Se aplicará en las zonas compuestas por parcelas con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados configurados por edificios conformes a la alineación de la parcela correspondiente. Estos edificios conforman fachadas continuas con un perfil edificatorio bastante homogéneo y colindantes con espacios públicos adyacentes, como calles y espacios libres, al menos en una de estas fachadas.

En estos casos, la superficie edificable se regula de forma transversal, a través de la forma de la edificación existente y no de forma expresa.

La edificación ocupará todo o parte del volumen existente entre la superficie de fachada y las medianeras que puedan existir, hasta la altura máxima de edificación permitida en cada parcela, a partir de dicha altura y entre la fachada principal y la segunda, delimitada por los planos de cubierta configurados según el perfil de edificación.

Se establecerán regulaciones específicas en relación con los vuelos y retranqueos, así como la apertura de patios interiores dentro de la edificabilidad física autorizada.

Estas parcelas podrán tener tres modalidades de intervención constructiva:

- Intervenciones de conservación de edificios catalogados a nivel de conservación estricta, no pudiendo ser derribados, ni alterados su volumetría y tratamiento exterior.
- Intervenciones de reforma y rehabilitación de edificios existentes. En ellos, los elementos reformados, incluido el posible amueblamiento en aquellos casos en que la altura máxima permitida por el planeamiento no alcanzase, deberán cumplir las condiciones de edificación establecidas en este PGOU.

- Intervenciones de sustitución de edificios con alineaciones definidas por la ordenación pormenorizada y que deberán definirse de acuerdo con las condiciones de edificación establecidas en este PGOU.

2.- Regulación expresa y directa basada en alineaciones, edificabilidad física y ordenanzas de parcela.

Se aplicará básicamente a las parcelas de nuevo desarrollo.

En cuanto a las condiciones de edificación y a la edificabilidad física, se deberá seguir lo definido por la ordenación pormenorizada de este PGOU y de los documentos urbanísticos que puedan elaborarse para su desarrollo.

### **Artículo 20º- Condiciones de regulación de la forma de los edificios de calificación residencial del casco antiguo.**

#### **1.- Protección de edificios y conjuntos de edificios y cumplimiento del Decreto 80/2022.**

Los edificios calificados como residenciales del casco antiguo quedan consolidados en edificabilidad, altura, perfil y ocupación.

Se consolidan en cuanto a composición y elementos arquitectónicos y constructivos. Cualquier modificación de los mismos deberá justificarse en base a una necesidad imperiosa. El grado de intervención admisible vendrá determinado por la indefensión o categoría de protección del edificio, siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

La autorización de las intervenciones requerirá informe favorable del Arquitecto Asesor Municipal que analizará su posible afección a la edificación y a la pluralidad de edificios en los que se integre. La Ley 6/2019, de 9 de mayo, del Patrimonio Cultural Vasco, establece que las obras a realizar en los edificios de protección media y especial deberán ser autorizadas por la Diputación de Gipuzkoa. En los edificios de protección básica, las obras deberán contar con el informe previo de la Diputación Foral de Gipuzkoa a la autorización municipal.

En relación con el cumplimiento del Decreto 80/2022 por el que se regulan las normas de diseño y las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco y cualquier otra norma que lo sustituya, su 4. Artículo 3. Se deberá atenerse a lo establecido en el punto anterior y, por tanto, a los edificios de uso residencial protegidos por la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, o incluidos en un catálogo de bienes protegidos de los previstos en el artículo 76 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y a los inmuebles protegidos por cualquier normativa sectorial sobre viviendas se les aplicarán las condiciones de habitabilidad establecidas en dicho Decreto y se ajustarán a su régimen de protección.

7 del mismo Decreto. El artículo 3 establece que los edificios construidos con anterioridad a la fecha de su construcción deberán cumplir con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda en relación con el cumplimiento del decreto. Por lo tanto:

Se entenderá que las viviendas que cumplan las condiciones básicas de estabilidad, seguridad, impermeabilidad y consolidación estructural cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad, siempre que cuenten con licencia municipal previa a la entrada en vigor del decreto, con las condiciones de los apartados siguientes.

a) Las viviendas construidas antes del 1 de marzo de 1944 deberán cumplir las disposiciones del anexo IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

b) Las viviendas construidas entre el 1 de marzo de 1944 y el 31 de diciembre de 2002 deberán cumplir las condiciones establecidas en la Orden de 29 de febrero de 1944. Mediante esta Orden se definen las condiciones higiénicas mínimas que deben reunir las viviendas y se establece que éstas deben estar en buen estado de conservación.

c) Las viviendas construidas a partir del 1 de enero de 2003 deberán cumplir las disposiciones de los anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (condiciones generales que debe cumplir una edificación para su adecuación estructural y constructiva y condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas).

Los alojamientos dotacionales construidos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto y la edificación que los ocupe tendrán la consideración de habitables, siempre que, además de contar con la licencia urbanística, cumplan la disposición adicional tercera del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de las viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, en los aspectos relacionados con sus condiciones de construcción y diseño.

Las obras de rehabilitación que se realicen en las viviendas y alojamientos dotacionales a que se refieren los apartados anteriores deberán cumplir las modificaciones necesarias para la obtención o mejora de las condiciones de idoneidad para el uso de vivienda, ya sea como vivienda aislada o como parte de un edificio, y deberán destinarse a la consecución de las condiciones de habitabilidad recogidas en el Anexo I del presente Decreto.

Excepcionalmente, cuando dicha rehabilitación no pueda realizarse de acuerdo con el Anexo I, se estará a lo dispuesto en las especificaciones del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, en cuanto a las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda y de la edificación que la ocupa. En el caso de que por limitaciones de superficie o altura o imposibilidad de apertura de nuevos huecos de iluminación no fuera posible cumplir ninguno de los anteriores, se adoptarán soluciones para mantener las viviendas en buen estado de uso y conservación, cumpliendo al menos las condiciones básicas de estabilidad, seguridad, impermeabilidad y consolidación estructural.

2022/3803 (51/15)

## **2.-Parcelación.**

Si la ordenación pormenorizada para el desarrollo del presente PGOU se limita a establecer, junto con las edificaciones que quedan consolidadas, la parcelación existente vinculada a las mismas, sobre las que las intervenciones afectan necesariamente a la totalidad de la parcela.

En el resto de los casos, la parcelación se ajustará a los criterios de ordenación pormenorizada del área urbanística en la que se ubique la edificación.

## **3.- Vuelos y retranqueos.**

Con la consolidación de los edificios, la necesidad de realizar nuevos vuelos se derivará del cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 80/2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Sólo podrán realizarse en viviendas que no cuenten en la actualidad con espacio exterior exigido por el Decreto, el 1 de este artículo. Si se cumplen las condiciones establecidas en el punto anterior. Se admitirá un solo vuelo por vivienda, abierto o cerrado, que no sobrepase las dimensiones mínimas exigidas por el Decreto.

En el solsticio de invierno debe cumplirse lo dispuesto en el decreto 80/2022 por el que se establece un período mínimo de insolación de las habitaciones de dos horas, por lo que no existen vuelos que lo impidan.

La distancia mínima entre edificaciones preexistentes será de 6 m. A efectos de cálculo, se considerará que existen o existirán aleros de igual fondo al que se pretende definir en el otro edificio que se encuentre enfrente, existente o previsto.

Sólo se permitirán vuelos de altura superior a 3,00 metros sobre la rasante del espacio público o sobre la rasante del terreno urbanizado al que den frente, con destino exclusivamente peatonal. En el caso de que el espacio público permita la circulación de vehículos, la altura libre bajo el alero deberá ser superior a 5,5 m.

No obstante, se consolidan los vuelos existentes.

Los retranqueos sólo podrán realizarse en cumplimiento del Decreto 80/2022, 1 de este artículo. Si se cumplen las condiciones del punto 1.

## **4.- Aleros.**

Quedan consolidados los aleros existentes.

## **5.- Cubiertas.**

Las cubiertas quedarán consolidadas en su estado actual.

Del perfil autorizado de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de la cubierta y con una altura inferior a 0,40 m, antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones, siempre que sea obligatorio levantarse sobre la cubierta.

#### 6.- Patios.

Será de aplicación lo dispuesto en el apartado I-A.2 de su anexo I del Decreto 80/2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco para el dimensionamiento y diseño de patios, y en cualquier norma que lo sustituya.

Sobre el suelo del patio no se permitirá ningún tipo de edificación.

**El pavimento del patio no podrá iluminarse ni ventilarse a una altura superior a 60 cm. del suelo de las dependencias que lo sirvan.**

#### 7.- Espacios no edificables sobre rasante de uso privado.

No se permitirá en ellos ningún tipo de edificación.

### **Artículo 21º- Condiciones de regulación de la forma de los edificios calificados como residenciales en edificación abierta.**

#### **1º.- Parcelación.**

En los casos de edificaciones consolidadas, y sin perjuicio de las readecuaciones y previsiones establecidas en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se fijará en cada caso la parcelación vinculada a las mismas, en cuyo caso las intervenciones de sustitución afectarán necesariamente a la totalidad de la parcela.

En los demás casos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos en las Normas Particulares del Área Urbanística en que se encuentre el edificio, así como en el planeamiento que se formule en su desarrollo.

#### 2.- Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados: miradores, galerías y similares; y abiertos: balcones y similares. El incremento de la superficie construida por vuelo cerrado será inferior al 10 % de la edificabilidad física máxima permitida para cada edificio.

A continuación se detalla la forma de cálculo de la profundidad máxima de los vuelos cerrados en función de la anchura de la calle o del espacio entre edificios. El cálculo se realizará suponiendo la existencia o existencia de aleros de fondo igual al que se pretende definir en el edificio frontal, existente o previsto.

Además, en la definición de los vuelos de los edificios afectados por el Decreto 80/2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como cualquier norma que lo sustituya, lo especificado en los apartados siguientes deberá ser compatible con lo que disponga el Decreto. En particular, en lo que se refiere a la disposición que obliga a que en el solsticio de invierno las habitaciones permanezcan al menos dos horas de sol, así como a las disposiciones relativas al espacio exterior en el que deben estar situadas las viviendas y los alojamientos.

Se permiten vuelos abiertos entre calles o edificios de anchura superior a 8 metros. Tendrán una longitud total del 50% de las fachadas y el fondo máximo se calculará como el de los vuelos cerrados.

En calles o espacios entre edificios de anchura inferior a 8 m no se permitirán vuelos cerrados. En este caso, los vuelos abiertos sólo podrán ocupar en cada planta el 30 % de la longitud de la fachada, sin que el fondo pueda superar los 70 cm.

En calles o espacios entre edificios de anchura comprendida entre 8 y 12 metros, se permitirán vuelos cerrados hasta un metro de profundidad. En el fondo del vuelo cerrado, la distancia mínima entre dos aletas opuestas no será inferior a 8 m.

En calles o espacios entre edificios de anchura comprendida entre 12 y 16 metros se permitirán vuelos cerrados de hasta 1,5 metros de profundidad. En el fondo del vuelo cerrado, la distancia mínima entre dos aletas opuestas no será inferior a 10 m.

En calles o espacios entre edificios de anchura comprendida entre 16 y 20 metros, se permitirán vuelos cerrados de hasta 2 metros de profundidad, teniendo en cuenta que la distancia mínima entre dos vuelos enfrentados no será inferior a 13 m.

En el caso de calles o espacios mayores, las dimensiones y composición de los vuelos cerrados serán libres, salvo lo dispuesto en las Normativas Particulares de cada ámbito, respetando las condiciones de forma, altura y superficie que se establecen en este artículo.

Sólo se permitirán vuelos de altura superior a 3,00 metros sobre la rasante del espacio público o sobre la rasante del terreno urbanizado al que den frente, con destino exclusivamente peatonal. En el caso de que el espacio público permita la circulación de vehículos, la altura libre bajo el alero deberá ser superior a 5,5 m. No obstante, se consolidan las aletas existentes.

Los retranqueos serán libres siempre que se garantice un acabado superficial adecuado de todas las fachadas, incluidas las medianeras. Su acabado deberá ser idéntico al de las otras fachadas.

### 3.- Aleros.

El saliente máximo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,25 m. En los tramos de fachada en los que existan vuelos, este saliente podrá sobresalir 30 cm. de los vuelos.

### 4.- Cubiertas.

Serán preferentemente de dos, tres o cuatro aguas, adaptándose a las características y disposición de las existentes. Deberán cumplir las condiciones generales relativas al perfil autorizado. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 35%.

Del perfil autorizado de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de la cubierta y con una altura inferior a 0,40 m, antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones, siempre que sea obligatorio levantarse sobre la cubierta.

### 5.- Patios.

Será de aplicación lo dispuesto en el apartado I-A.2 de su anexo I del Decreto 80/2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco para el dimensionamiento y diseño de patios, y en cualquier norma que lo sustituya.

Sobre el suelo del patio no se permitirá ningún tipo de edificación.

El pavimento del patio no podrá iluminarse ni ventilarse a una altura superior a 60 cm. del suelo de las dependencias que lo sirvan.

## **6.- Espacios no edificables sobre rasante de uso privado.**

No se permitirá en ellos ningún tipo de edificación.

## **Artículo 22º- Condiciones de regulación de la forma de los edificios calificados como residenciales de Bajo Desarrollo.**

### **1.- Parcelación.**

Se consolidan también, con sus características y condiciones, los terrenos vinculados a las edificaciones preexistentes que queden consolidados en el presente Plan, no permitiéndose la segregación o agrupación de dichas parcelas con otras, salvo que la ordenación urbanística las integre en alguna unidad de ejecución.

Por otra parte, en cuanto a los nuevos desarrollos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos en la ordenación pormenorizada para el desarrollo de este PGOU.

### 2.- Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados: miradores, galerías y similares; y abiertos: balcones y similares. Para vuelos que se extiendan sobre el camino público o cuando con este vial se supere el límite de la parcela, se aplicarán las mismas condiciones establecidas en el artículo anterior, tomando como base el espacio entre edificios, y no el ancho de la calle.



Además, en la definición de los vuelos de los edificios afectados por el Decreto 80/2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como cualquier norma que lo sustituya, lo especificado en este punto deberá ser compatible con lo que disponga el Decreto. En particular, en lo que se refiere a la disposición que obliga a que en el solsticio de invierno las habitaciones permanezcan al menos dos horas de sol, así como a las disposiciones relativas al espacio exterior en el que deben estar situadas las viviendas y los alojamientos.

En el caso de vuelos con otras parcelas colindantes, además, el borde exterior del alero deberá quedar a más de 2 m del límite de la parcela.

Las laderas sobre la vía pública dejarán una altura libre de 3,00 m. si el suelo público es peatonal y de 5,5 m. si el suelo público subyacente es susceptible de tráfico. No obstante, se consolidarán los vuelos existentes.

Por otra parte, los retranqueos serán libres siempre que se garantice un acabado superficial correcto de todas las fachadas, incluidas las medianeras, con un acabado idéntico al de las demás.

### 3.- Aleros.

El vuelo máximo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,25 m. En los tramos de fachada en los que existan vuelos los vuelos podrán sobresalir 30 cm. sobre los vuelos.

### 4.- Cubiertas.

Su composición será libre y deberá realizarse preferentemente a cuatro, tres o dos aguas. En todo caso se cumplirán las condiciones generales del perfil autorizado establecido y la pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 35%.

Además del perfil autorizado de cubierta, podrán autorizarse los elementos que puedan sobresalir de la cubierta a que se refiere el artículo anterior.

### 5.- Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

En ellos no se admitirá ningún tipo de edificación, salvo las construcciones auxiliares de uso residencial que tengan una superficie inferior a 8 m<sup>2</sup>.

## **Artículo 23º- Condiciones de los locales de plantas bajas no residenciales.**

### **1.- Altura libre mínima.**

La altura libre mínima de este tipo de locales será de 2,50 m.

En las habitaciones auxiliares para aseos o almacenes que no puedan albergar otros usos, la altura libre podrá reducirse a 2,20 m., pero los locales de estas características no podrán ser utilizados para la estancia prolongada de personas.

### 2.- Acceso.

Todos los locales de la planta baja destinados a atención al público tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

### 3.- Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de estos locales no será inferior a 25 m<sup>2</sup>, salvo en el caso de locales existentes que se consoliden, aunque no se cumpla la condición de superficie mínima establecida, o cuando por el tipo de actividad –loterías, prensa, estancos y análogos– no sea necesaria dicha superficie para el correcto desarrollo de la actividad o uso.

### 4.- Ventilación e iluminación.

Las zonas destinadas a la estancia permanente de personas en los locales contemplados en este artículo deberán cumplir las condiciones de iluminación y ventilación exigidas por la legislación vigente en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Para atender las necesidades de ventilación, deberán instalar en la planta baja o entreplanta de los edificios de nueva planta conductos de ventilación de locales no destinados al uso residencial, en proporción a una chimenea de conducción de humos y gases de 50 m<sup>2</sup> o fracción de la superficie del local comercial y a un conducto exclusivo de ventilación.

#### **Artículo 24º- Tratamiento de fachadas.**

El exterior de los edificios deberá ser objeto de un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo en función de las condiciones del entorno.

Cualquier modificación en el tratamiento de las fachadas de un edificio, tales como cambio de revestimiento, modificación de materiales o diseño de carpintería, antepechos y balcones, cierre de terrazas o modificación de paramentos de obra de plantas bajas, deberá ser planteada con un criterio unitario y deberá aportarse, en su caso, un plano de la totalidad de la fachada resultante, incluido el preceptivo proyecto técnico, cuando el tamaño de la obra, el carácter integral de la intervención o la singularidad del edificio así lo justifique el Ayuntamiento, si así lo estima necesario, a través del informe técnico.

Las fachadas o elementos de un edificio o conjunto integrado de edificios deberán pintarse de forma homogénea, prohibiéndose únicamente la pintura de algunos de ellos o de aquellos que correspondan a una sola vivienda.

Deberá darse un tratamiento adecuado a los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio. Estos elementos, así como las fachadas de los soportales, deberán acabarse con la misma calidad que el resto de la fachada del edificio. Estos elementos tendrán la consideración de elementos permanentes de fachada, se tendrán en cuenta en el diseño del edificio y se ejecutarán con materiales duraderos, en coherencia con el conjunto del edificio.

La modificación de estos elementos no podrá realizarse sobre elementos sueltos, sino que deberá modificarse el conjunto en su integridad. Para solicitar la autorización deberá presentarse un plano de toda la fachada que recoja el resultado de la modificación y garantice el mantenimiento de dicha coherencia y unidad de tratamiento.

El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo en cuanto a dimensiones de los elementos estructurales y organización de la iluminación, prohibiéndose la instalación de instalaciones vistas, así como el revestimiento de las columnas de los soportales deberá realizarse con materiales de adecuada duración.

Las marquesinas de los locales de planta baja de una misma parcela se situarán a la misma altura, pudiendo el Ayuntamiento adoptar las disposiciones adecuadas en cuanto a su diseño y tratamiento para asegurar la homogeneidad compositiva en todo el edificio.

#### **Artículo 25º- Rótulos y anuncios luminosos.**

Los rótulos, anuncios luminosos o elementos decorativos que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 15 cm, de acuerdo con la composición general de la fachada, sin alterar o alterar su configuración general.

No se permitirán los anuncios luminosos perpendiculares a la fachada. Los rótulos sin luz, de tipo banderola, podrán colocarse por encima de los 2,5 metros con un saliente máximo de 80 cm. Los rótulos y anuncios luminosos se situarán en planta baja o entreplanta y, excepcionalmente, en otras posiciones, la fachada deberá ser analizada en su integridad.

#### **Artículo 26º- Tratamiento de cubiertas.**

La pendiente máxima de los planos con cubierta inclinada será del 35%.

En los paños inclinados de cubierta se utilizarán preferentemente materiales duraderos de fácil mantenimiento que garanticen la estanqueidad y el aislamiento del edificio, recojan eficazmente las aguas de lluvia y las conducen de forma controlada a las instalaciones de evacuación, evitando efectos perjudiciales para la urbanización circundante.

En el caso de que sea obligatorio colocar una cubierta inclinada, se podrán recortar los planos de cubierta para la iluminación de los locales y los planos verticales de iluminación se situarán por debajo del plano de cubierta. La anchura máxima será de 2,5 m y la separación entre dos contiguos será superior a 5 m. El borde exterior de la terraza, precedido del plano de iluminación, estará a más de 2 m del borde del alero. El resto de las dependencias se iluminarán mediante ventanas abatibles insertadas en el plano de cubierta.

Se permitirá la instalación en cubierta de elementos captadores de energía solar, eólica y otros elementos que optimicen el aprovechamiento energético, siempre que no causen molestias a los vecinos, no supongan un riesgo para terceros ni menoscaben las condiciones arquitectónicas de los conjuntos urbanos.

**Artículo 27º--Tratamiento de medianeras.**

Las medianeras que queden a la vista deberán rematarse de forma similar a la del resto de la fachada del edificio.

**Artículo 28º- Tratamiento de tendederos.**

Los tendederos se ubicarán preferentemente en patios interiores y cuando se coloquen en fachada serán tratados mediante soluciones de celosía que impidan su visión directa desde el exterior, debiendo integrarse su diseño en toda la fachada del edificio.

**Artículo 29º- Cierres de terrenos.**

Los cierres que separan los terrenos y los que limitan con la vía pública se construirán mediante vallas o verjas sobre los muros. Podrán tener una altura máxima de 2 metros. La altura del muro o parte ciega del cerramiento no será superior a 1 m en los lindes con la vía pública.

Dichas alturas se computarán de la siguiente forma:

— En los casos de segregación de fincas, desde el nivel más bajo del terreno que sustenta el muro. En este caso, el muro podrá tener 1,50 m.

— En los cierres que limiten con la vía pública, desde la rasante de ésta.

En los conjuntos urbanos con muros de piedra más elevados previamente, los nuevos cierres se ejecutarán siguiendo el criterio de adecuarlos a las características de los antiguos cerramientos más próximos.

También podrán construirse cerramientos con elementos vegetales continuos, con los mismos límites de altura que los anteriores.

**Artículo 30º- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.**

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en las debidas condiciones de conservación y ornato y dispondrán de las condiciones de urbanización necesarias.

Las edificaciones ornamentales no cerradas y las construcciones abiertas destinadas a usos auxiliares del uso principal sólo se permitirán en los casos y condiciones expresamente señalados por la ordenación pormenorizada. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá requerir la ocupación de determinados materiales de cerramiento y tratamiento estético para su mejor adaptación al entorno.

**Artículo 31º- Uniformidad de tratamiento en los conjuntos unitarios de edificación.**

Los conjuntos de edificaciones de nuevo desarrollo correspondientes a cada ámbito de actuación urbanística deberán presentar un tratamiento unitario de las fachadas. A tal efecto, la solicitud de licencia de construcción de la primera de las edificaciones que componen el conjunto deberá acompañarse de un estudio sobre el tratamiento del conjunto, firmado por todos los propietarios afectados. Este estudio detallará las características que deberán cumplir el resto de las edificaciones. En suelo urbanizable, el Plan Parcial de desarrollo determinará el tratamiento del conjunto a adoptar en sus ordenanzas.

### **3. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS NO RESIDENCIALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

**Artículo 32º- Condiciones generales.**

Con carácter general, se autoriza la construcción de dos plantas de sótano dentro de las parcelas edificables, sin que su altura libre pueda ser superior a 3,00 m.

Con carácter general la altura de edificación permitida será de 12,00 m. No obstante, la ordenación pormenorizada definirá expresamente la altura de cada distrito, pudiendo limitarse o superarse dicha altura en función del uso específico a implantar en cada parcela, teniendo en cuenta sus necesidades funcionales. Con carácter general, los elementos de cubierta podrán sobresalir hasta 2,50 metros de dicha altura, sin que en ningún caso pueda utilizarse un espacio interior que supere dicho nivel.

Asimismo, se permitirá que los elementos de las instalaciones y equipos superen el límite de altura señalado, siempre que las características tecnológicas exijan necesariamente una mayor altura, en cuyo caso estos

elementos deberán situarse a nivel del terreno y nunca en las plantas altas del edificio, con el fin de reducir su impacto visual.

La altura libre de las plantas de los edificios no será inferior a 4,00 metros, salvo en los locales destinados a oficinas o en las plantas de las parcelas destinadas a usos dotacionales o de equipamiento, en las que podrá reducirse a 2,50 metros o adecuarse a las características derivadas de las diferentes necesidades funcionales.

En las parcelas destinadas a usos de equipamiento, en atención a la singularidad de las edificaciones, no se establece límite de ubicación de vuelos, tomando como referencia las condiciones de regulación establecidas para las parcelas residenciales. Podrán adoptarse otros criterios siempre que se justifiquen debidamente, en función del resultado arquitectónico del conjunto de la unidad edificatoria.

Se admiten, con carácter general, entreplantas para la implantación de usos complementarios vinculados a la actividad característica, que estarán ligados registralmente a la actividad de la planta en la que se ubican. Las entreplantas no computarán a efectos de la edificabilidad física autorizada.

### **Artículo 33º- Requisitos generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.**

1.- Las edificaciones e instalaciones que se construyan o implanten en parcelas no residenciales deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva exigidas por la normativa general y por las disposiciones legales vigentes que resulten de aplicación.

2.- Espacios de carga y descarga.

En los edificios destinados a usos que lo precisen, deberán disponer de un espacio de carga y descarga de mercancías, tanto en su interior como en espacios privados no edificados sobre rasante. Este espacio dispondrá de acceso a los locales de la actividad con capacidad suficiente para una plaza de camión y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

En el caso de que la actividad se desarrolle en una planta superior del edificio y no disponga de rampa con las características adecuadas para el acceso a la misma, deberá disponer de dicha zona en planta baja o en espacio privado no edificado sobre la rasante de la parcela, así como de un portal de carga y descarga, al mismo nivel, conectado con el primero mediante montacargas.

### **3.- Aparcamientos**

El número de aparcamientos será definido en cada caso por la ordenación pormenorizada en función de las exigencias de la actividad a la que se destine el edificio. En todo caso, la proporción mínima será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### **4.- Condiciones generales de iluminación y ventilación.**

Los locales donde se realice el trabajo dispondrán de las condiciones de iluminación y ventilación exigidas por la legislación vigente en materia de higiene y seguridad en el trabajo.

### **5.- Prestación de servicios higiénicos.**

Los edificios situados en parcelas no residenciales dispondrán de los servicios higiénicos necesarios, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones legales vigentes y en las normas generales de seguridad e higiene en el trabajo.

### **6.- Condiciones ambientales.**

Se deberá garantizar que los vertidos y emisiones de gases directamente al medio ambiente no sean perjudiciales para las personas, los animales y las instalaciones, evitando toda contaminación accidental. Deberá garantizarse el tratamiento de todo residuo generado tanto en la propia actividad como a través de empresas de procesado autorizadas. Los vertidos a la red de saneamiento se limitarán a los productos depurables por los tratamientos habituales de las depuradoras. Cualquier otro residuo deberá eliminarse antes del saneamiento al alcantarillado público.

**Artículo 34º- Condiciones de tratamiento estético**

Todos los terrenos podrán tener un cerramiento perimetral. Dicho cierre deberá cumplir las condiciones exigidas en este Plan para las parcelas residenciales.

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que minimicen el impacto negativo que la instalación de elementos técnicos y de almacenamiento al aire libre pueda tener sobre el medio ambiente y el paisaje.

**Artículo 35º- Condiciones complementarias.**

Las ordenanzas hasta aquí definidas se aplicarán con carácter subsidiario, por asimilación, en cualquier tipo de edificación, en todos los casos en que ésta resulte coherente y procedente.

En caso de que surjan conflictos de interpretación, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, determinará los criterios a aplicar.



## **CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

### **1. CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Artículo 36º- Condiciones generales de edificación**

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Foral 82/1998, de 24 de noviembre, por el que se coordinan las actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable, y siguiendo el procedimiento definido en el mismo, el Ayuntamiento, con carácter previo a la concesión de la licencia de edificación en suelo no urbanizable, deberá solicitar informe al Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral sobre la vinculación de la vivienda o edificación propuesta a una explotación agraria y, en concreto, de su naturaleza, uso y según los planes o normas pertinentes de la Administración Agraria.

Asimismo, las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que se pretendan ubicar en suelo no urbanizable requerirán la aprobación previa de la Diputación.

Los edificios deberán cumplir la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Decreto 254/2020, de 10 de noviembre, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma del País Vasco que la desarrolla.

Los nuevos edificios aprovecharán las posibilidades de generación de energías renovables; se estudiará la posibilidad de instalar placas fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios para utilizar la energía solar como fuente de energía y se recomienda la utilización de energía geotérmica o aerotérmica para la generación de calor en los edificios.

#### **1.- condiciones de emplazamiento.**

Además de lo aquí dispuesto, se tendrán en cuenta las determinaciones ambientales del título sexto del Documento F del PGOU.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en relación con la ubicación de las edificaciones, cuando por razones de higiene, salubridad, seguridad y otras que se estimen convenientes, así como para minimizar el impacto paisajístico o ambiental de las mismas, tanto en la construcción de nuevas edificaciones como en la ampliación o sustitución de las existentes.

En este sentido. La ubicación podrá condicionarse no sólo en lo referente a las coordenadas horizontales, sino también en lo referente a la cota vertical, de modo que la consolidación del edificio se realice con la menor transformación posible en el terreno original.

Los usos autorizados se implantarán preferentemente en edificaciones existentes que sean susceptibles de aprovechamiento con este fin. Como segunda posibilidad se admitirá la ampliación de edificios. La tercera alternativa será la sustitución debidamente justificada y, finalmente, en defecto de otra alternativa, podrá autorizarse la edificación de nueva planta.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 28.4.a de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, para evitar la formación de núcleo de población, se prohíbe la construcción de una nueva vivienda que suponga que cuatro edificios de vivienda queden englobados total o parcialmente en un círculo de 75 metros de radio.

Las nuevas edificaciones deberán separarse de los elementos naturales o construidos protegidos, tales como arbolado protegido, cursos de agua, viales y otros análogos. La medida de descuelgue será la prescrita en la legislación sectorial correspondiente o la dispuesta en el presente Plan, salvo que resulte contradictoria con lo anterior.

## **2.- condiciones formales y volumétricas de los edificios.**

Los nuevos edificios seguirán las formas de implantación volumétrica y de configuración general de las construcciones tradicionales existentes en su entorno.

Se ejecutarán preferentemente con volumetrías simples ancladas a la parcela, adaptadas a la pendiente, sin constituir grandes plataformas de implantación. Contarán con una volumetría compacta formada por planos sencillos sin grandes relieves, siendo admisibles también las maclas formadas por volúmenes fuertes. Podrán tener vuelos abiertos de hasta 80 cm de profundidad, con barandillas de entramado, que conforman líneas continuas en fachada. Esta profundidad podrá ser ampliada puntualmente para cumplir las dimensiones mínimas de espacios exteriores exigidas en el Decreto 80/2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Para la captación de volúmenes se construirán cubiertas inclinadas con pendientes inferiores al 40% y aleros de profundidad inferior a 1,5 m.

La ampliación de edificios se realizará siguiendo los criterios de crecimientos históricos que les han precedido. En caso de no haber crecimiento anterior, se tomarán modelos de edificios cercanos. Se evitarán las terrazas adosadas al volumen principal del edificio cuando el relieve circundante no pueda integrarse visualmente. Se evitarán las mansardas y todo elemento que pueda distorsionar la consistencia del volumen original y la notoriedad del asentamiento sobre el terreno.

Para esta ampliación se aplicarán las condiciones establecidas a continuación para las nuevas edificaciones salvo en los casos en que no sea posible su cumplimiento, en cuyo caso, el Ayuntamiento, debidamente justificado, dictará la resolución que estime oportuna.

## **3.- Condiciones para el tratamiento exterior de los edificios.**

Como material de fachada se utilizará el revoco pintado, preferentemente blanco y excepcionalmente en tonos claros y caliza. Se prohíbe expresamente la utilización del bloque de hormigón y el ladrillo caravista como material general de fachada, si bien se admite su utilización parcial a partir de la primera planta, preferiblemente en la variante de "ladrillo antiguo". Se admite el uso de la madera como material de acabado.

Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica curva o mixta. Se admite también el uso de tablillas de madera. Además se permitirá la utilización de otros materiales de coloración y textura similares como tejas de hormigón, placas de fibrocemento o chapa prelacada. La ubicación de estos últimos se limitará a los edificios auxiliares de la explotación ganadera. Queda expresamente prohibida la utilización de pizarra o losas de acabado similar.

En general, no se utilizarán materiales que se separen significativamente de los colores, texturas y formas de acabado utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona. El Ayuntamiento decidirá sobre la adecuación de los materiales al medio rural.

Las intervenciones de reforma o reforma integral de edificios destinados a vivienda y de nueva construcción de edificios, comportarán la adecuación estética y material de los edificios secundarios ubicados en la misma parcela y propiedad, la eliminación de las chabolas y añadidos precarios o degradantes existentes, con el fin de que no desvirtúen las condiciones estéticas del conjunto del edificio y su entorno. Asimismo, deberán eliminarse los usos ganaderos que puedan existir dentro del edificio

## **4.- Condiciones de transformación del suelo afectado para la implantación de edificaciones.**

Para poder ser autorizada la implantación de nuevas construcciones, la parcela de emplazamiento deberá contar previamente con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad. Si faltara alguno de estos servicios o no cumpliera las condiciones para su buen funcionamiento, el solicitante podrá mejorarlos a su costa, pudiendo el Ayuntamiento denegar la autorización en caso de no hacerlo. También podrá denegar la autorización cuando la obra necesaria para dotar a la parcela de los servicios correspondientes perjudique los valores naturales del entorno.

El volumen de movimiento de tierras necesario para constituir las plataformas de protección de edificios y usos deberá ser lo más pequeño posible. Deben plantearse de forma que no se requieran muros de contención, escolleras u otros sistemas similares, ya que sólo se admiten taludes naturales. No obstante, en el caso de que la



reparación de desniveles mediante taludes ocasione un perjuicio importante en el entorno, debido al aumento significativo de la superficie afectada por el movimiento de tierras, se ejecutarán mediante escolleras con cubierta vegetal, y excepcionalmente podrán ejecutarse con hormigón acabado superficial, siempre que se cubra con mampostería de piedra de al menos 20 cm de espesor, no pudiendo sobrepasar en este caso la altura del paño vista de dos metros. En el resto de los casos sólo se permiten los muros de contención integrados en el edificio, por lo que no son visibles desde el exterior.

Se deberá revegetar los taludes para mimetizarlos con el entorno.

Los cierres de parcela se realizarán mediante seto de vegetación arbustiva. Se permitirán estacas y cierres de alambre de 1 m de altura.

Los cerramientos se separarán 2,00 m. de los linderos de los terrenos, salvo acuerdo entre los colindantes.

En los linderos de la parcela con cualquier tipo de camino, el cierre se separará como mínimo 1,5 m del límite. En el caso de que, por su naturaleza, su uso esté regulado por ordenanzas municipales o legislación sectorial, la colocación de los cierres se ajustará a lo dispuesto en las mismas. Este será el caso de las carreteras sometidas al régimen establecido en la Norma Foral de Carreteras.

#### **5.- condiciones de habitabilidad.**

En los edificios de vivienda autorizados en suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en el Decreto 80/2022, por el que se regulan las normas de diseño y las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo referente a dimensiones mínimas de las habitaciones y salas, accesibilidad, ventilación e iluminación y, en general, condiciones de habitabilidad.

En las intervenciones de rehabilitación de edificios incluidos en el Documento E Catálogo de este Plan General, cuando las medidas de protección de los edificios impidan la apertura de nuevos huecos en las fachadas o la modificación de los existentes, se podrán atenuar las condiciones de ventilación e iluminación únicamente en la medida en que la protección lo requiera directamente.

Los edificios destinados a la estabulación de animales, incluidas las granjas, tendrán la consideración de lugares de trabajo asimilados a los usos industriales a efectos del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, debiendo cumplir la normativa técnico-sanitaria vigente que resulte de aplicación.

#### **Artículo 37º- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.**

Los edificios prefabricados, fijos o móviles, caravanas y cualquier elemento que pueda albergar de forma periódica o permanente un uso residencial, hotelero o recreativo, tendrán a todos los efectos la consideración de nuevo edificio de vivienda, debiendo cumplir todas las condiciones impuestas a los mismos.

Las caravanas y contenedores situados en suelo no urbanizable quedarán en situación de fuera de ordenación y en ningún caso podrán residir en el mismo.

#### **Artículo 38º- Construcciones provisionales.**

Se autorizarán construcciones provisionales por un período determinado, salvo en el suelo no urbanizable de especial protección, siempre que se justifique un aprovechamiento forestal, comprometiéndose formalmente, una vez transcurrido el plazo, a su demolición y adecuado transporte de los residuos a vertedero, para lo que el Ayuntamiento podrá exigir garantías.

## **Artículo 39º- Condiciones constructivas específicas.**

### **1.- Usos de vivienda vinculados a explotaciones agrarias.**

#### 1.1.- Requisitos generales.

La implantación de nuevos usos de vivienda vinculados a explotaciones agrarias se registrará por lo establecido en el artículo 31 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Las edificaciones se ajustarán también a las condiciones del artículo 38.

- Distanciamiento de los nuevos edificios de viviendas vinculados a la explotación agraria:
  - Linderos de parcela: 10,00 m.
  - Edificios de viviendas existentes en otras fincas: 20,00 m.
  - Edificaciones de otros usos existentes en otras fincas: 100,00 m.
  
- Condiciones de superficie, perfil y altura de los nuevos edificios de vivienda vinculados a la explotación agraria:

El cómputo de las superficies construidas se realizará siguiendo la definición del capítulo segundo del presente documento, teniendo en cuenta para la medición de los vuelos lo dispuesto en el Decreto 80/2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco. En cuanto al perfil se utilizará el definido en el capítulo segundo de este documento.

Superficie máxima ocupada, bajo y sobre rasante: 100,00 m<sup>2</sup> por vivienda.

Superficie construida máxima sobre rasante: 250,00 m<sup>2</sup> (t) por vivienda.

Perfil de edificación: una planta bajo rasante y dos plantas sobre rasante y bajo cubierta.

Altura del alero horizontal: 6,5 m, que se tomará en el eje central vertical de las fachadas con alero horizontal, desde su punto de contacto con el terreno hasta su encuentro con la parte inferior de los forjados o solivos del tejado.

- Los nuevos edificios de vivienda vinculados a la explotación agraria deberán disponer de un elemento de depuración de tres cámaras, dimensionado para la población prevista, que deberá situarse a una distancia igual o superior a 200 m de los acuíferos. Su vertido se realizará mediante zanja de drenado y se ubicará de forma que no afecte a otras propiedades.

#### **1.2.- Explotaciones con edificio de vivienda.**

Deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1.2.1.- Se promoverá la rehabilitación de caseríos tradicionales con explotación agrícola. Con este fin se podrán establecer un máximo de 4 viviendas por caserío. Deberá justificarse el uso original de la vivienda del caserío. No se podrá ampliar la superficie construida de la vivienda.

1.2.3- No podrán construirse nuevas edificaciones destinadas a vivienda, salvo que el edificio de viviendas existente se encuentre en estado de ruina y la reconstrucción causara molestias inevitables, en cuyo caso se podrá proceder a la reconstrucción de un único nuevo edificio para albergar un máximo de dos viviendas.

1.2.4.- Cualquier intervención a que se refiere este apartado obligará a la eliminación de los usos ganaderos del edificio de la vivienda.

1.2.5.- Las viviendas, así como lo construido para albergar las mismas, deberán registrarse vinculadas a la explotación agraria. En el Registro se hará constar que todos los elementos están constituidos por una propiedad indivisible y que quedan agotados los derechos de edificación destinados a vivienda.

### 1.3.- Explotaciones agrarias sin edificación destinada a vivienda.

1.3.1.- En las explotaciones agrarias sin edificación residencial se cumplirá lo especificado en el artículo 31 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, para la construcción de un edificio de viviendas. A tal efecto, el solicitante deberá solicitar autorización previa al Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, acreditando, al menos, los siguientes extremos:

- Que la explotación reúne las condiciones mínimas para ser económicamente viable.
- Que el solicitante está afiliado al régimen de la Seguridad Social correspondiente, al menos con un año de antelación a la fecha de la solicitud.
- Que en la última declaración de la renta presentada más del 50 % de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad agrícola o ganadera.

1.3.2.- Además de esta autorización, el Ayuntamiento establecerá las siguientes condiciones para autorizar la construcción de un edificio destinado a viviendas vinculadas:

- La productividad de la explotación deberá ser de 0,5 NUT (Unidad Técnica Agraria) por cada vivienda que se pretenda construir, hasta un máximo de 2. Dicha acreditación se realizará mediante certificación expedida por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
  - Con carácter previo a la solicitud de licencia, deberá acreditarse en la propia explotación, mediante la certificación antes mencionada, que se ha llevado a cabo una explotación agrícola o ganadera por un periodo mínimo de 10 años.
  - Para la implantación de un nuevo edificio de vivienda vinculada, la superficie mínima de parcela de la explotación será del doble de la superficie de la Unidad Mínima de Cultivo fijada por el Decreto 168/1997 o normativa que lo sustituya (2 Has en la actualidad), y junto con el edificio y las viviendas deberá registrarse vinculada a la explotación agraria. En el Registro se hará constar que la propiedad constituida por todos los elementos es indivisible. A medida que se vayan construyendo las viviendas, deberá registrarse el importe de los derechos de edificación no ejercitados, registrándose el agotamiento de los derechos de edificación de la vivienda cuando las dos viviendas admitidas estén ejecutadas.
  - El artículo 31 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 3, De acuerdo con los puntos 4 y 5, la autorización estará condicionada a que las nuevas viviendas permanezcan vinculadas al uso agrícola o ganadero durante 25 años ininterrumpidos. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la calificación de la edificación como fuera de ordenación, con anotación de este hecho en el Registro de la Propiedad a costa del infractor. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento declarará la caducidad de la autorización, previa audiencia del interesado y sin derecho a indemnización.

### 2.- Construcciones destinadas a la explotación agraria.

Entre ellos se incluyen todos los edificios fijos y estables que se utilizan directamente para usos de explotación agrícola o ganadera o para usos auxiliares de los mismos (establos, pajares, silos, construcciones para guarda de maquinaria agrícola y vehículos de personas ligadas al caserío, y otros similares), excepto los destinados al uso de vivienda.

A excepción de las edificaciones declaradas fuera de ordenación, se considerarán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan y destinadas a estos usos.

Los edificios menores destinados a explotaciones de estabulación con una superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> no necesitarán informe agrícola de la Diputación para obtener la autorización.

Las nuevas explotaciones ganaderas deberán cumplir lo establecido en el Decreto 512/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

Las explotaciones exentas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, deberán cumplir lo establecido en el anexo IV del mismo Decreto.

- Parcela mínima para ubicar edificios de explotación agraria:

En el caso de que el terreno sobre el que se pretende ubicar la edificación sea ajeno al conjunto de los terrenos vinculados a la explotación, deberá tener una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de 40 m. de diámetro y con un límite mínimo de 40 m. de longitud con camino público susceptible de servir al tráfico rodado.

- Distancias que deben tener los edificios destinados a la explotación agrícola:

Con carácter general:

- Desde los límites del suelo urbano y urbanizable: 100 m.
- De edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50 m.
- Edificios de vivienda auxiliar de la misma explotación: 10 m.
- Desde los límites de la parcela: 10 m.
- Desde arroyos, conducciones de agua y depósitos de agua potable: 50 m.
- Desde pozos o fuentes de agua potable: 200 m.

Entre explotaciones ganaderas intensivas:

- Los que tienen conejo de los demás: 300 m.
- Los que tengan aves de corral: 300 m.
- Los titulares de bovinos, ovinos o similares: 100 m.

- Condiciones de superficie, perfil y altura de las edificaciones de explotación agraria:

Con carácter general:

El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, incluido el bajo cubierta, además de una planta de sótano o semisótano bajo rasante.

La altura sobre el terreno de los aleros horizontales del edificio será de 7 m., medida adoptada en el eje central vertical de las fachadas con alero horizontal, desde su punto de contacto con el terreno hasta su punto de encuentro con la parte inferior de los forjados o solivos del tejado. Estos límites no serán de aplicación cuando, necesariamente y de forma justificada, deban superarse por circunstancias de necesaria adaptación funcional.

En todo caso, estos edificios e instalaciones deberán cumplir los siguientes parámetros:

- Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.
- Ocupación máxima por edificio: 800,00 m<sup>2</sup>.
- La superficie máxima construida será de 1.000 m<sup>2</sup> en parcelas comprendidas entre 0,5 y 1 Ha, 1.300 m<sup>2</sup> en parcelas comprendidas entre 1 y 1,5 Ha, 1.800 m<sup>2</sup> en parcelas comprendidas entre 1,5 y 2 Ha y 2.500 m<sup>2</sup> en parcelas superiores a 2 Ha.

Estos parámetros reguladores de la ocupación y de la superficie construida máxima podrán superarse con carácter excepcional, siempre que resulte imprescindible para el cumplimiento de las condiciones de adecuación funcional, a la justificación previa debidamente configurada, en las condiciones que establezca el departamento foral competente en la materia, previa autorización del Ayuntamiento.

Edificios menores para explotaciones de estabulación de hasta 200 m<sup>2</sup>:

Altura y perfiles edificatorios edificados:

- Perfil: Una planta bajo rasante y una planta sobre rasante.
- Altura de la edificación: 4,00 m.

### **3.- Invernaderos.**

Son instalaciones destinadas a usos de invernaderos en el Medio Agrario Controlado. Los invernaderos pueden ser naves aisladas o conjunto de naves adosadas, con o sin suelo (hidropónico). Pueden estar fijas en el suelo o ser móviles.

Los invernaderos dispondrán de autorización provisional. Deberá renovarse cada dos años.

No podrán utilizarse para fines distintos de la producción de plantas. El incumplimiento de este requisito podrá ser motivo suficiente para ordenar el desmantelamiento.

Deberán tener una parcela mínima de 2.500 m<sup>2</sup>.

Separaciones mínimas:

- Límite de parcela: 5 m.

- Construcciones no rurales situadas en otras fincas: 20 m.

Las medidas de los invernaderos serán las más adecuadas para el aprovechamiento del cultivo. La autorización requerirá el visado del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Dispondrán de una planta de compostaje con capacidad para tratar todos los residuos vegetales generados en la explotación.

El resto de los residuos sólidos generados se almacenarán en condiciones que no entrañen riesgos de contaminación o de daños medioambientales, debiendo eliminarse de acuerdo con la normativa vigente, quedando prohibida su destrucción al aire libre por fuego.

Los invernaderos son elementos de difícil integración en el paisaje rural tradicional, ya que su diseño y materiales de construcción no guardan relación con las características de estos paisajes. Para su corrección se adoptarán las siguientes medidas:

Se evitará la introducción de líneas rectas innecesarias, seleccionando las dimensiones y la organización adecuada de los invernaderos. En la medida de lo posible se incluirán otros elementos que contribuyan a la integración paisajística de setos e invernaderos.

Este uso no debe localizarse en las zonas más visibles y en las áreas de mayor contribución a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

En algunos casos se pueden utilizar pantallas vegetales para reducir el impacto visual del uso, prestando especial atención a que las pantallas vegetales no sean una atención atractiva sobre el elemento que se pretende ocultar.

#### **Artículo 40º- Condiciones higiénico-sanitarias de las instalaciones agropecuarias.**

Las explotaciones ganaderas, además de las determinaciones contenidas en la presente Normativa del PGOU, deberán cumplir las medidas establecidas en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales de las explotaciones ganaderas y la Ley 56 de la Ley 3/1998, de 27 de diciembre. En el caso de que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, se encuentren salvadas de la obtención de la licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo.

Para evitar la propagación de enfermedades, las explotaciones ganaderas dispondrán de un sistema de desinfección de los vehículos incluidos, así como de locales adecuados para el aislamiento sanitario de los animales.

La eliminación de los animales muertos en la explotación se realizará por los servicios establecidos al efecto por la Entidad competente.

Se evitará o reducirá el vertido de olores en explotaciones agrícolas y ganaderas que, por actividades agropecuarias, puedan molestar a la población cercana.

El nivel de ruido procedente de las explotaciones ganaderas no debe poner en peligro la seguridad, salud y tranquilidad de las personas que viven en las inmediaciones. En ningún caso los ruidos serán superiores a los valores establecidos en la legislación sectorial.

#### **Artículo 41º- Condiciones ambientales de las instalaciones agropecuarias.**

##### **1.- Condiciones paisajísticas.**

Teniendo en cuenta las consideraciones paisajísticas realizadas por el Plan de Actuación para el Desarrollo del Medio Rural Vasco 1997-2000 y el Programa de Aplicación del Reglamento 2078/92, vigente entre 1995 y 2017, el objetivo paisajístico del uso agrícola es contribuir a la creación y mantenimiento de los rasgos esenciales del paisaje rural. Otros objetivos del paisaje son la integración paisajística de las prácticas, instalaciones y construcciones ligadas a este uso, de manera que se reflejen las características del paisaje y se mantenga el máximo nivel de calidad ambiental y ecológica.

El criterio general es la adecuación de las actividades, obras, instalaciones y construcciones ligadas al uso al tipo de paisaje en que se desarrollan, con el fin de mantener sus características esenciales y, al mismo tiempo, conservar y mejorar las funciones ecológicas del paisaje.

Se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

Se evitará la incorporación al paisaje de líneas rectas innecesarias, especialmente en los procesos de concentración de terrenos, tanto entre los límites de las fincas como en el trazado viario. Se conservarán los arroyos preexistentes a estos procesos de concentración.

Se conservarán y recuperarán elementos del paisaje como setos, muros de piedra, evitando su sustitución por cierres de alambre, alineaciones simples de árboles en linderos, senderos y caminos, árboles aislados, hornos de pan y lagares tradicionales y caminos y senderos de acceso a caseríos, cultivos y pastizales.

Se conservarán manchas de vegetación espontánea, incluida la vegetación ligada al agua, procurando su interconexión mediante elementos lineales formados por vegetación.

En las obras, instalaciones y construcciones vinculadas al uso se utilizarán escalas, diseños y materiales adecuados al tipo de paisaje.

El criterio general a aplicar en el uso ganadero es la adecuación de las actividades y construcciones vinculadas a dicho uso al tipo de paisaje en que se desarrollan, para contribuir a la conservación de sus características esenciales:

En las zonas de coexistencia y predominio de la agricultura y ganadería se favorecerá el predominio de la matriz de pastos y cultivos forrajeros, reflejando la escala paisajística en el tamaño de las unidades de explotación.

En los casos en que el uso ganadero sea menor, se integrará de forma que se corresponda con la escala paisajística de la zona.

Se conservarán y recuperarán setos, bordas, acometidas de piedra y muretes, alineaciones sencillas de arbolado y otros elementos del paisaje relacionados con el uso, especialmente en las zonas agroganaderas y campiña.

La mejora de los prados y pastizales evitará afectar a las características ecológicas y ambientales del paisaje, conservando siempre que sea posible manchas de vegetación espontánea.

En las edificaciones vinculadas a este uso se utilizarán escalas, diseños y materiales adecuados al tipo de paisaje, cumpliendo las condiciones constructivas establecidas en el Documento H de este PGOU.

## **2.- Licencias de actividad.**

Con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, cuando se trate de instalaciones de más de 10 cabezas de ganado deberá tramitarse la autorización de actividad prevista en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

En el caso de instalaciones con menos de 10 cabezas de ganado, estarán exentas de la obtención de la autorización de ordeño en aplicación del Decreto 165/1999 del Gobierno Vasco.

La relación entre especies para el cálculo será la siguiente:

1 cabeza de ganado vacuno = 1 cabeza de ganado equino = 1 cerda reproductora = 4 cerdos de engorde = 10 cabezas de ganado ovino o Ganado caprino = 10 conejas madres = 40 aves.

## **3.- Suministro de agua.**

En los proyectos de nuevas edificaciones, junto con el resto de la documentación necesaria, se presentará la localización de las fuentes de agua para el abastecimiento de la instalación, así como una justificación de que los nuevos consumos de agua previstos no tendrán impacto negativo sobre los recursos hídricos del municipio ni sobre los caudales destinados a otros usos.

## **4.- Restauración ambiental.**

Los proyectos de restauración ambiental y paisajística que deberán acompañarse a los proyectos de las citadas actividades se elaborarán de acuerdo con las siguientes determinaciones:

3.1.- Se recuperarán todas las áreas afectadas por el proyecto, tanto en la propia parcela en la que se desarrollan las actividades, como en las zonas exteriores destinadas a actividades auxiliares, como en los accesos.

3.2.- El proyecto de revegetación tendrá por objeto la mejora de las condiciones ambientales de la zona, la integración en el medio rural colindante y la protección del suelo en los taludes. Se seleccionarán preferentemente especies de vegetación autóctona y, en su caso, se utilizarán técnicas de ingeniería biológica para estabilizar los taludes. Finalmente, deberá recoger las labores de mantenimiento posterior necesarias para asegurar el arraigo de las plantaciones realizadas.

3.3.- Se colocarán pantallas arbóreas en las parcelas donde se vayan a instalar las actividades, de forma que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación, procurando el uso de especies autóctonas, preferentemente de follaje denso y voluminoso.

#### **5.- Iluminación.**

La iluminación exterior de las parcelas en las que se instalen actividades agropecuarias se realizará de forma que el impacto lumínico sea mínimo en el entorno. Para ello se utilizarán luminarias de techo opaco que proyecten por debajo del haz horizontal.

#### **6.- Ordeño local.**

Los locales donde se ordeñen y los locales donde se almacene, manipule o enfríe leche estarán claramente separados de los locales donde se encuentren los animales y de los estercoleros y fosas de purines y deberán construirse de forma que se evite cualquier riesgo de contaminación de la leche. La limpieza de las paredes será sencilla y la suela permitirá el drenaje de líquidos y la eliminación de residuos. Asimismo, dispondrán de un sistema de abastecimiento de agua adecuado y suficiente para el ordeño y la limpieza del material y utensilios. Los líquidos residuales deberán recogerse y gestionarse separadamente de las aguas de lluvia y de los purines y estiércoles.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Directiva 92/46/CEE del Consejo, por la que se establecen las normas sanitarias aplicables a la producción y comercialización de leche cruda, leche tratada térmicamente y productos lácteos, y en sus posteriores modificaciones.

#### **7.- Idoneidad de las instalaciones.**

Las instalaciones agrícolas y ganaderas de explotación ganadera intensiva, así como las instalaciones dosimétricas, tendrán una relación adecuada con el número de animales presentes y deberán cumplir las condiciones de temperatura, ventilación, humedad, agua corriente, iluminación natural y artificial del medio que cada especie requiera. De este modo, el ganado, los alimentos y las deyecciones podrán ser manipulados funcionalmente, de acuerdo con la normativa comunitaria, estatal y autonómica sobre bienestar animal y demás legislación sectorial.

#### **8.- Residuos.**

Con el fin de reducir el impacto ambiental, las instalaciones ganaderas deberán contar con un plan de gestión que permita el almacenamiento de estiércoles y purines como abono, su posterior extendido en tierra o su posterior tratamiento y eliminación. Dicho plan deberá contener la relación de parcelas afectadas por el vertido.

Las aguas de lluvia deberán ser evacuadas separadamente, sin contacto con estiércoles y purines.

Los residuos orgánicos generados por la actividad ganadera, si son sólidos, se almacenarán en un estercolero cubierto, separado de las instalaciones donde se recepciona el ganado. La solera del estercolero será impermeable con pendiente de achique de líquidos y conducción a una fosa de purines. Serán suficientes para garantizar que el almacenamiento tenga una duración mínima de 90 días (tres meses) y para su cálculo se indican los siguientes parámetros:

- Cerdas abdominales: 3 m<sup>3</sup>/cabeza.
- Vacas: 4,5 m<sup>3</sup>/cabeza.
- Caballos: 4,5 m<sup>3</sup>/cabeza.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO H. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION**

---

- Ovejas y cabras: 0,75 m<sup>3</sup>/cabeza.
- Aves y conejos: 0,03 m<sup>3</sup>/cabeza.
- Perros. 0,05 m<sup>3</sup>/cabeza.
- Otros: 1 m<sup>3</sup>/100 Kg.

En el caso de manejo líquido de las deyecciones (purines) se dispondrá de un foso estanco con capacidad mínima para recoger las aguas residuales generadas en la actividad ganadera durante 90 días.

En el caso de las explotaciones bovinas, las cifras de referencia para la construcción de los yacimientos de purines serán las siguientes:- Porcino de cría y cerdos: 1,5 m<sup>3</sup>.

- En los centros de recogida de porcino: 0,18m<sup>3</sup>/plaza.
- En las engorde de porcino: 0,51 m<sup>3</sup>/plaza.
- Por cada vaca: 5 m<sup>3</sup>.
- Por ternero de cría: 1 m<sup>3</sup>.
- Ternera de cebo: 3 m<sup>3</sup>.

Cuando el estiércol y los purines generados se utilicen como abono, el titular de la explotación ganadera deberá disponer de suelo agrario suficiente, propio o arrendado, con un mínimo de 1 Ha/5 U.A.U.B.

J.M.U.A. = Unidad Ganadera Equivalente para Riego.

Número de cabezas ocupadas por la U.A.P.M. por especies:

- 1 reproductora de ganado vacuno.
- 2 cabezas de ganado vacuno de cebo.
- 1 cabeza de caballo.
- 30 cabezas de ovino y caprino.
- 3,5 cerdos reproductores.
- 15 cabezas de cerdo para cebo.
- 150 conejas madres.
- 250 gallinas.
- 250 perdices, codornices y faisanes.
- 50 perros.
- 3 ciervos.
- Otros: 350 Kg.

Los estercoleros y fosas de purines se ubicarán en el entorno de las instalaciones ganaderas y, en todo caso, dentro del perímetro de la parcela que alberga el edificio principal.

La aplicación de estiércoles y purines como abonos naturales se realizará de acuerdo con la normativa medioambiental vigente. En ningún caso se autorizará el vertido en las zonas de protección de acuíferos y de protección de cauces y masas de agua.

El resto de los residuos sólidos generados se almacenarán en condiciones que no entrañen riesgos de contaminación o de daños medioambientales, debiendo eliminarse de acuerdo con la normativa vigente, quedando prohibida su destrucción al aire libre por fuego.

#### **Artículo 42º- Usos agrarios no profesionalizados.**

Son explotaciones de carácter intensivo, realizadas por trabajadores no profesionalizados, con medios de producción ligeros, con aperos tradicionales o maquinaria de uso manual, que incumplan la viabilidad productiva y las condiciones autonómicas exigidas para una agricultura profesionalizada.

Para este uso se podrán construir chabolas en las zonas susceptibles de construcción de edificaciones agropecuarias en suelo no urbanizable con las siguientes condiciones:



- Condiciones de implantación.

Sólo se permitirán como edificaciones auxiliares de las viviendas o caseríos existentes. El solicitante será el propietario del terreno donde se pretende ubicar la chabola. La parcela deberá ser de caserío, vivienda o una parcela contigua a la misma.

Se destinarán a la protección de la madera, aperos, pequeños elementos agrícolas y animales.

- Condiciones de emplazamiento.
  - Se situará en la parcela de mínima afección al paisaje.
  - Si la parcela de ubicación cuenta con una edificación anterior de la misma tipología, la nueva chabola se construirá adosada a la misma, buscando la unidad formal.
  - La pendiente media de la parcela de ubicación deberá ser inferior al 20%.
  - Deberá separarse 10 m de los linderos del terreno, salvo acuerdo del propietario colindante para menor distancia.
  - Separación de caminos públicos y cursos de agua: 10 m.

- Requisitos de las características físicas.  
La superficie deberá estar debidamente justificada y no podrá **exceder de 25 m<sup>2</sup>**.

Estarán constituidos por una sola planta sobre rasante.

La altura máxima desde el suelo hasta el máximo elemento exterior de la cubierta será de 3,5 metros, medidos desde el punto de contacto más bajo del edificio con el terreno natural.

Los muros exteriores serán de piedra natural o albañilería, en este caso acabados en color blanco. El tejado tendrá dos vertientes, de pendiente inferior al 35%, y se cubrirán con tejas u otros materiales semejantes. El alero tendrá una profundidad máxima de 1 m.

- Condiciones higiénico-sanitarias y ambientales.

La agricultura y la ganadería serán las mismas que las explotaciones de las profesionalizadas.

#### **Artículo 43º- Bordas.**

En las zonas de suelo no urbanizable de calificación de Mejora Ambiental sólo se permitirán bordas de pastor o refugios de montaña en las siguientes condiciones:

- Altura máxima del suelo medio del alero en punto alto 2,5 m.
- Superficie máxima construida: 70 m<sup>2</sup>.
- Los muros de cierre serán de mampostería o sillería.
- La cubierta será a dos aguas de teja árabe o similar, con pendiente máxima del 35% y alero máximo de 1 m.

#### **Artículo 44º- Industrias agrarias autónomas.**

7 del Documento F del PGOU. Se entiende por edificaciones destinadas a producciones ganaderas intensivas en régimen de estabulación permanente, así como las industrias agroalimentarias de primera transformación, no vinculadas directamente a una explotación y que por razones funcionales, estén relacionadas con una denominación de origen o con una producción zonal o requerimientos sanitarios u otras condiciones análogas, deban implantarse en suelo no urbanizable.

Este uso comprende el uso para la elaboración y comercialización de productos autóctonos, es decir, aquella en la que al menos el 70% de la materia prima utilizada para la elaboración final del producto sea de producción propia o provenga de una explotación agropecuaria del municipio.

El artículo 11 del Documento F establece que este uso sólo podrá implantarse en las zonas de calificación Agroganadera y Campiña cuando se realice mediante plan especial.

El Plan Especial fijará las condiciones de edificación y emplazamiento, incluidas las formales, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 39 de este documento.

En materia de medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2021, de la Administración Ambiental de Euskadi, y normativas derivadas de la misma.

El objetivo paisajístico asociado al uso de las industrias agrarias es la integración paisajística de las construcciones asociadas. Se adoptarán las siguientes medidas:

Se reflejarán las características formales esenciales de las construcciones agrícolas y ganaderas presentes en el paisaje, con especial atención a las dimensiones, estructura, materiales y colores utilizados en la construcción. Se favorecerá la integración paisajística de la edificación, conservando y recuperando setos, muretes y otros elementos del paisaje, para lograr su cohesión.

Siempre que sea posible, este uso se ubicará en las depresiones del terreno y en otros lugares menos visibles, evitando los aledaños y colinas del horizonte.

En determinados casos se pueden utilizar pantallas vegetales para mitigar el impacto visual de estas construcciones en el paisaje, pero hay que tener cuidado de que la pantalla no sea un reclamo de atención sobre lo que se quiere ocultar y utilizar especies rurales adecuadas.

#### **Artículo 45º- Usos residenciales autónomos.**

Se promoverá la rehabilitación de caseríos tradicionales que no cuenten con explotación agrícola. Con este fin se podrán establecer un máximo de 4 viviendas por caserío. Deberá justificarse el uso original de la vivienda del caserío. No se podrá ampliar la superficie construida de la vivienda.

En caso de declaración de ruina, se permitirá la reconstrucción manteniendo el número de viviendas y superficies construidas y cumpliendo el resto de condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Se consolidarán los edificios de viviendas existentes en suelo no urbanizable con licencia municipal, en cuanto a sus características, número de viviendas, superficie construida, altura y perfil, se ajusten a lo aprobado por la licencia municipal.

#### **Artículo 46º- Otros usos y construcciones no rurales susceptibles de autorización.**

1.- Son usos compatibles en las zonas de calificación global.

Se incluyen en este documento los siguientes Usos de Planeamiento que no contienen artículos especiales: Ocio Extensivo, Ocio Intensivo, Caza y Pesca, Servicios de Comidas y Bebidas, Servicios de Alojamiento, Divulgativo y Cultural y Artesanía.

2.- Implantación de estos usos en el Documento F del P.G.O.U. número 11. Se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo para cada zona.

3.- En los casos en que los usos permitidos en las zonas precisen de edificaciones, deberán utilizarse los caseríos tradicionales existentes con anterioridad a 2006 o las construcciones y edificaciones construidas con licencia municipal. No se permitirá la construcción de nuevas edificaciones.

Deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Con carácter general, se considerarán consolidadas dichas edificaciones con las características de superficie que ostentaran en el año 2006.
- Si la parcela receptora de la edificación a utilizar excediera de 10.000 m<sup>2</sup>, la parcela vinculada a la edificación deberá tener, al menos, dicha superficie.
- En el caso de que la parcela que ocupe la edificación a utilizar tenga una superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, no se exigirá la ocupación de nueva superficie.

**Artículo 47º- Usos de equipamiento comunitario o de interés social.**

Será necesaria la tramitación de un Plan Especial para la implantación de estos usos en el suelo no urbanizable.

Las condiciones mínimas de los edificios de utilidad pública e interés social serán las siguientes:

- Parcela mínima

La superficie mínima de la parcela receptora será de 10.000 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de 30 metros de diámetro.

La parcela deberá tener un límite mínimo de 50 m con camino pavimentado.

- Condiciones de emplazamiento.

Separaciones mínimas:

- Linderos de parcela: 10,00 m.
- De los edificios situados en otras parcelas: 100,00 m.
- Desde los límites del suelo urbano y urbanizable: 100,00 m.

- Requisitos de las características físicas.

- Sobre la rasante de la parcela se podrán construir 0,5 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima por edificio: 800 m<sup>2</sup>
- La ocupación bajo rasante no podrá ser superior a la rasante.

- Perfil: 1 planta bajo rasante y 2 plantas sobre rasante más bajocubierta.
- La altura sobre el terreno de los aleros horizontales del edificio será de 6,50 m., medida adoptada en el eje central vertical de las fachadas con alero horizontal, desde su punto de contacto con el terreno hasta su punto de encuentro con la parte inferior de los forjados o solivos del tejado.

- Cubierta a 2, 3 o 4 aguas, con pendiente 35 %, alero máximo 1 m y materiales de teja árabe o similares.

- Se creará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Se adoptarán las siguientes medidas para la integración paisajística de los edificios:

Se reflejarán las características formales esenciales de las construcciones agrícolas y ganaderas presentes en el paisaje, con especial atención a las dimensiones, estructura, materiales y colores utilizados en la construcción.

Se favorecerá la integración paisajística de la edificación, conservando y recuperando setos, muretes y otros elementos del paisaje, para lograr su cohesión.

Siempre que sea posible, este uso se ubicará en las depresiones del terreno y en otros lugares menos visibles, evitando los aledaños y colinas del horizonte.

En determinados casos se pueden utilizar pantallas vegetales para mitigar el impacto visual de estas construcciones en el paisaje, pero hay que tener cuidado de que la pantalla no sea un reclamo de atención sobre lo que se quiere ocultar y utilizar especies rurales adecuadas.

**Artículo 48º- Usos de las instalaciones de servicio.**

Los usos de ejecución, explotación y mantenimiento de instalaciones de servicio, tales como abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos urbanos, suministro de gas y energía eléctrica y de instalaciones de radio y televisión.

11 del Documento F del PGOU. En el artículo 6 se establecen las zonas de suelo no urbanizable en las que se pueden implantar nuevas instalaciones.

Las instalaciones de servicio subterráneas y aéreas lineales podrán ubicarse en las zonas calificadas como D2 Mejora Ambiental, D3 Forestal, D4 Agropecuario y Campiña, D5 Pastos de Montaña y D6 Protección de Aguas Superficiales. También en estas zonas, con excepción de la zona D6, cuando se justifique por razones de utilidad pública o interés social, se podrán establecer amplias instalaciones de servicio no lineales. Las instalaciones se ubicarán preferentemente en zonas D4, y sólo si funcionalmente esto no fuera posible se podrán ubicar en otras zonas.

La implantación deberá realizarse en condiciones que no perjudiquen a los usos principales y, en la medida de lo posible, cuando las características de las instalaciones lo permitan, se agruparán las instalaciones a fin de minimizar el impacto sobre el territorio.

En el caso de que las normativas que afectan a cada instalación no exijan distancias superiores, las instalaciones y sus edificios tendrán las siguientes separaciones mínimas:

Con carácter general:

- Desde los límites del suelo urbano y urbanizable: 100 m.
- De otros edificios: 50 m.
- Edificios de vivienda: 100 m.
- Desde los límites de la parcela: 10 m.

Si no se trata de instalaciones de abastecimiento de agua:

- Desde arroyos, conducciones de agua y depósitos de agua potable: 50 m.
- Desde pozos o fuentes de agua potable: 200 m.

La edificación se ajustará a las normas generales establecidas en este documento para el suelo no urbanizable. No obstante, el Ayuntamiento podrá, mediante resolución motivada, imponer requisitos constructivos específicos cuando lo considere necesario. En todo caso, la superficie construida y las características formales de las instalaciones deberán ajustarse a las necesidades y exigencias del servicio que se pretenda prestar, debiendo justificarse debidamente.

Superficie construida máxima: 0,2 m<sup>2</sup> (t) por m<sup>2</sup> de parcela.

En el interior de la parcela deberá existir 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

En cuanto a la construcción y acondicionamiento del terreno, el número 39 de este documento. Se estará a lo dispuesto en el artículo. Se deberán ejecutar los accesos, pavimentación y vegetación, así como las instalaciones necesarias, siendo prioritaria la integración ambiental.

#### **Artículo 49º- Campamentos turísticos.**

El Plan Especial permitirá su implantación en las zonas de calificación Agroganadera y Campiña, siempre que no afecten a la actividad propia de la zona.

Los campings, campings y otras modalidades de turismo de acampada se regirán por lo dispuesto en el Decreto 396/2013, de 30 de julio, o normativa que lo modifique o sustituya.

Se priorizará la rehabilitación de los edificios existentes para la ubicación de los servicios que precisen del edificio.

En el caso de ser necesaria la construcción de nuevas edificaciones, se estará a las normas generales establecidas en este documento para el suelo no urbanizable. No obstante, el Ayuntamiento podrá, mediante resolución motivada, imponer requisitos constructivos específicos cuando lo considere necesario. En todo caso, la

superficie construida y las características formales de las instalaciones deberán ajustarse a las necesidades y exigencias del servicio que se pretenda prestar, debiendo justificarse debidamente.

El acondicionamiento del terreno será el mínimo posible, deberá justificarse debidamente y definirse para su implantación y restauración de la totalidad de sus superficies.

No podrán instalarse elementos habitables permanentes para el servicio de hospedaje. Se admitirán tiendas de campaña, exclusivamente caravanas y autocaravanas, por un período corto y limitado, debiendo garantizarse la rotación de estos elementos en las parcelas de acampada

#### **Artículo 50º- Caminos rurales.**

Tendrán esta consideración las vías públicas rurales existentes en suelo no urbanizable que cuenten con calificación global en este Plan General entre los Sistemas Generales de Comunicaciones E3, Sistema General de Caminos Rurales. Se consideran caminos rurales los que por disposición de una Ordenanza Municipal puedan adquirir este carácter.

Los caminos rurales son bienes de dominio y uso público libre, de uso común. Todos tienen derecho de paso por las vías públicas.

Con carácter general, y salvo justificación basada en criterios de utilidad pública e interés social, no se autorizará la apertura de nuevas vías. En su caso, será preceptiva la previa evaluación de impacto ambiental simplificada, de acuerdo con la Ley 10/2021, de la Administración Ambiental de Euskadi.

El mantenimiento de los caminos rurales podrá financiarse con aportaciones del Ayuntamiento, otras administraciones, propietarios y usuarios. Cualquier modificación del trazado, suelo o cualquier característica de una vía pública requerirá autorización municipal.

El Ayuntamiento formulará proyectos de obras ordinarias de mejora y ampliación de la red de caminos rurales. Tendrán la consideración de utilidad pública los proyectos de expropiación de los terrenos necesarios. En otro orden de cosas, si la implantación de nuevos usos y edificaciones en el suelo no urbanizable requiriera la ejecución de obras de mejora y ampliación que garanticen la funcionalidad de las vías rurales a utilizar, el Ayuntamiento podrá condicionar su ejecución a la autorización para su asunción por parte de los agentes.

La limpieza de los caminos rurales (vegetación, cunetas, arquetas, etc.) correrá a cargo de los propietarios colindantes. Si el Ayuntamiento lo considera conveniente, podrá proceder a la limpieza de los caminos rurales, siendo esta obligación la de los propietarios colindantes.

Se prohíbe arrojar en las vías rurales y en sus proximidades escombros de cualquier tipo, tierras, aguas sucias, basuras, restos vegetales, etc. Los propietarios de las fincas colindantes están obligados a aceptar las aguas pluviales procedentes del camino y de las fuentes.

Se prohíbe cerrar o impedir el paso por los caminos rurales, físicamente, verbalmente, con animales de vigilancia o por cualquier otro método coercitivo o físico.

Cuando se cierra el camino rural para impedir el paso del ganado, la puerta o cierre contará con un mecanismo de fácil apertura para cualquier persona. Asimismo, este mecanismo deberá permitir el paso de personas y vehículos y su colocación requerirá autorización municipal.

Para la ejecución de las obras de extracción de madera o de cualquier otra actuación que suponga el paso de vehículos pesados por las vías públicas, el Ayuntamiento podrá establecer aval suficiente que asegure la reposición del camino a su estado anterior. Así mismo podrá establecer tasas.

Se prohíbe el arrastre de cargas por las vías.

En las obras de corrección de trazado de caminos rurales se restaurará la capa de tierra vegetal de los laterales y se tratarán taludes de forma que queden integrados en el paisaje mediante siembra de césped y especies vegetales y arbóreas.

Deberá garantizarse la maniobrabilidad de los vehículos en la cabecera de las vías no firmes. Asimismo, en defecto de impedimento visual, cada 300 metros como mínimo, se instalarán zonas de expansión que permitan el cruce de dos vehículos y el cambio de sentido.

El acceso a las nuevas edificaciones en suelo no urbanizable se realizará a partir de uno de los viales debidamente pavimentados. Dispondrá de asfalto o pavimento de hormigón, con anchura y longitud superior a 4,50 m., entre 10 m. y 50 m., salvo casos excepcionales debidamente justificados, en los que la legislación sectorial de vías y carreteras públicas disponga otra cosa.

Se establece una zona de influencia de 3 metros de anchura a cada lado de los caminos rurales, medidos desde la arista exterior del pavimento o pavimento en circulación, no admitiéndose nuevas construcciones y postes de denuncia. Las alambradas, setos y cierres de parcela se separarán al menos 1,5 metros de la arista exterior del camino.

Las edificaciones de cualquier tipo se separarán al menos 10 m de las márgenes de los caminos rurales.

El cruce de las infraestructuras se realizará en perpendicular y a una profundidad mínima de 1 m.

La anchura media de los caminos rurales será de 3.5 metros.

En aquellos casos en que el valor paisajístico excepcional así lo justifique, y con el fin de preservar la percepción paisajística del que discurre por el camino rural, se podrá restringir o condicionar la edificación o plantación en los laterales de la vía.

Las medidas a adoptar para la protección del paisaje en el entorno de los caminos rurales son las siguientes:

En las vías y senderos peatonales se evitarán las obras de mejora que supongan la pérdida de elementos propios de la margen de la vía, tales como muros de piedra, setos, mojones, árboles singulares, etc., así como las que supongan la pérdida del firme de la vía en lugares de notorio valor cultural o paisajístico.

En su caso, se procederá a la ocultación de aquellos aspectos que no se correspondan con el carácter del paisaje circundante, mediante la utilización de pantallas vegetales u otros elementos adecuados.

Los miradores, bancos, papeleras u otros muebles y elementos a colocar en las vías rurales serán de materiales elaborados con materiales integrables en el paisaje rural.

#### **Artículo 51º- Pistas para vehículos.**

Se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable que no estén ligadas a una actividad concreta autorizada de explotación del medio rural. La realización de la pista, aun cuando la actividad esté autorizada, requerirá la previa evaluación de impacto ambiental simplificada, de acuerdo con la Ley 10/2021, de la Administración Ambiental de Euskadi.

## **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

### **SEGUNDA PARTE: ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

#### **CAPÍTULO PRIMERO: OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES**

##### **Artículo 52º- Objeto.**

El presente documento tiene por objeto:

Tener en cuenta aspectos de seguridad en el diseño de los espacios abiertos en planta baja de urbanizaciones, vados, etc., en torno a la violencia de género.

Cumplimiento del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se establecen las condiciones técnicas de accesibilidad.

Establecer recomendaciones sobre las características de las urbanizaciones, especialmente en lo referente a la seguridad peatonal, el uso de la bicicleta y el transporte público.

Impulsar sistemas de reducción del consumo energético en iluminación y reutilización del agua de lluvia para limpieza viaria y riego de zonas verdes.

Establecer las condiciones mínimas para la plantación de arbolado en aceras, parques y jardines.

Regulación de las condiciones mínimas de ejecución, aprobación y mantenimiento de las obras de urbanización.

Asesorar, tanto desde el ámbito material como jurídico, en la implantación de infraestructuras relacionadas con redes, líneas de instalaciones y servicios urbanos.

Orientar los aspectos técnicos de la urbanización a la normativa técnica aplicable.

##### **Artículo 53º- Ámbito de aplicación.**

Estas normas serán de aplicación en todo el término municipal de Alkiza y en los documentos que a continuación se detallan:

Los contenidos técnicos y legales de los programas de actuación definidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 153.

En la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en los proyectos y obras públicas ordinarias de urbanización que se especifican en sus artículos 194 y 195.

Asimismo, serán de aplicación a la ejecución de las obras definidas en los documentos anteriores.

No será de aplicación a las obras públicas ordinarias de urbanización que tengan por objeto la transformación, reforma o reparación de la urbanización en los siguientes supuestos:

- Cuando por las características orográficas, estructurales o formales de la urbanización preexistente no sea posible la aplicación de lo expuesto en este anexo.

- A la vista del presupuesto económico disponible, y previa la justificación necesaria, la aplicación del presente anexo cuando suponga un gasto desproporcionado en la transformación, rehabilitación o reparación de la urbanización existente.

#### **Artículo 54º- Modificación de las Ordenanzas.**

Las modificaciones de estas Ordenanzas se ajustarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

En este contexto, dichas modificaciones deberán basarse en razones de interés general y exigirán una descripción detallada de su contenido y alcance, así como su justificación expresa.

Todas las modificaciones guardarán relación con la causa que las justifica y no podrán contener en el expediente modificaciones que no guarden relación con las mismas ni que expresamente se citen en las descripciones y justificaciones practicadas.

De acuerdo con lo expuesto en el apartado 3 anterior, todas las modificaciones planteadas deberán ser objeto de evaluación y justificación, entre otras cosas, desde una perspectiva global de sus repercusiones en el conjunto del municipio, sin que se realicen modificaciones puntuales que no se justifiquen en el contexto de dicho ámbito territorial.

#### **Artículo 55º- Calidad de las obras**

Los proyectos que se promuevan para la ordenación y ejecución de obras y actuaciones de urbanización previstas en el planeamiento urbanístico vigente en el municipio deberán cumplir las condiciones que regulan la calidad constructiva y el nivel de servicio de los elementos de urbanización definidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido dicho planeamiento y estas ordenanzas.

Se velará por la calidad del mobiliario y su adecuada ubicación para que el espacio público sea más habitable y la calidad del paisaje.

#### **Artículo 56º- Limitaciones de los proyectos de urbanización para adaptar la ordenación de los planes que desarrollan.**

1.- Los proyectos de obras de urbanización a que se refiere el artículo anterior podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales de espacios libres, comunicaciones e infraestructuras de servicios, afectando, en su caso, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para estas dotaciones en los suelos urbanos y urbanizables, con las salvedades señaladas en el apartado 2.

En este sentido, se entenderá de forma expresa que los trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidos en el planeamiento son significativos, por lo que su determinación definitiva se realizará siempre a través de proyectos de obras de urbanización.

2.- En los suelos urbanos y urbanizables, las adaptaciones previstas en el apartado anterior no podrán extenderse a:

- Zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.
- Zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a fin de cumplir el estándar regulado en esta materia por la legislación vigente.
- La apertura de elementos viarios no previstos en el planeamiento.
- Eliminación de los elementos viarios previstos en la planificación.

3.- En relación con el sistema general y local de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del área afectada, identificar los espacios específicos destinados a las formas de movilidad (peatonales, ciclistas, rodados) que puedan utilizarse en cada caso dentro de la banda viaria, así como el tratamiento específico de cada uno de ellos, sin que ello suponga alteración alguna de la ordenación urbanística, limitándose su actuación, con carácter general, a la identificación de dicha banda viaria.



## **CAPÍTULO SEGUNDO: DISEÑO DE VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS**

### **Artículo 57º- Promoción de la accesibilidad sostenible y del transporte público.**

En el diseño de los viales urbanos se tendrán en cuenta los itinerarios básicos de la unidad de ejecución y de sus áreas de relación, así como los flujos de tráfico previstos.

Los itinerarios peatonales principales se diseñarán por el itinerario más corto y corto.

Los itinerarios ciclistas se trazarán de forma que se acorten al máximo los viales con las principales zonas y edificios públicos. Se situarán, en la medida de lo posible, junto a los carriles de las vías, separados de ellos mediante señalización adecuada (que no dificulten el acceso a los mismos).

El diseño de las vías de tráfico rodado se ajustará a los flujos previstos y a la velocidad máxima establecida. En las vías de transporte público no se establecerán elementos que reduzcan su eficacia o agilidad.

### **Artículo 58º- Condiciones de diseño de vías y espacios públicos**

#### **1.- Accesibilidad y visibilidad**

En materia de accesibilidad será de aplicación el Decreto 68/2000 por el que se aprueban las normas técnicas sobre las condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Las subidas y bajadas del transporte público, así como su estacionamiento, se realizarán siempre por espacios seguros y accesibles.

Los pasos de peatones en las calles se establecerán, en la medida de lo posible, antes del punto de parada de los vehículos de transporte público, teniendo en cuenta el sentido del itinerario.

Se evitará la colocación de elementos que disminuyan la visibilidad en las proximidades de los pasos para peatones: vehículos estacionados, contenedores, kioscos, cabinas,...

#### **2.- Seguridad**

En el diseño de los espacios públicos se deberán evitar, con el fin de garantizar la seguridad de los mismos, los espacios abiertos en planta baja de los edificios, los pasos subterráneos y los estrechos espacios que quedan en el ángulo.

En los parques y jardines se limitará la altura del seto para no limitar la inspección y evitar así zonas peligrosas.

Los juegos que se ubiquen en las zonas infantiles serán de tamaño adecuado y tendrán garantizada la seguridad de uso.

#### **3.- Características de diseño de vías y aceras urbanas.**

La red de comunicaciones rodadas (tanto motorizadas como no motorizadas) y peatonales se proyectará de acuerdo, entre otras, a las siguientes características:

3.1.- Las características de la calzada, aceras, aparcamientos, escaleras y rampas, carriles bici, vías ciclistas, etc., en los suelos urbanos y urbanizables, así como en los no urbanizables, serán las señaladas en los planos de planeamiento urbanístico vigente, así como en los proyectos de obras de urbanización promovidos para su ejecución o, en su caso, en otros proyectos específicos con incidencia en la materia (planes de tráfico, movilidad, etc.).

3.2.- Las características mínimas de los pavimentos de los espacios públicos, ya sean rodados o peatonales, serán las siguientes, con excepción de los que se realicen en el Casco Histórico:

- En las calzadas rodadas para vehículos de motor, el pavimento será flexible y se dimensionará de acuerdo con la norma 6.1 – IC "Secciones de firme de Instrucción de Carreteras". La sección transversal se construirá, con carácter general, mediante bombeo de acuerdo central y con pendientes para aristas del 1,5%.
- En aceras el pavimento será del tipo definido por el Ayuntamiento y sección transversal con pendiente hacia la calzada del 1,5%. La pendiente de la superficie en plazas y paseos no será inferior al 1%.

El diseño de las calzadas rodadas se realizará teniendo en cuenta la legislación sectorial y las normas técnicas aplicables.

Las vías por las que circulen los vehículos de transporte público serán preferentemente adaptadas a ellas, con carriles exclusivos o con zonas de borde de anchura mínima de 2,20 m y de longitud necesaria en función del vehículo, para no entorpecer la circulación.

Las vías ciclistas de doble sentido de circulación tendrán una anchura mínima de 2,00 m. Unidireccionales 1,50 m de ancho.

En el caso de que las bandas de aparcamiento situadas en su longitud se sitúen en parterres o paralelos a los bidegorris, se situará entre ambas un espacio accesible de 1,00 m de anchura con el fin de facilitar los descensos. En las zonas en las que se prevean aparcamientos para personas de movilidad reducida esta distancia será como mínimo de 2,00 m.

En los proyectos definidos en el artículo 53 se justificará la anchura de aceras y carriles en función de flujos, elementos de infraestructura, mobiliario, jardines y otras áreas de diseño.

#### **4.- Aparcamientos.**

Las vías y espacios públicos deberán tener como dotación el número mínimo de aparcamiento establecido por las normas urbanísticas aplicables.

El 80% de los aparcamientos totales deberán ser adecuados para los coches y tendrán las siguientes medidas:

- Aparcamientos situados en longitud, con una anchura mínima de 2,20 m. El criterio para contabilizar el número de plazas de aparcamiento, se considerará un aparcamiento por cada 4,50 m.
- Aparcamientos en batería: 2,30x4,80 m.
- Aparcamientos para personas con movilidad reducida, en número y dimensiones, de acuerdo con el Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación aplicables o cualquier norma que lo establezca.

Un 20% del total de los aparcamientos serán útiles para motocicletas. Dimensiones mínimas: 1,30x2,20 m.

Los aparcamientos conectados a la red de carreteras se diseñarán con la posibilidad de engancharse fácilmente al suministro eléctrico, facilitando la recarga de las baterías.

Junto a las vías o espacios públicos se instalará, al menos, una plaza de conexión de bicicletas por cada cinco aparcamientos de vehículos, en grupos de diez plazas.

#### **Artículo 59º- Criterios para afrontar el cambio climático**

##### **1.- Planteamiento general**

En este artículo, y en línea con lo que la Administración Ambiental de la CAPV está proponiendo en el ámbito local para la mitigación del cambio climático y la adaptación al cambio climático, se definen los criterios a seguir por los proyectos y obras de urbanización en el municipio de Alkiza.

Como ayuda se puede utilizar la GUÍA METODOLÓGICA "SOLUCIONES NATURALES" elaborada por IHOBE para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV.

Aunque no existe una definición única de solución natural, la Comisión Europea publicó en 2014 el informe «Towards an EU Research and Innovation policy agenda for Nature-Based Solutions and Re-Naturing Cities». Este informe fue elaborado por un grupo de expertos en el que se incluyó el término Soluciones Basadas en la Naturaleza (siglas NBS «Nature Based Solutions»). En dicho informe se definen las siguientes intervenciones:

- Se inspiran en la naturaleza y utilizan las características y procesos de sus sistemas complejos, como la capacidad de almacenamiento de carbono y la regulación del flujo de agua.
- Para ayudar a las sociedades a afrontar los retos medioambientales, sociales y económicos de forma sostenible, como la reducción del riesgo de las consecuencias derivadas de acontecimientos extremos, la mejora del bienestar humano y el crecimiento verde socialmente inclusivo.

Las soluciones naturales se caracterizan por ser multifuncionales, es decir, con la intención de ofrecer múltiples beneficios que pueden ir más allá del alcance y objetivo de adaptación al cambio climático que se ha diseñado en su origen, así como una serie de beneficios en términos de calidad ambiental, salud humana y bienestar, capacidad de regeneración urbana, mejora de las condiciones de habitabilidad, etc.

La citada Guía metodológica contiene recomendaciones generales para la aplicación de las soluciones naturales en función del tipo de municipio y del uso del suelo principal. En lo que respecta a los nuevos desarrollos urbanos, es importante destacar la pertinencia de analizar las soluciones naturales desde las fases de progreso o estudios previos. Estas áreas tienen una gran ventaja respecto a las áreas ya consolidadas, que radica en la posibilidad de anticipación, reducción de costes, integración efectiva y efectiva de soluciones naturales como parte del proyecto de urbanización, tanto en edificios (cubiertas verdes, fachadas y patios verdes) como en espacios públicos de habitaciones (sistemas de drenaje sostenible, plazas confortables, calles e infraestructuras lineales verdes, etc.).

## **2.- Materiales**

Se potenciará el equilibrio en los movimientos de tierras para minimizar los residuos, recogiendo y reutilizando la tierra vegetal sobrante.

En los proyectos y obras de urbanización se utilizarán materiales reciclados en todos los elementos posibles.

Al menos el 70% de los componentes de los materiales de los caminos y pavimentos serán materias recicladas, preferentemente áridos reciclados procedentes de RCDs y áridos siderúrgicos procedentes de la valorización de escorias de acería, salvo que las normativas técnicas relativas al uso de materiales impidan alcanzar dicho porcentaje (por ejemplo: fresados en capas de rodadura, materiales de construcción y demolición en hormigón estructural).

Para el cálculo de las cantidades de material reciclado por unidad de obra y por toda la urbanización se deberá utilizar la herramienta de cálculo de la Guía de Utilización de Materiales Reciclados en Construcción desarrollada por IHOBE. Se puede encontrar en el siguiente enlace: <https://www.ihobe.eus/argitalpenak/eraikuntzan-material-birziklatuak-erabiltzeko-gidaliburua-3>

El porcentaje de reciclaje asignado por la herramienta de cálculo para el conjunto de la obra deberá ser superior al 70% del volumen total de materiales utilizados.

Además, una vez alcanzado el objetivo de materiales reciclados, la selección del mobiliario de urbanización se realizará priorizando el uso de biomateriales.

## **3.- Pavimentos permeables y Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (DJHS)**

### **3.1.- Beneficios del sistema**

Las dificultades actuales que plantea el drenaje de zonas urbanas cada vez más urbanizadas exigen abordar nuevas técnicas e infraestructuras que permitan equilibrar estos obstáculos desde los aspectos cuantitativos, cualitativos y de servicio.

Los 4 principales problemas asociados a la falta de drenaje y al sistema tradicional de recogida de aguas pluviales son:

- **Aumento de la cantidad de agua:** El crecimiento de los núcleos urbanos provoca un aumento de las superficies impermeables responsables de las inundaciones. Los sistemas tradicionales de evacuación de aguas pluviales están estructurados para evacuar el agua lo antes posible, generando concentraciones locales de agua en los puntos más bajos del núcleo urbano. Además, el sistema instalado puede no estar diseñado para gestionar eficazmente el gran volumen de agua. Esto puede generar problemas a la hora de dimensionar futuros desarrollos urbanos.
- **Empobrecimiento de la calidad del agua:** Al no existir un sistema de drenajes sostenibles, muchas veces las aguas pluviales se mezclan con las fecales y deben ser tratadas en la depuradora. Las depuradoras se sobredimensionan, no pueden trabajar a su nivel óptimo y regular.
- **Contaminación difusa:** Pérdida de la calidad del agua al pasar por redes mal canalizadas, deslocalizadas y arbitrarias. El agua de lluvia limpia no sigue su ciclo natural y se mezcla con agua contaminada.
- **Desnaturalización:** Al aumentar la presión urbanística se reduce la masa verde que puede encontrarse en ella. De esta forma se genera la desnaturalización e impermeabilización de las superficies de la zona, modificando sustancialmente el ciclo natural del agua y convirtiendo los lugares en lugares prácticamente desérticos.

Para hacer frente a estos problemas se desarrollaron los sistemas DJHS, que se inició en el informe Brudtland (1987) presentado en la cumbre de Río de 1992. Se crea el concepto de triángulo de la sostenibilidad. Se trata de plantear un diseño del desarrollo del drenaje urbano, con tres grandes focos de atención: la cantidad de agua, la calidad del agua y el servicio a la sociedad.

Los sistemas de drenaje sostenible constituyen una de las medidas más importantes de adaptación urbana para hacer frente a fenómenos de alta precipitación. La sustitución de las superficies impermeables por superficies que filtran el agua de lluvia es una solución muy eficaz en la gestión del ciclo del agua, especialmente en los núcleos compactos.

Los sistemas de Drenaje Sostenible permiten la infiltración natural de las aguas pluviales, reduciendo la cantidad de agua que desde las superficies se conduce al alcantarillado de las aguas pluviales, reduciendo la influencia de las fuertes lluvias y permitiendo racionalizar el dimensionamiento de la red. Devuelve al suelo un régimen de humedad acorde con el ciclo natural del agua, especialmente conveniente para la vegetación urbana.

La DJHS es una parte importante de los pavimentos permeables, una tecnología sencilla de transformación del espacio urbano que permite mejorar la absorción de las aguas de escorrentía y su progresiva infiltración en el terreno. Una de las principales ventajas de la DJHS es el control de la infiltración.

Los DJHS pueden canalizar el agua absorbida por las superficies y las aguas sobrantes sobre la capacidad de absorción del suelo, recogerlas para poder reutilizarlas en su caso, regar zonas verdes, limpiezas de calles y abastecimiento de sistemas de lucha contra incendios.

### 3.1.- Legislación

La Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas. Esta Directiva tiene como objetivo, en particular, prevenir y mejorar el deterioro de los ecosistemas acuáticos, reducir progresivamente los vertidos y la contaminación, mitigar los efectos de las inundaciones y sequías y garantizar eficazmente el abastecimiento y el servicio de las aguas.

Al no existir normativa estatal en la materia, existen referencias pertinentes a las siguientes normas:

Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Real Decreto-ley 509/1996, de 15 de marzo, por el que se desarrolla el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. El artículo 259 ter «Desbordamientos de sistemas de saneamiento en periodos de lluvias», en su apartado a, señala que los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán plantear medidas para limitar el aporte de aguas pluviales a los colectores.

Real Decreto Legislativo 1/2001. Texto refundido de la Ley de Aguas.

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas. En el artículo 26 se incluyen entre las actividades subvencionables las cubiertas verdes, las de reducción y riego del uso del agua potable y las de gestión sostenible de las aguas de escorrentía urbana.

Real Decreto 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

En el artículo 56.1, donde dice:

"1. Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales, desarrollos urbanísticos e infraestructuras lineales que puedan dar lugar a alteraciones en el drenaje de la cuenca o cuencas interceptadas, deberán incorporar sistemas de drenaje sostenible (utilización de pavimentos permeables, depósitos o dispositivos de tormenta, etc.) que garanticen que el posible incremento de la escorrentía con respecto al valor correspondiente a la situación anterior pueda compensarse o sea irrelevante".

El objetivo es minimizar el vertido de aguas pluviales a la red de alcantarillado, favorecer la infiltración directa del agua en el suelo y que el vertido a la red sea lo más limpio posible.

### 3.2.- Criterios

En las urbanizaciones que por aplicación de este PGOU deban ser habilitadas en todo el término municipal, se dispondrán DJHS con una complejidad y eficacia acorde con el tamaño de la urbanización.

Los sistemas serán integrales, que estudiarán y resolverán la filtración, conducción, almacenamiento y reutilización de agua, buscando el objetivo de que ésta sea inmediata a la mera pérdida de agua al exterior.

## **4.- Naturalización de espacios mediante vegetación autóctona**

### 4.1.- Beneficios del sistema

Los parques, ya sean grandes, pequeños o lineales, son elementos polivalentes de intervención urbana en lo que se refiere a la adaptación y mitigación del cambio climático, la urbanización sostenible y la resiliencia. Contribuyen a regular el clima (capturando carbono), la temperatura (dando humedad y sombra al ambiente y reduciendo el efecto isla de calor) y el ciclo del agua (reduciendo la escorrentía superficial y el riesgo de inundaciones de lluvia).

Asimismo, favorecen el mantenimiento de la biodiversidad, la mejora de la salud (mediante la absorción de contaminantes gaseosos y partículas y la mitigación de la contaminación acústica) y el bienestar en general como espacios de experiencias estimulantes para el ejercicio físico al aire libre, el ocio, la socialización y el contacto con la naturaleza.

Una buena selección de especies vegetales bien adaptadas al clima y a las características locales aporta muchos beneficios. Las especies de hoja perenne actúan, en particular, como barreras antirruido, mejorando la calidad acústica del medio, proporcionando sombra y transpiración de las plantas, mitigando el efecto isla de calor y favoreciendo entornos más cómodos y saludables. Las especies de hoja caduca sirven para regular la iluminación en función de las estaciones del año.

### 4.2.- Praderas ornamentales

Uno de los elementos más importantes del jardín es la hierba.

Los prados naturales, a diferencia del césped, son ecosistemas más diversos, de mayor vertebración y evolución constante, siguiendo ritmos naturales de variación estacional. Consumen mucha menos agua, entre otras cosas porque no tienen exigencias de verde durante todo el año. No necesitan herbicidas y permiten una biodiversidad mucho mayor. Dependen totalmente de la energía solar y se rigen por el régimen de sucesión y los factores ambientales locales.

Los céspedes serán sustituidos por pradera en todos los espacios de este tipo:

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO H. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION**

- Zonas con pendiente superior al 25%.
- Bordes de carreteras y caminos no peatonales.
- Amplias zonas verdes.

Especies a utilizar:

EZAUGARRIAK	BIZITZA-ZIKLOA			ESPOSIZIOA			LURZORUAREN HEZETASUNA			LURZORUAREN pHa			APAINGARRITARAKO INTERES BEREZIA		BESTELAKO INTERESAK					EAE	
	Uterokoa	Blurterokoa	Bizkorra	Eguzk-itsua	Erdi-itzala	Itzala	Hezea	Normala	Idorra	Azidoa	Basikoa	Axolagabekoa	Loraldiraren hila-bete-tarte ohikoena	Loraketa ren kolorea	Meliferoa	Usaingarria	Sendatzekoa	Jangarria	Toxikoa		EAEn bertokoa
<i>Achillea millefolium</i>													5-11	Zuria							
<i>Agrostemma githago</i>													6-7	Arrosa							
<i>Anthoxantum odoratum</i>													3-8	Berdea							
<i>Aquilegia vulgaris</i>													5-6	Urdin-bioleta							
<i>Cynodon dactylon</i>													5-11	Berdea							
<i>Cynosurus cristatus</i>													6-9	Berdea							
<i>Dactylis glomerata</i>													3-6	Berdea							
<i>Echium vulgare</i>													6-8	Urdina							
<i>Festuca arundinacea</i>													3-6	Berdea							
<i>Galium mollugo</i>													5-9	Zuria							
<i>Glebionis segetum</i>													6-9	Horia							
<i>Knautia arvensis</i>													5-9	Arrosa							
<i>Leucanthemum vulgare</i>													5-7	Zuri-horia							
<i>Melilotus officinalis</i>													6-10	Horia							
<i>Papaver rhoeas</i>													5-6	Gorria							
<i>Potentilla neumanniana</i>													6-9	Horia							
<i>Ranunculus acris</i>													3-4	Horia							
<i>Trifolium pratense</i>													3-11	Arrosa							
<i>Trifolium rubens</i>													5-10	Gorria							

FUENTE: MANUAL DE DISEÑO DE JARDINES Y ZONAS VERDES SOSTENIBLES (UDALSAREA21)

#### 4.3.- Plantas tapizantes

Las plantas tapizantes tienen un aspecto bajo y disperso que genera una alfombra vegetal cerrada. Han servido para evitar "malas hierbas", dar cobertura entre árboles y arbustos altos, ocultar las cubiertas de las arquetas, delimitar parterres, tapizar taludes y sustituir pequeñas plantaciones de césped. Son una alternativa muy interesante para las superficies de césped y son mucho más deseables, ya que protegen de la erosión, proporcionan frescura y mantienen la humedad en el suelo, facilitan una mayor actividad biológica bajo su cobertura y reducen los gastos de conservación tanto en la siega y la necesidad de riego como en el uso de herbicidas. Por lo tanto, son muy adecuadas para su uso en pequeñas superficies dentro del sistema urbano, como isletas y medianas de separación, bordes de residuos de urbanización, ángulos muertos, etc.

Por tanto, conviene minimizar siempre que sean posibles las superficies de césped, sustituyéndolas por tapiceros. Se utilizarán plantas tapizantes en todos los espacios de este tipo:

- Parcelas inferiores a 1.000 m2.
- Mediana vial.
- En superficies longitudinales de anchura inferior a 3 m.
- A la sombra de árboles o arbustos.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO H. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION**

Especies a utilizar:

EZAUGARRIAK	BIZITZA-ZIKLOA			ESPOSIZIOA			LURZORUAREN HEZETASUNA			LURZORUAREN pHa			APAINGARRITARAKO INTERES BEREZIA			BESTELAKO INTERESAK					EAE	
	Uteroloa	Biurtekoa	Bizikorra	Eguzkitsua	Erdi-itzala	Itzala	Hezea	Normala	Idorra	Azidoa	Basikoa	Axolagabeloa	Loraldiren hila bete-tarte ohikoena	Loraketaren kolorea	Hosajatean udazkeneko kolorea	Meliferoa	Usaingarria	Sendatzekoa	Jangarria	Toxikoa		EA En bertokoa
<i>Hypericum androsaemum</i>												6-9	Horia									
<i>Santolina chamaecyparissus</i>												7-9	Hori-limoia									
<i>Agapanthus praecox subsp. orientalis</i>												5-9	Urdina									
<i>Ajuga reptans</i>												5-7	Urdina									
<i>Allium ursinum</i>												5-6	Zuria									
<i>Astrantia major</i>												6-9	Arrosa									
<i>Bergenia cordifolia</i> eta hibridoak												6-7	Arrosa									
<i>Calluna vulgaris</i>												7-11	Arrosa		Corri iluna							
<i>Ceratostigma plumbaginoides</i>												7-10	Urdina		Gorria							
<i>Convallaria majalis</i>												5	Zuria									
<i>Fragaria vesca</i>												4-6	Zuria									
<i>Galium odoratum</i>												5-6	Zuria									
<i>Genista pilosa</i>												5-7	Urr-kolorea, disdiratsua									
<i>Ceranium sanguineum</i>												6-9	Arrosa									
<i>Ceranium sanguineum "Striatum"</i>												6-8	Arrosa									
<i>Hedera helix</i>												9-11	Berdea									
<i>Helichrysum stoechas</i>												7-10	Horia									
<i>Juniperus communis "Repanda"</i>												3-6	Zuria									
<i>Lathyrus latifolius</i>												7-10	Purpura-arrosa									
<i>Lonicera etrusca</i>												5-7	Zuri-horixka									
<i>Lonicera periclymenum</i>												5-7	Zuri-krema									
<i>Pachysandra terminalis</i>												3-4	Zuria									
<i>Polygonum bistorta</i>												6-8	Arrosa									
<i>Potentilla neumanniana</i>												6-9	Horia									
<i>Ranunculus ficaria</i>												3-4	Horia									
<i>Rubus idaeus</i>												4-6	Zuria									
<i>Ruscus aculeatus</i>												3-5	Zuria									
<i>Sedum acre</i>												5-7	Horia									
<i>Silene uniflora "Robin Whitebreast"</i>												6-8	Zuria									
<i>Viola odorata</i>												4-6	Bioleta									

FUENTE: MANUAL DE DISEÑO DE JARDINES Y ZONAS VERDES SOSTENIBLES (UDALSAREA21)

4.4.- Plantas trepadoras y viscerales

Sirven para cubrir los muros y escolleras que se pueden crear en las urbanizaciones entre distintos niveles, reducir su impacto visual y dar continuidad a la cobertura vegetal. Los muros o escolleras se utilizarán cuando se supere la altura de 1,5 m.

Especies a utilizar:

EZAUGARRIAK	ESPOSIZIOA			LURZORUAREN HEZETASUNA			LURZORUAREN pHa			APAINGARRITARAKO INTERES BEREZIA			BESTELAKO INTERESAK					EAE				
	Eguzkitsua	Erdi-itzala	Itzala	Hezea	Normala	Idorra	Azidoa	Basikoa	Axolagabeloa	Loraldiren hila bete-tarte ohikoena	Loraketaren kolorea	Meliferoa	Usaingarria	Sendatzekoa	Jangarria	Toxikoa	EA En bertokoa					
<i>Rosa canina</i>												5-7	Zuri-arrosa									
<i>Actinidia kolomikta</i>												6-7	Zuria, Gorria									
<i>Akebia quinata</i>												4-5	Arrosa, Gorria, Purpura									
<i>Bougainvillea glabra</i>												4-9	Horia									
<i>Campsis x tagliabuana</i>												9-11	Arrosa-laranja									
<i>Clematis kultibareak</i>												11-9	Zuria, Arrosa, Bioleta, Urdina									
<i>Clematis vitalba</i>												4-6	Zuria									
<i>Humulus lupulus</i>												7-9	Berdea									
<i>Hydrangea petiolaris</i>												5-6	Zuria									
<i>Lonicera etrusca</i>												5-7	Zuri-horixka									
<i>Lonicera periclymenum</i>												5-7	Zuri-krema									
<i>Lonicera xylostemum</i>												5-6	Zuri-krema									
<i>Pileostegia viburnoides</i>												9-11	Zuria									
<i>Smilax aspera</i>												6-7	Horia									
<i>Tamus communis</i>												3-7	Berdea									
<i>Trachelospermum jasminoides</i>												6-9	Arrosa, Gorria									
<i>Vitis coignetiae</i>												5-6	Zuria									

FUENTE: MANUAL DE DISEÑO DE JARDINES Y ZONAS VERDES SOSTENIBLES (UDALSAREA21)

4.5.- Pantallas verdes y setos

Los setos pueden ser formales, donde todas las plantas forman un seguimiento, o informales, donde los árboles y arbustos mantienen toda la forma natural. Se utilizan para establecer límites, proporcionar intimidad o protección, así como para ocultar puntos de vista no deseados o también atenuar el sonido de pantallas limpias de protección frente al viento y el ruido.

La atenuación sonora que proporcionan las pantallas vegetales limpias es limitada, son útiles al combinar con otras pantallas de diferente material.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO H. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION**

Se analizará el diseño de la pantalla (tipo, forma, texturas y colores), dimensiones, ubicación y densidad de pantalla (opacidad visual) como barrera visual.

A mayor diversidad vegetal, mayor es la oferta de flores y frutos y mayor su influencia en la presencia y mantenimiento de las comunidades faunísticas. A través de sus raíces, también funcionan como filtros verdes y pueden tener enlaces simbióticos con hongos micorrizados.

Especies a utilizar:

EZAUGARRIA	ESPOSIZIOA			LURZORUAREN HEZETASUNA			LURZORUAREN pHa			AFAINGARRITARAKO INTERES BEREZIA			BESTELAKO INTERESAK					EAE	
	Eguzkitua	Erdi-itxala	Itxala	Hezea	Normala	Idorra	Azidoa	Baskoa	Avolagabe koa	Loraldilaren hila-bete-tarte ohikoena	Lorak-etaren kolorea	Hostajearen udazkeneko kolorea	Meliferoa	Usaingarria	Sentatzeloa	Jangarria	Toxikoa		EAE bertokoa
<i>Acer campestre</i>										4-5	Horixka	Hori-gorria							
<i>Acer monspessulanum</i>										4-5	Horixka	Corri bizia							
<i>Acer pseudoplatanus</i>										4-5	Hori-berdexka	Urre kolorea							
<i>Arbutus unedo</i>										10-11	Zuria edo Arrosa								
<i>Betula pubescens</i>										4-5	Hori-berdexka	Urre kolore-horia							
<i>Carpinus betulus</i>										4-5	Hori-berdexka	Urre kolore-laranja							
<i>Corylus avellana</i>										1-4	Horia								
<i>Crataegus monogyna</i>										4-5	Zuria	Laranja-marroia							
<i>Euonymus europaeus</i>										4-5	Zuria	Corri-purpura							
<i>Fagus sylvatica</i>										4-5	Hori-berdexka	Brontze							
<i>Fraxinus excelsior</i>										3-4	Purpura	Horia							
<i>Ilex aquifolium</i>										4-6	Zuria								
<i>Laurus nobilis</i>										2-4	Horia								
<i>Ligustrum vulgare</i>										6-7	Zuria								
<i>Phillyrea latifolia</i>										4-6	Berdexka								
<i>Populus nigra</i>										3-4	Berde-horixka	Urre kolorea							
<i>Prunus spinosa</i>										3-4	Zuria	Horia							
<i>Quercus faginea</i>										4-5	Berde-horixka								
<i>Quercus ilex ilex</i>										4-5	Horia								
<i>Quercus ilex rotundifolia</i>										4-5	Horia								
<i>Quercus petraea</i>										4-5	Berde-horixka	Marroia							
<i>Quercus pyrenaica</i>										4-5	Horia								
<i>Quercus robur</i>										4-5	Berde-horixka	Marroia							
<i>Quercus suber</i>										4-10	Horia								
<i>Rhamnus alaternus</i>										2-4	Horixka								
<i>Salix atrocinerea</i>										1-4	Hori-berdexka								
<i>Sambucus nigra</i>										4-5	Zuria	Horia							
<i>Sorbus aria</i>										4-5	Zuria	Hori iluna							
<i>Tamarix gallica</i>										5-6	Zuri-arrosa								
<i>Atriplex halimus</i>										6-9	Arrosa								
<i>Buxus sempervirens</i>										3-4	Horia								
<i>Escallonia macrantha</i>										6-10	Arrosa								
<i>Viburnum tinus</i>										11-4	Zuria								

FUENTE: MANUAL DE DISEÑO DE JARDINES Y ZONAS VERDES SOSTENIBLES (UDALSAREA21)

Como medida de integración paisajística se estudiará la implantación de pantallas verdes en las márgenes de las carreteras para minimizar el impacto acústico y paisajístico de estas vías. Para estas medidas se construirán líneas de árboles y arbustos que harán el efecto pantalla en diferentes alturas, o de setos libres con arbustos.

En este caso, dado que se trata de un efecto pantalla, se deben utilizar plantas de hoja perenne, como el laurel, el acebo, el boj, el vinculo, o las hojas marchantes, que mantengan la follaje otoñal en invierno, como el haya o el encanto.

La clave de los setos modernos es la flexibilidad, con líneas de diseño más tranquilas que los setos mono específicos tradicionales. La riqueza vegetal del ecosistema urbano permite crear áreas de nidificación y alimentación para aves y otras especies animales. El aumento de la diversidad de especies requiere siempre un mayor equilibrio ecológico y, en consecuencia, una menor presencia de plagas y enfermedades.

#### 4.6.- Masas arbustivas y arbóreas

Se plantean como medidas para minimizar el cambio climático la creación de superficies verdes y la naturalización del entorno urbano. Para ello, además de las medidas anteriores, se propone la plantación de arbolado en la acera y en los espacios entre edificios de viviendas proyectados, y siempre que el tamaño de la actuación proyectada permita la creación de corredores naturales.

Los bosques son grandes reservas de diversidad biológica. En el medio urbano las zonas verdes suelen estar limitadas en superficie, pero en muchos casos pueden diseñarse arbolado. El arbolado es un tipo de bosque ajardinado que suele ser irregular en la organización de los árboles o en los modelos característicos de los mismos que pueden repetirse. En el caso de que el terreno previsto para el diseño de un bosque ajardinado se



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO H. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION**

encuentre en pendiente, se podrá valorar la máxima cubierta arbustiva de la superficie, imitando un bosque natural de ladera o con vegetación herbácea tapizante para evitar la escorrentía superficial y la erosión.

Especies arbustivas a utilizar en las dos tablas siguientes:

EZAUCARRIAK	ESPOSIZIOA			LURZORUAREN HEZETASUNA			LURZORUAREN pñia			AFAINGARRITARAKO INTERES BEREZIA			BESTELAKO INTERESAK					EAE
	Eguzkitzua	Erdi-itxala	Itzala	Hezea	Normala	Idorra	Azidoa	Basikoa	Axolagabekoa	Loraldian hilabete-tante oihikoena	Loraldetaren kolorea	Hostajearen udazkeneko kolorea	Meliferoa	Usaingarria	Sendatzekoa	Jangarria	Toxikoa	
<i>Cornus sanguinea</i>										5-6	Zuri-horixka	Corria						
<i>Corylus avellana</i>										1-4	Horia	Horia						
<i>Crataegus monogyna</i>										4-5	Zuria	Laranja-marroia						
<i>Euonymus europaeus</i>										4-5	Zuria	Corri-purpura						
<i>Frangula alnus</i>										5-6	Horixka	Urre-kolorea						
<i>Ilex aquifolium</i>										4-6	Zuria							
<i>Laurus nobilis</i>										2-4	Horia							
<i>Ligustrum vulgare</i>										6-7	Zuria							
<i>Malus sylvestris</i>										4-5	Zuri-arrosa							
<i>Phillyrea latifolia</i>										4-6	Berdexka							
<i>Prunus spinosa</i>										3-4	Zuria	Horia						
<i>Pyrus cordata</i>										4-5	Zuri-arrosa							
<i>Rhamnus alaternus</i>										2-4	Horixka							
<i>Rhamnus catharticus</i>										5-6	Horixka	Horia						
<i>Rosa canina</i>										5-7	Zuri-arrosa							
<i>Rosmarinus officinalis</i>										3-7	Bioleta							
<i>Salix atrocinerea</i>										1-4	Hori-berdexka							
<i>Salix caprea</i>										2-4	Hori-berdexka	Horia						
<i>Salix purpurea</i>										2-3	Berde-horixka	Horia						
<i>Sambucus nigra</i>										4-5	Zuria	Horia						
<i>Tamarix gallica</i>										5-6	Zuri-arrosa							
<i>Viburnum lantana</i>										5-6	Zuri-krema	Corri-horixka						
<i>Viburnum opulus</i>										5-6	Zuri-krema	Corri bizia						
<i>Abelia x "Edwardoucher"</i>										7-10	Arrosa-purpura							
<i>Abelia x grandiflora</i>										7-10	Zuri-arrosa							
<i>Acca sellowiana</i>										6-8	Arrosa-gorri							
<i>Acer palmatum dissectum</i>										4-5	Arrosa	Corria						
<i>Anthyllis cytoides</i>										1-5	Horia							
<i>Aucuba japonica</i>										3-4	Purpura							
<i>Berberis verruculosa</i>										4-5	Urre-horia	Corri iluna						
<i>Buxus sempervirens</i>										3-4	Horia							
<i>Caesalpinia gilliesii</i>										7-9	Horia							
<i>Callicarpa bodinieri "Giraldii"</i>										6-8	Lila	Hori-laranja						
<i>Callicarpa bodinieri "Profusion"</i>										6-8	Lila	Hori-laranja						
<i>Callistemon citrinus</i>										6-8	Corria							
<i>Camellia japonica</i>										4-5	Arrosa, Corria, Zuria							
<i>Ceanothus x delilianus "Gloire de versailles"</i>										7-2	Urdina							
<i>Cestrum nocturnum</i>										5-9	Krema							
<i>Chaenomeles speciosa</i>										3-4	Corria	Hori-gorrixka						
<i>Cistus albidus</i>										3-6	Arrosa							
<i>Cistus salviifolius</i>										5-6	Zuria							
<i>Cistus x purpureus</i>										6-7	Arrosa-purpura							
<i>Clethra alnifolia</i>										6-9	Zuria							
<i>Colutea arborecens</i>										6-7	Horia							
<i>Cornus alba</i>										4-5	Horia	Corri-laranja						
<i>Cornus alba "Gouchaltii"</i>										4-5	Zuri-horixka							
<i>Cornus controversa</i>										5-6	Zuri-krema	Hori-laranja						
<i>Cornus mas</i>										2-3	Horia	Hori-gorrixka						
<i>Coronilla glauca</i>										2-6	Horia							
<i>Coronilla juncea</i>										3-6	Horia							
<i>Cotinus coggygria</i>										6-7	Arrosa	Corri-Urre kolore						
<i>Cotinus coggygria "Royal purple"</i>										5-7	Hori-gorrixka							
<i>Crataegus laevigata</i>										4-6	Corria							
<i>Cycas revoluta</i>										3-4	Horia							
<i>Cytisus scoparius</i>										5-6	Horia							
<i>Enkianthus campanulatus</i>										5-6	Corri, Arrosa, Zuria							
<i>Escallonia macrantha</i>										6-10	Arrosa							
<i>Escallonia rubra</i>										7-8	Arrosa-gorri							
<i>Euonymus alatus "Compactus"</i>										5-6	Horia	Corri-laranja						

FUENTE: MANUAL DE DISEÑO DE JARDINES Y ZONAS VERDES SOSTENIBLES (UDALSAREA21)

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
DOCUMENTO H. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION

EZAUGARRIAK	ESPOSIZIOA			LURZORUAREN HEZETASUNA			LURZORUAREN pHa			APAINGARRITARAKO INTERES BEREZIA			BESTELAKO INTERESAK					EAE		
	ZUHAIXXA erako espezieak	Eguzkitsua	Erdi-itzala	Itzala	Hezea	Normala	Idorra	Azidoa	Basikoa	Axologabekoa	Loraldiraren hila-bete-tarte ohikoena	Loral-etaren kolorea	Hostajearen udazkeneko kolorea	Meliferoa	Usaingarria	Sendatzekoa	Jangarria		Toxikoa	EAE bertokoa
<i>Euonymus japonicus</i> "Aurea"	█																			
<i>Euryops pectinatus</i>	█																			
<i>Forsythia x intermedia</i>	█																			
<i>Carrya elliptica</i>	█																			
<i>Genista florida</i>	█																			
<i>Genista hispanica</i>	█																			
<i>Hamamelis vernalis</i>	█																			
<i>Hebe elliptica</i>	█																			
<i>Hebe rakaiensis</i>	█																			
<i>Hebe topiaria</i>	█																			
<i>Hibiscus rosa-sinensis</i>	█																			
<i>Hibiscus syriacus</i>	█																			
<i>Hibiscus syriacus</i> "Blue bird"	█																			
<i>Hydrangea serrata</i>	█																			
<i>lochroma cyaneum</i>	█																			
<i>Jasminum fruticans</i>	█																			
<i>Juniperus communis</i>	█																			
<i>Juniperus horizontalis</i> "Prince of wales"	█																			
<i>Juniperus phoenicea</i>	█																			
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	█																			
<i>Lagerstroemia indica</i>	█																			
<i>Lantana montevidensis</i>	█																			
<i>Leonotis leonurus</i>	█																			
<i>Ligustrum japonicum</i>	█																			
<i>Lycium europaeum</i>	█																			
<i>Magnolia stellata</i>	█																			
<i>Magnolia x soulangeana</i>	█																			
<i>Myrtus communis</i>	█																			
<i>Nandina domestica</i>	█																			
<i>Nerium oleander</i>	█																			
<i>Olearia x haastii</i>	█																			
<i>Osmanthus x burkwoodii</i>	█																			
<i>Perovskia atriplicifolia</i>	█																			
<i>Philadelphus coronarius</i>	█																			
<i>Phillyrea angustifolia</i>	█																			
<i>Photinia villosa</i>	█																			
<i>Photinia x fraseri</i>	█																			
<i>Pieris japonica</i>	█																			
<i>Pistacia lentiscus</i>	█																			
<i>Pistacia terebinthus</i>	█																			
<i>Prunus mahaleb</i>	█																			
<i>Retama monosperma</i>	█																			
<i>Ribes alpinum</i>	█																			
<i>Rosa rubiginosa</i>	█																			
<i>Rosa sempervirens</i>	█																			
<i>Salix eleagnos</i>	█																			
<i>Sambucus racemosa</i>	█																			
<i>Sarcococca hookeriana</i>	█																			
<i>Skimmia japonica</i> "Nymans"	█																			
<i>Stipa tenacissima</i>	█																			
<i>Tamarix africana</i>	█																			
<i>Taxus baccata</i> "Fastigiata"	█																			
<i>Tetralinis articulata</i>	█																			
<i>Ulex europaeus</i>	█																			
<i>Viburnum betulifolium</i>	█																			
<i>Viburnum tinus</i>	█																			
<i>Viburnum x burkwoodii</i> cultivars	█																			

FUENTE: MANUAL DE DISEÑO DE JARDINES Y ZONAS VERDES SOSTENIBLES (UDALSAREA21)

Especies arbóreas a utilizar en las dos tablas siguientes:

EZAUGARRIAK	ESPOSIZIOA			LURZORUAREN HEZETASUNA			LURZORUAREN pHa			APAINGARRITARAKO INTERES BEREZIA			BESTELAKO INTERESAK					EAE		
	ZUHAITZ erako espezieak	Eguzkitsua	Erdi-itzala	Itzala	Hezea	Normala	Idorra	Azidoa	Basikoa	Axologabekoa	Loraldiraren hila-bete-tarte ohikoena	Loral-etaren kolorea	Hostajearen udazkeneko kolorea	Meliferoa	Usaingarria	Sendatzekoa	Jangarria		Toxikoa	EAE bertokoa
<i>Acer campestre</i>	█																			
<i>Acer monspessulanum</i>	█																			
<i>Acer opalus</i>	█																			
<i>Acer pseudoplatanus</i>	█																			
<i>Alnus glutinosa</i>	█																			
<i>Arbutus unedo</i>	█																			
<i>Betula pubescens</i>	█																			
<i>Carpinus betulus</i>	█																			
<i>Fagus sylvatica</i>	█																			
<i>Fraxinus excelsior</i>	█																			
<i>Laurus nobilis</i>	█																			
<i>Malus sylvestris</i>	█																			
<i>Populus nigra</i>	█																			
<i>Populus tremula</i>	█																			
<i>Prunus avium</i>	█																			
<i>Pyrus cordata</i>	█																			
<i>Quercus faginea</i>	█																			
<i>Quercus ilex</i> ilex	█																			
<i>Quercus ilex</i> rotundifolia	█																			
<i>Quercus petraea</i>	█																			
<i>Quercus pyrenaica</i>	█																			
<i>Quercus robur</i>	█																			
<i>Quercus suber</i>	█																			

FUENTE: MANUAL DE DISEÑO DE JARDINES Y ZONAS VERDES SOSTENIBLES (UDALSAREA21)





## **CAPÍTULO TERCERO: REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS**

### **Artículo 60º- Condiciones generales.**

#### **1.- Características y dimensiones de las redes**

Las redes de infraestructuras y los servicios urbanos serán subterráneos en suelo urbano, en la medida en que se urbanice en suelo urbanizable y en las urbanizaciones de equipamientos y espacios libres situados en suelo no urbanizable.

La red de saneamiento se diseñará para una velocidad adecuada. De este modo, las redes de erosión, evitando sedimentos y sedimentos en las tuberías y el aumento de las aguas en las zonas en las que se ha llevado a cabo el saneamiento, por un periodo mínimo de diez años. Saneamiento y abastecimiento de agua, se dimensionarán de acuerdo con la normativa general aplicable.

La red de abastecimiento de agua potable tendrá en cuenta, además de los caudales y presiones suficientes para abastecer la demanda básica de los edificios, el riego y el abastecimiento contra incendios.

En los proyectos de urbanización y de obras, la dotación, cálculo y dimensiones de las redes diseñadas.

#### **2.- Acometidas**

Las acometidas a las redes de una finca urbana o edificación constarán de los siguientes elementos:

- Conexión con la red urbana. Su manutención corresponde al ayuntamiento.
- Vinculación a la finca o edificación. Su manutención corresponde al propietario de la finca o edificio.
- Conducción entre ambos.

La responsabilidad del mantenimiento de la conducción entre los puntos de conexión recaerá en el Ayuntamiento cuando la conducción discorra por suelo público y corresponderá a los propietarios de la finca o edificación urbana cuando discorra por suelo privado.

Por razones de diseño basado, las conducciones particulares podrán disponerse en suelo de dominio público, arquetas de conexión para el saneamiento de las bajantes de pluviales en una determinada zona, etc. En estos casos, el mantenimiento corresponde a la propiedad de las conducciones, las condiciones de mantenimiento se fijarán en los programas de actuación urbanizadora o en los convenios y, en su defecto, en la forma que fije el Ayuntamiento.

#### **3.- Situación jurídica de las redes de servicios prestadas por empresas privadas.**

Los diseños, dotaciones y cálculos de los servicios prestados por empresas privadas se ajustarán a sus normas reguladoras. Informarán en el proceso de redacción, redacción y recepción de los programas y proyectos definidos en el capítulo primero de la segunda parte de este documento.

Corresponderá a las empresas suministradoras el mantenimiento de las redes de servicios, así como las acometidas, en las condiciones señaladas en el apartado anterior.

El Ayuntamiento, como consecuencia del uso del suelo público, puede proponer un canon a las empresas que presten el servicio. Este canon podrá extenderse a todas las conducciones propias de la urbanización privada de los edificios, así como a las de ejecución pública a parcelas de titularidad privada.

### **Artículo 61º- Condiciones de las redes de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.**

#### **1.- Tipologías de conducciones**

1.1.- Red de distribución de energía eléctrica (13,2 kV. en las áreas urbanas dedicadas exclusivamente o de forma mixta a nuevos desarrollos residenciales. baja tensión) será subterránea.

1.2.- Asimismo, se deberán soterrar las conducciones aéreas que se encuentren en las áreas objeto de actuaciones de reurbanización, siempre que el alcance técnico y económico de las obras a ejecutar con tal fin sea equivalente y/o equilibrado. En estos casos, para adoptar la decisión que en cada caso se estime oportuna, los servicios técnicos municipales evaluarán adecuadamente las diferentes actividades, emitiendo los informes que se estimen convenientes al efecto.

1.3.- Cuando, en circunstancias distintas a las señaladas en los apartados anteriores, y por motivos debidamente justificados, las líneas eléctricas deban ser aéreas, se deberán cumplir, entre otros, los siguientes requisitos:

- El cable que cruza la carretera estará a una distancia mínima de 6,50 metros de la rasante de la carretera.
- Además, con carácter general, estas líneas se ajustarán a los criterios técnicos establecidos por los organismos competentes en la materia.

Esta posibilidad de establecimiento de líneas aéreas no se extenderá en ningún caso a los suelos clasificados como suelo urbano o urbanizable del municipio con la excepción que se indica a continuación. Esta excepción sólo afectará a los suelos urbanos o no urbanizables colindantes con los suelos no urbanizables, ya que en las proximidades del límite con el suelo no urbanizable podrán disponerse postes para el sostenimiento de líneas aéreas, con continuidad en el suelo no urbanizable.

## **2.- Distancias mínimas para separación de las líneas aéreas de 30 y 13,2 Kv**

2.1.- Las distancias mínimas entre los conductores de la línea eléctrica y los puntos accesibles de los edificios o construcciones, en las condiciones más desfavorables, serán de 5 metros.

2.2.- Distancia mínima de los conductores, en la máxima flecha vertical, a los distintos puntos del terreno (camino, posibles rellenos...) Será de 6 metros.

## **3.- Características de las conducciones subterráneas de 13,2 kV y baja tensión.**

3.1.- La canalización quedará a una profundidad de 0,80 m en su parte superior y estará formada por tubería de polietileno de doble pared de 160 mm de diámetro.

3.2.- El trazado será lo más recto posible y las curvas serán abiertas para facilitar la disposición de la línea. No se debe modificar la posición de las tuberías en la canalización entre registros sucesivos.

3.3.- Los registros serán de hormigón in situ o prefabricados.

3.4.- Los registros no contarán con ningún otro servicio que no sea el suministro de energía eléctrica.

3.5.- Además de estos requisitos, las canalizaciones y disposiciones relativas a otros deberán cumplir con la normativa sectorial aplicable, con los requisitos establecidos por los organismos competentes y las compañías suministradoras y, en particular, con lo indicado en la instrucción complementaria MI-BT.000 del Reglamento electrotécnico de baja tensión.

## **4.- Centros de transformación (CT)**

4.1.- Las necesidades de los nuevos centros de transformación se valorarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- En las zonas residenciales existirá un centro de transformación por cada 225 nuevos abonados o 600 nuevos habitantes.
- En las áreas de actividades económicas existirá un centro de transformación por cada 9.000 m<sup>2</sup> (t).
- 

B.- Asimismo, de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, deberá reservarse un local para el centro de transformación siempre que se proyecte la construcción de un edificio con una demanda superior a 50 Kva. Dicho local deberá ser de fácil acceso y preferentemente de tipo lonja.

## 5.- Niveles de servicio de la iluminación

5.1.- Los niveles de iluminación a implantar en cada tipo de vía son los que se indican en el siguiente cuadro:

Niveles de servicio	Vías urbanas principales	Vías de uso no nocturno	Vías peatonales	Caminos rurales
Iluminancia media (lux)	20-25	15-10-10	7,5-10	5-7,5

En instalaciones poco exentas, se adoptarán alumbrados muy próximos o únicos para evitar dificultades de adaptación visual.

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento regulador de la eficiencia energética en el alumbrado público exterior, o en su disposición que lo modifique.

En los espacios subterráneos, en los espacios poco seguros o en cualquier caso en que se requiera un mayor grado de iluminación, se instalarán adicionalmente dispositivos de detección de presencia.

## 6.- Medidas de protección del medio ambiente y de mejora de la eficiencia energética

6.1.- Se proyectará la red en todos los casos previendo la posibilidad de niveles de iluminación de menor intensidad, recomendándose la instalación de equipos reductores de flujo de luminarias en todos los nuevos cuadros de maniobra, así como en los ya existentes.

6.2.- Se dispondrá de la calificación energética de la iluminación exterior tipo A, con sistemas de iluminación de bajo consumo (tecnología LED) y otras tecnologías que minimicen los consumos (automatización de sistemas, sistemas de regulación y control de encendido y apagado, etc.). Existen distintos tipos de controladores de encendido y apagado, siendo recomendable el uso de relojes astronómicos, ya que es el sistema más eficaz. Además, si se considera oportuno, se recomienda la utilización de sistemas de regulación que reduzcan el flujo luminoso en la madrugada.

6.3.- En cada caso, la altura de la columna, la potencia de la lámpara y otras características técnicas se dimensionarán para obtener la máxima eficiencia energética. En este contexto, se impulsarán medidas para el uso de sistemas de iluminación exclusivamente y/o preferentemente orientados al suelo, con el fin de reducir la contaminación lumínica del cielo nocturno y el sobreconsumo asociado.

6.4.- Se habilitarán puntos de carga o de combustible accesibles al público para el suministro de un combustible alternativo que permita el acceso no discriminatorio a los usuarios. Esta regulación e inclusión en el diseño urbano deberá ser incluida en el proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito.

6.5.- Instalación de instalaciones de aparcamiento de bicicletas protegidas.

6.6.- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán justificar el cumplimiento de las previsiones expuestas en los apartados anteriores, analizando, en su caso, los problemas y dificultades que puedan presentarse y/o plantearse y planteando, en su caso, medidas alternativas.

## Artículo 62º- Condiciones de la red de abastecimiento de agua.

### 1.- Condiciones generales

Con carácter general, estos requisitos son los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia. Subsidiariamente, serán de aplicación las previsiones contenidas en los apartados siguientes de este artículo en cuanto afecten a materias no reguladas en las disposiciones anteriores.

### 2.- Provisión de cálculo

2.1.- En las áreas residenciales, la red se proyectará en condiciones que permitan abastecer el volumen de agua adecuado en cada caso y momento, de acuerdo con la normativa vigente.

2.2.- En las zonas destinadas a actividades económicas (industriales y terciarias) y equipamientos se deberá realizar un estudio específico de los caudales de abastecimiento.

2.3.- En el diseño de la red general se tendrá en cuenta la influencia de los hidrantes de incendio, según la hipótesis de puesta en servicio de las dos tomas de agua más próximas a cualquier incendio, de forma que el caudal de cada incendio sea como mínimo de 1.000 litros por minuto durante dos horas y con una presión mínima de 10 m.c.

### **3.- Implantación de la red en el terreno**

Las tuberías de abastecimiento y distribución de agua se situarán preferentemente bajo las aceras y sobre el nivel de la red de alcantarillado. La cobertura mínima será de 0,80 m bajo las aceras y de 1,00 m bajo las calzadas. Siempre que se estime conveniente, los pasos bajo calzada se realizarán en el interior de otra tubería. Esta tubería llevará un refuerzo de hormigón y los pasos de las paredes de las arquetas se realizarán con pasatubos. A este respecto, se cumplirá lo que en cada caso el Ayuntamiento considere oportuno, una vez evaluada la problemática por los servicios técnicos municipales.

### **4.- Bocas de riego e hidrantes de incendios**

4.1.- Se dispondrán bocas de riego, ajustadas a los modelos homologados por el Ayuntamiento, cada 50 mts.

4.2.- Asimismo, según los modelos homologados, deberán instalarse hidrantes de incendio en los puntos de acceso rodado adecuado, con una separación máxima de 200 mts. Serán de 100 mm, preparados para helados y acciones mecánicas y terminarán en una columna de tres salidas. Tendrán los siguientes diámetros: Una salida de 100 mm y dos de 70 mm. La salida de 100 mm de diámetro deberá ser racor modelo Storz y de 70 mm racor tipo Barcelona (según UNE 23,400-80). Se conectarán a la red general mediante conducto independiente para cada hidrante. Tendrá un diámetro mínimo de 100 mm y dispondrán de válvula de cerramiento tipo compuerta.

4.3.- Las industrias con riesgo de incendio especial dispondrán de un depósito de autosuministro en caso de incendio con una autonomía mínima de 2 horas, en función de sus características.

### **5.- Otros elementos de la red**

5.1.- Las arquetas serán de hormigón armado, con tapas de fundición, reforzadas en viales, con inscripción bilingüe del servicio correspondiente, así como el anagrama establecido por los servicios municipales. En su caso, dispondrán de patés metálicos recubiertos de polipropileno o polietileno de alta densidad.

5.2.- En los codos y tramos en pendiente se dispondrán anclajes y se dimensionarán a partir de un diámetro superior a 200 mm, sin tener en cuenta el empuje pasivo del terreno.

5.3.- En los edificios de nueva construcción, los contadores se instalarán en una batería unificada, en el interior de un local destinado al efecto. Este local estará situado en planta baja o sótano y será fácilmente accesible desde el Servicio Municipal de Agua.

### **6.- Medidas ambientales.**

6.1.- Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones de ahorro y ahorro de agua que se consideren adecuadas.

6.2.- Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que se estimen oportunas para el riego, limpieza, etc. de los espacios públicos, mediante sistemas basados en la reutilización del agua.

6.3.- En general, se fomentará la utilización de materiales con distintivo para garantizar la calidad ambiental reconocida mediante la etiqueta ecológica de la Unión Europea.

6.4.- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán justificar el grado de cumplimiento de las previsiones expuestas en los apartados anteriores, analizando, en su caso, los problemas y dificultades que puedan presentarse y/o plantearse en la materia y planteando medidas alternativas.

### **7.- Modificaciones respecto a las condiciones establecidas**

Excepcionalmente, por razones explícitas y debidamente justificadas, podrán admitirse modificaciones en las condiciones establecidas en los apartados anteriores de este artículo, previo informe preceptivo de los servicios técnicos municipales que las justifiquen.



## **Artículo 63º- Condiciones de regulación de la red y del servicio de saneamiento.**

### **1.- Condiciones generales**

Con carácter general, estos requisitos son los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia. Subsidiariamente, serán de aplicación las previsiones contenidas en los apartados siguientes de este artículo en cuanto afecten a materias no reguladas en las disposiciones anteriores.

### **2.- Tipología de la red**

2.1.- Con carácter general, la red de saneamiento será independiente en todas las áreas de nueva urbanización y reurbanización. En todo caso, en las actuaciones de reurbanización podrán admitirse, con carácter excepcional, soluciones puntuales de evacuación unitaria de las aguas residuales, evitando que grandes caudales de aguas limpias puedan ser desviados a la red de fecales.

Las arquetas de dichas redes separativas se ubicarán en espacios públicos y no en el interior de parcelas privadas.

2.2.- En todos los casos en que no sea posible conectarse a la red de saneamiento general, las obras y actuaciones deberán contemplar la implantación de sistemas autónomos de depuración de aguas adecuados.

### **3.- Provisión de cálculo**

Las canalizaciones unitarias y de aguas pluviales de las redes separativas deberán dimensionarse utilizando una fórmula racional u otra que se considere adecuada, en función de los abastecimientos de agua que el Ayuntamiento considere oportunos en cada caso y momento.

### **4.- Velocidad del efluente**

La velocidad máxima también se justificará en el proyecto, siendo la profundidad/diámetro 0,75 para el caudal punta de las aguas pluviales y 0,50 para el caudal punta de las fecales. La velocidad mínima será la velocidad de autolimpieza.

### **5.- Características de la red e implantación en el suelo**

5.1.- Todas las conducciones de la red general tendrán un diámetro mínimo de 300 mm y el material de tubería seleccionado deberá justificarse en el proyecto. No obstante, las tuberías de evacuación de aguas fecales podrán ser de PVC o de hormigón en masa según UNE EN 1401 – 1 para diámetros iguales o inferiores a 400 mm y de hormigón armado centrifugado con juntas de goma estancas para diámetros superiores a 400 mm. A.S.T.M. Todos los tipos de tubería de hormigón deberán cumplir las normas.

5.2.- La velocidad máxima será de 4 m/sg para las tuberías de hormigón y 5 m/sg para las tuberías de PVC.

5.3.- Las redes de saneamiento se situarán por debajo de la red de abastecimiento de agua y, en general, bajo la calzada, con una cobertura mínima de 1,00 m y con refuerzo de hormigón en función del estado de cada caso. En los cambios de sección y alineación, acometidas a ramales y, como máximo, cada 50 metros, se dispondrán arquetas o pozos de registro.

5.4.- Las arquetas y pozos de registro serán de hormigón armado prefabricado o in situ con tapas de fundición. Las tapas se reforzarán en los viales y llevarán la inscripción bilingüe del servicio correspondiente, así como el anagrama establecido por los servicios del Ayuntamiento. Dispondrán de patés metálicos recubiertos de polipropileno o polietileno de alta densidad si la profundidad lo requiere. Serán estancos en la red de fecales y en la red mixta, realizándose las pruebas necesarias para su comprobación.

5.5.- Las redes se establecerán y ejecutarán en condiciones que permitan la colocación y utilización de microcámaras, con el fin, entre otros, de permitir la comprobación de su sección. Asimismo, por encima de estas infraestructuras se colocarán cintas de señalización bajo el pavimento, de forma que en su mobiliario se detecte la ubicación de la red.

## **6.- Medidas ambientales**

6.1.- Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que se estimen oportunas para el riego, limpieza, etc. de los espacios públicos, mediante sistemas basados en la reutilización del agua.

6.2.- En la medida en que sea posible y compatible con la consecución de los objetivos propuestos y se considere que el grado de eficacia general de los mismos es superior al de otros objetivos, se organizarán e implantarán instalaciones urbanas colectivas o centrales para la recogida, depuración y almacenamiento de las aguas pluviales y grises, con el fin de fomentar su reutilización o con cualquier otro fin.

6.3.- Con carácter general, y sin perjuicio de excepciones debidamente justificadas, se fomentará la utilización de materiales de urbanización con distintivo para garantizar la calidad ambiental reconocida mediante la etiqueta ecológica de la Unión Europea.

6.4.- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán justificar el grado de cumplimiento de las previsiones expuestas en los apartados anteriores, analizando, en su caso, los problemas y dificultades que pudieran existir y/o plantearse en la materia y planteando medidas alternativas.

## **7.- Modificaciones respecto a las condiciones establecidas**

Excepcionalmente, por razones explícitas y debidamente justificadas, podrán admitirse modificaciones en las condiciones establecidas en los apartados anteriores de este artículo, siempre que exista una justificación precisa y rigurosa de su conveniencia e idoneidad, previo informe preceptivo y favorable de los servicios técnicos municipales.

## **Artículo 64º- Condiciones de regulación de la red de telecomunicaciones.**

1.- La red de telecomunicaciones será subterránea en todas las áreas de la nueva urbanización, salvo en aquellas instalaciones (antenas o similares) que por su función deban instalarse en superficie. Asimismo, deberá promoverse esta solución en las reurbanizaciones de los espacios con conducción aérea en la actualidad.

2.- Las características de la red subterránea responderán a los requisitos de calidad establecidos por las compañías suministradoras, tanto en tuberías como arquetas y cámaras de registro.

3.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se fomentará la utilización de materiales de urbanización con distintivo para garantizar la calidad ambiental reconocida mediante la etiqueta ecológica de la Unión Europea.

4.- Con carácter general, dicha red se adaptará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Asimismo, por encima de estas infraestructuras se colocarán cintas de señalización bajo el pavimento, de forma que en su mobiliario se detecte la ubicación de la red.

5.- Con independencia de las entidades promotoras de las mismas, todas las infraestructuras de telecomunicaciones subterráneas se instalarán en galerías, colectores o tuberías unitarias proyectadas al efecto en los correspondientes proyectos de obras de urbanización, debiendo prever, al menos, dos canalizaciones.

6.- Con carácter excepcional, se autoriza la implantación de antenas de telecomunicaciones en la superficie de espacios públicos, en las condiciones establecidas en los proyectos de obras de urbanización, siempre que, debidamente justificados y atendiendo a su interés general, se considere conveniente.

7.- Se prohíbe la instalación de antenas de telefonía en edificios públicos, residenciales y escolares.

**Artículo 65º- Condiciones de regulación de la red de suministro de gas.**

1.- La red de distribución de gas será subterránea en todo el término municipal y se establecerá en los espacios y condiciones que se determinen en los proyectos de obras de urbanización.

2.- Las características de dicha red y de sus instalaciones asociadas responderán a los requisitos de calidad establecidos por las compañías suministradoras y su implantación se ajustará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

3.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se fomentará el uso de materiales con distintivo de garantía de calidad ambiental reconocido mediante la etiqueta ecológica de la Unión Europea para la implantación de dicha red.

4.- Con carácter general, dicha red se adaptará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Asimismo, por encima de estas infraestructuras se colocarán cintas de señalización bajo el pavimento, de forma que en su mobiliario se detecte la ubicación de la red.



## **CAPÍTULO CUARTO: EJECUCIÓN, APROBACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS URBANIZACIONES**

### **Artículo 66º- Ejecución y uso de los espacios públicos.**

Las obras de urbanización, privadas o públicas, que supongan incrementos de los niveles sonoros en las dependencias de los inmuebles colindantes, no podrán realizarse entre las 22 horas y las 7 horas del día siguiente. Durante el resto del día, los equipos utilizados no podrán superar los 80 db(A) de nivel sonoro a una distancia de 1,5 m.

Se exceptúan de esta prohibición de trabajo nocturno los trabajos de urgencia, tanto por su necesidad como por su peligrosidad, así como los trabajos que por sus características no puedan realizarse durante el día. Las solicitudes de autorización de obras nocturnas deberán especificar los límites de ruido previstos.

De las 22 horas de la noche a las 7 de la mañana, quedan prohibidas las operaciones de carga y descarga, salvo las de recogida de basuras, limpieza de calles y distribución de alimentos.

### **Artículo 67º- Medidas de protección del medio ambiente en la ejecución.**

- Se limitará la superficie a ocupar por la obra, así como la ocupada por las instalaciones provisionales.
- Se marcarán los lugares sensibles a proteger, incluidos los ríos, la vegetación y los árboles situados dentro o cerca del área de la obra.
- Los residuos generados serán gestionados de acuerdo con la normativa vigente.
- Se evitará el vertido de sólidos en suspensión a los ríos, disponiendo, en su caso, los dispositivos necesarios para evitar posibles alteraciones de estos cursos de agua (valladas con fardos de paja, barreras de sedimentación, etc.).
- Se propondrá el riego de las plataformas lavadas y de las rutas de transporte.
- Se promoverá la reutilización y reciclaje de los materiales utilizados, así como de los residuos generados, incluidos los sobrantes procedentes de las excavaciones. Los sobrantes serán trasladados, siempre que sea posible, a obras del entorno que requieran materiales.
- El terreno recuperado no se acumulará ni utilizará en las inmediaciones de cauces, fuentes o arbolado. Tampoco se instalarán en estas zonas el parque de maquinaria ni las instalaciones provisionales.
- Los acopios de tierras vegetales tendrán una longitud máxima de 2 m y se dotarán de las mismas especies que las seleccionadas para la restauración de la zona.
- Se respetarán los horarios de trabajo previstos en la normativa vigente. Este horario sólo podrá ser ampliado en determinados momentos, previa autorización municipal y para la realización de actividades concretas de obra. Asimismo, deberá garantizarse el cumplimiento del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regula la exposición al ruido de determinadas máquinas de uso al aire libre. En lo que se refiere a las vibraciones, deberán respetarse los límites establecidos en la norma UNE 22- 381 — 93.
- Como medida preventiva, se comprobará que todas las máquinas presentes en la obra se encuentran al corriente de la Inspección Técnica de Vehículos; motores, silenciadores, etc. se asegurará de que estén bien ajustados para que el ruido generado por las máquinas y las emisiones atmosféricas cumplan con la normativa vigente en la materia.
- Con el fin de reducir al mínimo la dispersión de partículas en suspensión y polvo atmosférico y de facilitar la limpieza de las vías rodadas, se propondrá el riego de las vías para reducir la emisión de polvo y partículas en suspensión a la atmósfera. La periodicidad de esta medida dependerá de las precipitaciones y se intensificará en épocas de escasas lluvias.

- Si fuera necesario el mantenimiento de la maquinaria, se realizará en zonas impermeables o impermeabilizadas para evitar la contaminación del suelo y de las aguas de escorrentía.

- Una vez finalizadas las obras se llevará a cabo una campaña de limpieza, tanto en el propio ámbito de la obra como en las inmediaciones de la misma, afectadas por las obras.

#### **Artículo 68º- Acta de Replanteo.**

La iniciación de las obras de urbanización requerirá la previa formulación del acta de replanteo.

El replanteo de la obra se realizará sobre el terreno entre el técnico municipal y el director de la obra, donde se levantará el acta correspondiente. Dicha acta contendrá, al menos, los siguientes datos:

- Fecha de inicio de los trabajos.
- Perímetro, superficie, alineaciones, rasantes y otros datos que garanticen la viabilidad física de las obras.
- Nombre y titulaciones de los técnicos participantes.

#### **Artículo 69º- Inspección, aprobación de obra y garantía.**

Las obras de urbanización podrán ser supervisadas por los Ayuntamientos Técnicos con la periodicidad necesaria, en la que se hará constar:

- Comprobación del replanteo.
- Pruebas de comprobación de la presión de abastecimiento de agua potable y de la impermeable de saneamiento
- Comprobación de la capa de firme.
- Instalación de alumbrado público.
- Ejecución de obras de ornamentos y jardines.

La aprobación de las obras de urbanización se realizará de conformidad con el artículo 198 de la Ley 2/2006.

Una vez aprobada la obra de urbanización, tanto el plazo de garantía de las obras como la responsabilidad del ejecutado se realizará de acuerdo con lo que establezcan las normas de contratación vigentes.

#### **Artículo 70º- Mantenimiento y conservación.**

Corresponde al Ayuntamiento el mantenimiento de las urbanizaciones en todos los casos de carácter público, con las siguientes excepciones:

- Las empresas prestadoras de servicios urbanos deberán mantener sus infraestructuras generales.
- Cuando las conducciones de acometidas discurran por propiedad privada, su mantenimiento corresponde al propietario privado.
- Corresponde a las entidades colaboradoras el mantenimiento de las urbanizaciones o partes de las mismas que se acuerden mediante convenio.

Alkiza en abril de 2024

Equipo Redactor

Miguel Angel Irazabalbeitia, Pedro Izaskun, Amagoia Azurmendi, Cristina Burgos, Borja Izaskun,  
arquitectos

Teodoro Cacho, abogado

**NOTA:**

*El texto original ha sido creado en euskera y ante cualquier duda el documento en euskera será el válido.*





