

**DOCUMENTO B1:**

**NORMAS URBANISTICAS**

## TÍTULO PRELIMINAR

### GENERALIDADES

#### Artículo 1º.- Ámbito

Las presentes ordenanzas se aplicaran a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana del “(Sub) ámbito 15.2 Zubizarreta”.

#### Artículo 2º.- Entrada en vigor

Las determinaciones del presente Plan entraran en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 97 de la Ley 2/2006.

#### Artículo 3º.- Condiciones de Vigencia

Las determinaciones del Plan mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

#### Artículo 4º.- Obligatoriedad

Todos los actos de edificación y uso del suelo que se realicen dentro del territorio que comprende este Plan Especial de Ordenación Urbana, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en el establecidas, a sus Ordenanzas Generales de Edificación o construcción del Ayuntamiento o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

#### Artículo 5º.- Terminología de Conceptos

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Desarrollo.

#### Artículo 6º.- Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance de los mismos

Los documentos de que consta el presente Plan Especial son los siguientes:

DOCUMENTO A: MEMORIA  
DOCUMENTO B: NORMAS URBANISTICAS  
DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION DE LA EJECUCION  
DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO  
DOCUMENTO E: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
DOCUMENTO F: EVALUACION ESTRATEGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA  
DOCUMENTO G: CUMPLIMIENTO DE LEYES DE GÉNERO  
DOCUMENTO H: DOCUMENTO EJECUTIVO  
PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

Los epígrafes 3.3, 3.4. y 4 de la Memoria Informativa y Justificativa (Documento A), las Normas Urbanísticas de Desarrollo (Documento B), el Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución (Documento C) y los Planos de Información y Propuesta (Documento E) son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística y por tanto esta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente explicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquellos los que prevalezcan.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

## TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPITULO 1.1.- REGIMEN DE CALIFICACION Y CATEGORIZACION

#### Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación y Categorización

El (sub)ámbito del sector objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en plano adjunto.

La categorización es la de suelo urbano no consolidado por insuficiente y/o inexistente urbanización y edificación.

#### Artículo 8º.- Código de calificación

La calificación pormenorizada, se ajusta a la siguiente relación de usos, que coincide con la sistematización asignada por el Plan General:

#### PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

Residencial.  
Terciario.  
Garajes y uso auxiliares  
Terraza descubierta (Uso privado de vivienda o local anejo)  
Uso privado no edificable excepto bajo rasante autorizado.

#### COMUNICACIONES

Viaro Urbano Local

#### Artículo 9º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada

#### PARCELA RESIDENCIAL

Residencial Zona Global <<A20>>  
Terciario.  
Garajes y usos auxiliares.  
Terraza descubierta (Uso privado de vivienda o local anejo)  
DOMINIO: Privado  
USO URBANISTICO: Viviendas y usos autorizados

#### ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Áreas de uso público.  
DOMINIO: Publico  
USO URBANISTICO: Espacios libres de uso exclusivamente peatonal o rodado.

EDIFICACION: Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado o calificación pormenorizada.

## **CAPITULO 1.2.- REGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA**

### **Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística**

A efectos de gestión el ámbito constituye una Actuación Integrada por falta y/o insuficiencia de urbanización y edificación.

Se formulara un Programa de Actuación Urbanizadora, un Proyecto de Urbanización, y un Proyecto de Reparcelación que recogerá la cuantificación del 15% de cesión obligatoria al ayuntamiento.

## TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

### CAPITULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

#### Artículo 11º.- Generalidades

Las construcciones que se desarrollan en las parcelas edificables se ajustaran en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo, en los planos y en el cuadro de características, en el que las superficies de techo edificable y volumen en su caso, destinados a usos lucrativos asignados a las parcelas, tienen el carácter de techo máximo.

#### Artículo 12º.- Aprovechamiento edificatorio

##### 1.- Aprovechamiento sobre rasante

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en la totalidad del (sub)ámbito residencial es de 6.532 m<sup>2</sup>(t) en vivienda nueva, que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo.

##### 2.- Aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 5.540 m<sup>2</sup>. Se permite la construcción de dos planta sótano para la parcela a.20.1/15.2 y tres plantas de sótano para la parcela a.20.2/15.2 por debajo de las cotas de Planta Baja.

El aprovechamiento bajo rasante se destinara al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de las viviendas cumpliéndose la obligación de un estándar mínimo.

Se permite la ocupación de suelo que excede de la implantación de la edificación sobre rasante en una planta de sótano de garajes. En este caso se aplicará la figura del Complejo inmobiliario.

#### Artículo 13º.- Parcelación

Se definen dos parcelas edificables privadas y los espacios públicos. La delimitación de todas ellas se refleja en los planos del presente proyecto.

Las parcelas residenciales resultantes tendrán el carácter de indivisibles.

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO-URBANO	Suelo urbano por falta y/o insuficiencia de urbanización y edificación			
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	a.20.1	918 m <sup>2</sup> sobre rasante 1.471,20 m <sup>2</sup> bajo rasante		
	a.20.2	918 m <sup>2</sup> sobre rasante 1.588 m <sup>2</sup> bajo rasante		
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	a.20.1	Sestra gainean	residencial	2.484
			terciario	459
	Bajo rasante	residencial	2.750	
		a.20.1	Sestra gainean	residencial
terciario	930			
Bajo rasante	terciario	2.790		
NÚMERO DE VIVIENDAS	a.20.1	24 viviendas (16 viviendas libres + VPO 8 viviendas)		
	a.20.2	24 viviendas (24 viviendas)		

#### Artículo 14º.- Alineaciones

En los planos de Ordenación y en las fichas urbanísticas se definen las alineaciones de las diferentes parcelas residenciales.

#### Artículo 15º.- Rasantes

Las rasantes de urbanización se ajustaran a lo establecido en los planos y Ordenanzas Regulares Particulares del presente Plan, pudiendo realizarse pequeños ajustes debidamente justificados para adaptarse a la topografía, sin que ello suponga modificar el presente Plan Especial.

No se podrán modificar con deterioro de la funcionalidad de elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a la parcelas residencial.

Para la definición de las alturas de las edificaciones residenciales se tomaran como referencia las establecidas en las fichas correspondientes a cada parcela.

#### Artículo 16º.- Perfiles y Alturas

Se establecen los siguientes perfiles edificatorios:

Parcela a.20.1/15.2= Dos plantas de Sótano, Planta Baja, 3 Plantas Altas y Ático para la parcela residencias

Parcela a.20.2/15.2= Tres plantas de sótano, Planta baja, 3 Plantas Altas y Ático para la parcela a.20.2/15.2.

Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura de 3,00 metros de suelo a suelo.

#### Artículo 17º.- Patios

Se permiten los patios interiores de ventilación, cumpliendo las condiciones generales definidas para su implantación en el Plan General.

#### Artículo 18º.- Cuerpos salientes o vuelos

Se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones máximas. Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales

#### Artículo 19º.- Elementos salientes en fachadas

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

#### Artículo 20º.- Criterios de computo del aprovechamiento

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

### **CAPITULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO**

#### Artículo 21º.- Condiciones Generales de Dominio

Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

#### Artículo 22º.- Servidumbres

Las parcelas residenciales y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas, entre otras las que resulten necesarias para garantizar, en su caso, el acceso a las plantas de sótano y salida de las mismas, destinadas a garajes.

El proyecto de reparcelación definirá y constituirá dichas servidumbres, con la definición y extensión que resulte necesaria.

### **CAPITULO 2.3.- CONDICIONES DE USO**

#### Artículo 23º.- Régimen de Uso

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

### **CAPITULO 2.4.- CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

#### Artículo 24º.-

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

#### Artículo 25º.- Condiciones de los locales destinados a garaje

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

#### Artículo 26º.- Condiciones de los locales destinados a trastero

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

### **CAPITULO 2.5.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO**

#### Artículo 27º.- Fachadas

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

#### Artículo 28º.- Cubiertas

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.



## TÍTULO TERCERO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Será necesaria la realización de Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización. Se aplicarán a las obras de urbanización las Normas Urbanísticas Generales definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

### CAPITULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

#### Artículo 29º.- Supresión de Barreras Urbanísticas

Las obras de urbanización definidas en el correspondiente Proyectos de de Urbanización, deberán ajustarse al Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, sobre supresión de Barreras Urbanísticas y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la Promoción de la Accesibilidad, también del Gobierno Vasco.

#### Artículo 30º. Criterios Ambientales.

Se atenderá en el desarrollo del presente documento a lo recogido en lo que se refiere a Sostenibilidad Ambiental incluido en el Plan General de Ordenación de Tolosa, al objeto de evitar o reducir los efectos negativos de la propuesta.

### CAPITULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

Se recogerán las obras en un único Proyecto de urbanización. Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

#### Artículo 31º.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

1.- El Proyecto de urbanización se ajustará al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a esta propia Normativa y a las Ordenanzas municipales de urbanización.

2.- En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales definirán las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa. Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

3.- En todo caso, el Proyecto de obras de urbanización determinará, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en el mismo a este respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas.

#### Artículo 32º.- Criterios sobre diseño de zonas peatonales

Se evitará la creación de puntos negros en la ordenación propuesta; para ello, se evitará la generación de zonas oscuras. En la zona noroeste del ámbito, en su proximidad a la zona verde Zumardiaundi, existe una zona estrecha y mal iluminada entre el bloque de edificación y la ladera del monte que se cerrará debidamente al paso peatonal para evitar zonas oscuras y puntos negros. Se explica y justifica las estrategias tomadas para el diseño de la urbanización en el documento justificativo de la Ley de Igualdad de Género 4/2008.

En todo itinerario peatonal se procurará disponer de una instalación de alumbrado a lo largo del itinerario peatonal que garantice una iluminancia media a nivel de suelo de 15 lux.

En las zonas de uso exclusivamente peatonal, pero con autorización de paso de vehículos a garajes, se dispondrán elementos disuasorios para evitar el estacionamiento de vehículos.

## TITULO CUARTO MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

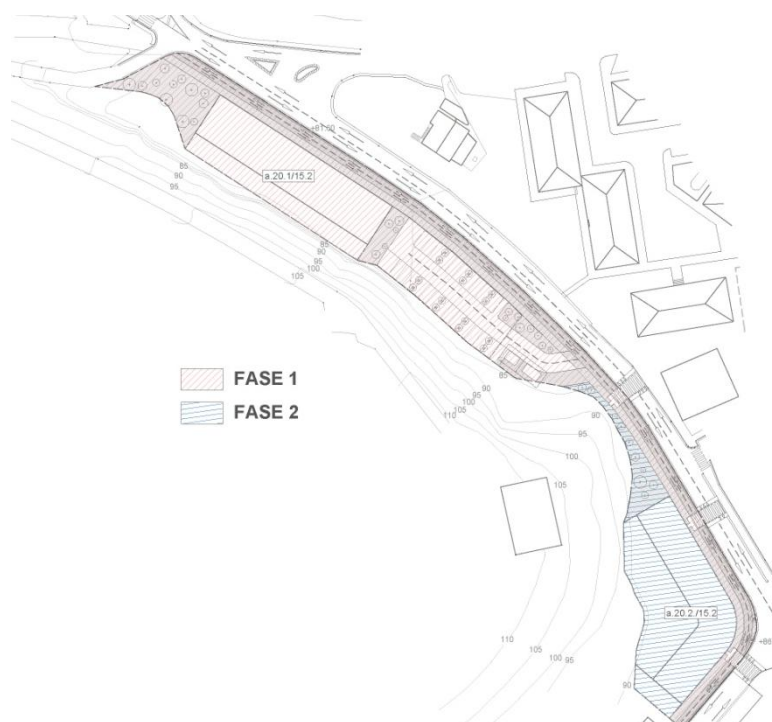
### CAPITULO 4.1 URBANIZACION

#### Artículo 33º Contenido del Proyecto de Urbanización

En relación a la Urbanización, a realizar conforme al art. 194 de la Ley 2/2006, se redactará el preceptivo Proyecto que definirá los detalles técnicos de las obras de urbanización precisando lo suficiente, como para poder ser ejecutado, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. El mismo deberá ser aprobado administrativamente, y publicarse en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.

El proyecto se formalizará en una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que procedan.

En cualquier caso, las obras de urbanización se ejecutaran en dos fases diferenciadas y ligadas a cada uno de los bloques sobre y bajo rasante definidos en la ordenación del Plan General. De todas maneras, con la ejecución de la primera fase se garantizará la total movilidad de todo el subámbito.



En relación a la materialización de las obras de urbanización, el proyecto deberá tener en cuenta las condiciones de superficie y delimitación, los criterios y objetivos generales de ordenación y régimen urbanístico estructural definidos en las normas Urbanísticas Particulares del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, aprobado definitivamente el 3 de marzo de 2009, definidas en el apartado 8.

Deberá tener en cuenta, también, la normativa vigente en materia de **accesibilidad**, a saber:

- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad
- Decreto 42/2005, de 1 de Marzo, de modificación del Decreto 68/2000, de 11 de Abril) por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

En todo caso el proyecto atenderá a cuantas prescripciones se deriven del cumplimiento de lo determinado en las Ordenanzas municipales de urbanización, edificación y protección ambiental, paisajística y naturalística, aprobadas el 28 de diciembre de 2010 y sus modificaciones aprobadas por el Pleno Municipal.

El proyecto de urbanización y edificación detallará el estado final de las superficies generadas por las obras, incluyendo las medidas de integración paisajística de las nuevas edificaciones, detallando, entre otros, las siembras y plantaciones a llevar a cabo en las zonas verdes. En el diseño se aplicarán parámetros tanto estéticos como urbanísticos.

El proyecto incluirá como anexo un Manual de Buenas Prácticas Ambientales de aplicación durante las obras.

En él se incluirán instrucciones para ejecución de aquellas unidades de obra con mayor riesgo ambiental (molestias a vecinos y usuarios de las vías públicas, riesgo de accidentes, vertidos, etc), describiendo las medidas protectoras y/o correctoras que resulten de aplicación. Incluirá un Plan de emergencia ambiental que deberá ponerse en conocimiento del personal implicado en la obra.

## **4.2 GESTION DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCION**

Artículo 34º Medidas a adoptar en relación a los residuos.

En lo que respecta a los **residuos**, el proyecto deberá incluir el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos, en cumplimiento de lo determinado en la legislación vigente: Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

### **4.3 MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA. LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO**

#### **Artículo 35º Consumo energético e hídrico y contaminación lumínica**

El proyecto adoptará medidas de **eficiencia energética**, de protección ante la contaminación lumínica y medidas para reducir el **consumo de energía y agua** para las distintas fases de obra y de explotación (edificación concluida).

En lo que respecta a la **contaminación lumínica** las medidas que acompañen al proyecto irán dirigidas a prevenir de las molestias al vecindario durante la ejecución de la obra a la vez que se posibilita la minimización del consumo energético. En la fase de explotación las medidas irán dirigidas a reducir el consumo energético.

Teniendo en cuenta la ubicación de la parcela, el proyecto evitará la ejecución de operaciones que exijan focos altos de luz, o cualquier otra acción que origine un alto nivel de luz artificial durante las horas normales de reposo, considerando éste el periodo comprendido entre las diez de la noche y las ocho de la mañana (22 horas a 08 horas).

Con el fin de minimizar este impacto se proponen que se incluyan las medidas mencionadas a continuación: Control de la iluminación nocturna de obra: Se utilizarán sistemas de iluminación direccional, y dispositivos automáticos de encendido y apagado dependientes de la iluminación. Sólo se usarán las luces que sean necesarias, y se procurara realizar los trabajos durante las horas de luz natural.

Uso focalizado de las luces necesarias: En caso de necesidad de trabajo nocturno y/o uso de focos de luz, estos deberán estar focalizados hacia la zona que necesita estar iluminada, evitando la dispersión de la luz de estos focos, minimizando de este modo las posibles molestias que puedan causar.

Selección adecuada de equipos y luminarias: Se procurará la utilización de equipos y luminarias pertenecientes a la categoría superior Tipo A de etiquetado de eficiencia energética o el uso de temporizadores y sistemas de apagado automático. Con esta medida también se conseguirá reducir significativamente el consumo de energía eléctrica asociado a las instalaciones. Con finalidad de reducir el consumo de agua durante la ejecución de la obra, evitando así un despilfarro de estos y un ahorro económico el proyecto comprenderá medidas de ahorro.

### **4.4. MEDIDAS CONTRA EL RUIDO**

#### **Artículo 36º Situación fónica**

El proyecto de edificación deberá contemplar el aislamiento necesario para cumplir con los objetivos de calidad Acústica establecidos en el interior de conformidad con lo establecido en el CTE DB-HR a partir de los niveles de exposición en fachada, definiéndose las soluciones constructivas necesarias.

## **4.5. EJECUCION DE LAS OBRAS**

### Artículo 37º Situaciones en obra

#### Autorización Administrativa y comunicación previa

Se comprobará que se cuenta con las autorizaciones pertinentes para la ejecución de las obras y que se comunica a cuantos organismos sea pertinente.

Señalización de la zona de obras. Delimitación de la zona de actuación y definición de zonas de acopio.

Antes del comienzo de las obras se realizará la correcta señalización de la zona de actuación con el objeto de delimitar la superficie que se ocupará y de ese modo, evitar la invasión de superficie no prevista en proyecto. Se observará la presencia de elementos vegetales de interés que interese proteger del entorno disponiéndose las protecciones necesarias y valorándose en su caso la posibilidad de trasplante.

Durante las obras, se revisará el adecuado mantenimiento de las protecciones colocadas comprobándose su funcionalidad.

Se seleccionarán las zonas de acopio de materiales tanto residuos (punto limpio de RP y containers para RCD). Se analizará también la conveniencia de disponer de zona de acopio de aceites, combustibles y otros productos químicos, en función de sus necesidades, para minimizar el riesgo de vertidos accidentales. En la selección de la zona, en todo caso, se evitarán las áreas con vegetación o ajardinadas y áreas que estén fuera de la ocupación del proyecto.

#### Calidad del aire

Con objeto de cumplir la normativa que regula la calidad del aire (Real Decreto 547/1979, de 20 de febrero, sobre modificación del anexo IV del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico, Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire) y evitar la presencia de polvo durante la ejecución de las obras, se adoptarán las siguientes medidas Se humectarán o cubrirán los acopios de materiales en caso de que se observe levantamiento de polvo.

- Se efectuarán riegos en el acceso a la parcela para evitar acumulo de barro en el vial.
- Durante el movimiento de tierras, se deberán lavar las ruedas de los camiones antes de acceder al vial público.
- Se limpiarán periódicamente las zonas de acopio y los accesos.
- Se utilizará maquinaria de obra al día en lo que a Inspección Técnica de Vehículos (ITV) se refiere.

Minimización de riesgo de vertidos de combustibles, aceites y otros líquidos corrosivos.

Durante las obras se adoptarán las medidas preventivas que se detallan seguidamente y que serán incorporadas al Manual de Buenas Prácticas Ambientales, Con objeto de minimizar el riesgo de vertidos de sustancias peligrosas:

- El acopio y manejo de aceites y otras sustancias corrosivas se realizará sobre suelo impermeabilizado, en zonas habilitadas para ello, seleccionadas previamente al inicio de las obras.
- La zona seleccionada para ello estará debidamente techada.
- Las labores de repostaje de la maquinaria se realizarán disponiendo de cubeto o absorbente, con objeto de evitar vertidos que lleven consigo la gestión de tierras contaminadas.

- En caso de producirse algún vertido sobre zona no impermeable, se retirará inmediatamente y se gestionará mediante gestor autorizado.

#### **4.6. MEDIDAS DE DISEÑO**

##### Artículo 38º Medidas de eficiencia energética y lucha contra el cambio climático

Se instalarán los sistemas definidos en el proyecto de edificación para promover la eficiencia energética según lo descrito en apartado previo, tanto para la fase de obra como durante la vida útil del adosado. Dichas medidas promoverán, también la lucha contra el cambio climático.

Se instalarán también los sistemas para reducir el consumo de agua que se definan en el proyecto de edificación.

La tierra vegetal o capa superior fértil que sea necesario retirar para ejecutar los trabajos, será acopiada para su reutilización en el ajardinamiento de la parcela, debiendo conservarse sin acopiar sobre la misma otro tipo de materiales.

La totalidad de la superficie afectada por la ejecución de las obras deberá ser adecuadamente restaurada conforme a lo establecido en el proyecto de edificación.

En caso de detectar durante los movimiento de tierra la presencia de indicios de un relleno antrópico, se dará cumplimiento a la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y se comunicará al organismo competente en materia de suelos.

#### **4.7. GESTION DE RESIDUOS**

##### Artículo 39º Gestión de residuos

Durante la fase de obras, se controlará que los residuos son gestionados según lo establecido en la Ley 22/2011 de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Del mismo modo, la Ley 3/1998 de Protección del M. Ambiente del P. V., Política de la C. Autónoma en residuos (Art. 69) establece la necesidad de:

- Prevención y minimización en origen.
- Incentivar la reutilización, reciclado y otras formas valorización.
- Eliminación adecuada de los residuos que no puedan valorizarse implantando medios para su correcta gestión.

Se atenderá, para ello, a lo dispuesto en el Estudio de Gestión de Residuos del proyecto, debiendo, previo al inicio de las obras, redactar, el contratista, el pertinente Plan de Gestión de Residuos para su aplicación durante las mismas. En el se detallará el modo de acopio de los residuos en obra (punto limpio) y la gestión prevista de los residuos según su naturaleza. En todo ello se deberá atender a lo dispuesto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, citada.

El procedimiento general de gestión de los residuos, requerirá las siguientes acciones:

- 1.- Estar **inscrito** como Pequeño Productor de RPs.
- 2.- **Gestionar** de forma reglamentaria los residuos, con gestores autorizados de residuos.
- 3.- **Obtención de documentación acreditativa de autorización:** Obtención de Documentos de Aceptación de Residuos Peligrosos por parte de gestores autorizados, tanto del contratista como de

las principales subcontratas. Obtención de documentación acreditativa de dichos gestores autorizados (inscripción en el Registro de Producción y Gestión de Residuos).

4.- **Notificación previa** del traslado (RPs, residuos destinados a eliminación, residuos destinados a incineración como valoración según R1 del anexo II de la Ley 22/2011 y los destinados a valorización de residuos domésticos mezclados con código LER 20 03 01 y de los residuos que reglamentariamente se establezcan).

5.- **Cumplimentar** los respectivos documentos de control y seguimiento (DCS) para los RPs.

6.- **Almacenar** los residuos en envases o **contenedores adecuados (Bidones estancos, protegidos de la lluvia y el sol, para los RP,s)**, reglamentariamente etiquetados y controlados. Los RNP, se almacenarán segregados y en contenedores identificados.

Además, se habilitará un punto limpio para el acopio de residuos aislado del suelo y techado, evitando arrojar los mismos en otras zonas.

En caso de producirse cualquier tipo de vertido, se procederá a su inmediata gestión mediante gestor autorizado.

Por otro lado, en caso de generarse sobrantes de excavación, éstos serán gestionados mediante gestor autorizado en el depósito de sobrantes correspondiente, conforme a lo establecido en el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos.

Los aceites generados en las labores de mantenimiento de la maquinaria y vehículos deberán ser gestionados por gestor autorizado y siguiendo el procedimiento establecido por la normativa vigente (Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y Decreto 259/1998, de 29 de septiembre por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV.

Los recipientes y envases que contengan residuos peligrosos deberán atender a las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos.

#### **4.8. PAISAJE**

##### Artículo 40º Protección del paisaje

Se asegurará que tras la finalización de las obras se ha llevado a cabo las medidas establecidas en el proyecto de edificación para promover la integración de la nueva edificación en el entorno.

Durante las obras se efectuarán limpiezas continuas de las obras con objeto de minimizar la afección a la población tanto residente como transeúnte dado el entorno en el que se ubica la parcela.

Se protegerá también el estado de las vías públicas, efectuándose limpieza mediante agua a presión de los vehículos y maquinaria que salga de las obras.

#### **4.9. CONTAMINACION ACUSTICA DE LA OBRA**

##### Artículo 41º Protección de la calidad acústica

Tanto durante la ejecución de las obras como en la fase de explotación, se producirá un incremento del ruido por el tráfico de maquinaria, vehículos, por el aumento de paso de personas en el entorno. Es por ello, que se deberán adoptar medidas dirigidas a minimizar las afecciones hacia el exterior, a las viviendas adyacentes y a los usuarios de los viales públicos.

Javier Tellería Elorz

I. Memoria

**Fecha** 21/12/2020

1. Memoria Plan especial

Se respetará, por ello, el descanso en horario nocturno. En caso de producirse quejas por parte de los vecinos, se llevarán a cabo las mediciones de ruido correspondientes, en cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Además la maquinaria utilizada en la ejecución de las obras, deberá cumplir con el RD 212/2002 y con el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, para evitar emisiones de contaminantes derivadas de un funcionamiento o mantenimiento deficiente, particularmente en lo que a actualización de las Inspecciones Técnicas de Vehículos supone.

Durante las obras se estudiará en cada caso la conveniencia de adoptar medidas como la utilización de compresores y perforadoras de bajo nivel sónico, el apantallamiento concreto de aquellos elementos con mayor emisión, en caso de observarse niveles por encima de los objetivos de calidad acústica.

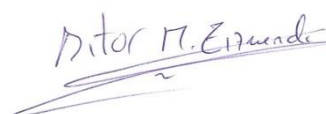
Tolosa a octubre de 2020

El Arquitecto Superior

El Abogado

El promotor





Javier Tellería Elorz

Iñaki Sagarzazu Izeta

 Tolosako Plazatik  
 Zubizarreta Elkarte Kopoperatiboa