

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE AGURAIN****Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU-43 "Opakua Urbano"**

Habiéndose aprobado definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana de la AIU-43 "Opakua Urbano" del municipio de Agurain, incluyendo las modificaciones derivadas de la estimación de las alegaciones así como el informe ambiental estratégico en sesión ordinaria de Pleno del día 29 de abril de 2021 e inscrito en el Registro Administrativo del Planeamiento Urbanístico de Álava, con el número de asiento 2021/444, en fecha 16 de septiembre de 2021, se procede a la publicación de la normativa urbanística del citado plan.

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Agurain, a 21 de septiembre de 2021

*El Alcalde*

**ERNESTO SAINZ LANCHARES**

**ORDENANZAS GENERALES**

## Capítulo 1. Disposiciones Generales

**Artículo 1. Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana corresponde al Área de Intervención Urbanística AIU-43 "Opakua Urbano" delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Salvatierra-Agurain.

**Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y del articulado de sus normas, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan Especial de Ordenación Urbana no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

**Artículo 3. Marco normativo general**

El marco legal de referencia está formado básicamente por las siguientes disposiciones legales:

- Ley del Suelo y Urbanismo, de 30 de Junio de 2006 (Ley 2/2006).
- Decreto de medidas urgentes de 3 de Junio de 2008 (Decreto 105/2008).
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

- Ley por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de 28 de Noviembre de 2008.

- Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

- Orden ECO / 805 /2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre.

- Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.

- Decreto Foral 188/2006, de 28 de noviembre, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la determinación del Valor Mínimo Atribuible de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (Boletín Oficial de Bizkaia de fecha 14 de Diciembre).

El contenido y las propuestas de este Plan Especial se adecuan a los criterios establecidos en los anteriores preceptos legales, siendo además de aplicación como marco normativo general las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Ordenación Urbana de Salvatierra-Agurain.

#### **Artículo 4. Documentos del Plan Especial de Ordenación Urbana**

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

Documento 1. Memoria.

Documento 2. Planos de información y de ordenación.

Documento 3. Ordenanzas reguladoras.

Documento 4. Condiciones de actuación y plan de etapas.

Documento 5. Estudio económico financiero.

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales del documento 2. Planos de ordenación y los documentos 3. Ordenanzas reguladoras y 4. Condiciones de actuación y plan de etapas, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

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

### Capítulo 2. Zonificación pormenorizada

#### **Artículo 5. Zonificación pormenorizada**

La zonificación pormenorizada del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se establece con arreglo a la sistemática de "calificaciones pormenorizadas" del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain.

La zonificación pormenorizada es la siguiente:

- Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo (A.30).
- Parcelas de equipamiento comunitario (G.10).

- Carreteras de la Red Foral De Carreteras (E.10).
- Vías urbanas (E.30).
- Espacios libres urbanos (F.20).

La identificación de las diferentes parcelas edificables y la delimitación de la zonificación pormenorizada se definen gráficamente en el plano P05–Calificación pormenorizada.

#### **Artículo 6. Régimen general de edificación y uso aplicable a las “zonas de uso pormenorizado”**

El régimen de edificación y uso correspondiente a las “zonas de uso pormenorizado” ordenadas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana es el establecido, de modo genérico, en el título tercero “ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables” del documento B “normas urbanísticas” del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain y, con carácter específico, en el presente documento número 3 de las ordenanzas reguladoras del Plan Especial de Ordenación Urbana. Para los aspectos no regulados en el presente Plan Especial, se atenderá a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Agurain.

#### Capítulo 3. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana

#### **Artículo 7. Régimen general de gestión urbanística y ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana**

El régimen de gestión urbanística y ejecución de la ordenación prevista se ajustará a las determinaciones específicas contenidas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana. y, de forma genérica para lo no regulado en las mismas, a las determinaciones contenidas en el título segundo “Régimen jurídico de desarrollo y ejecución del planeamiento” del documento B “Normas urbanísticas” del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain, así como en las “Ordenanzas urbanísticas municipales” de Agurain.

#### **Artículo 8. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización y para la ejecución de las obras correspondientes**

En la documentación gráfica del documento número 2 planos, se definen las intervenciones para posibilitar el desarrollo del área.

#### **Artículo 9. Proyecto de urbanización y proyectos de obras de dotaciones públicas**

Se redactarán y tramitarán los proyectos de urbanización que definan el conjunto de las obras de urbanización a realizar en el área. Cada Actuación Integrada tendrá su propio proyecto de urbanización.

Las obras de urbanización interiores a las parcelas edificables se llevarán a cabo mediante proyectos de obras ordinarias, que se tramitarán complementariamente a los proyectos de edificación o, en su caso, a los estudios de detalle.

La redacción de los proyectos de urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructura se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana de Agurain y a las pautas que, en su caso, dicten los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Los proyectos de urbanización deberán ajustarse a las determinaciones de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad 20/1997 y al Decreto 68/2000, de 11 de abril sobre condiciones de accesibilidad de entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, del Gobierno Vasco.

La construcción de nuevo espacios públicos está prácticamente basada en la consolidación de los viales y espacios públicos existentes y su adecuación como plataforma única evitando resaltes entre zona de tránsito rodado para vehículos y zonas peatonales, de forma que cumplan la normativa de accesibilidad vigente, mejorando de esta forma el tránsito por ellos mejorando la seguridad en los mismos y reduciendo de esta forma el impacto diferenciado que estos puedan tener en mujeres y hombres.

Así mismo en la futura construcción de espacios de reunión, deporte, etc., se analizarán las medidas a adoptar para asegurar que la utilización y la participación de mujeres y hombres va a ser equitativa, de la misma forma que el mobiliario urbano básico y la señalización, se dispondrá y diseñará de forma que permita mejorar la vida pública y el reparto equitativo de cuidados.

#### Artículo 10. Estudios de detalle

Los estudios de detalle, cuya necesidad de redacción se desprenda, en su caso, de lo establecido en las presentes ordenanzas reguladoras, abarcarán necesariamente la totalidad del ámbito completo de cada una de las parcelas edificables y sus accesos viarios y acometidas de infraestructuras.

Será preceptiva la tramitación de estudios de detalle, dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, para introducir alteraciones respecto a la ordenación de la edificación o la urbanización interna prevista en el Plan Especial de Ordenación Urbana para las parcelas edificables, siempre que lo estime oportuno el Ayuntamiento como paso previo al desarrollo de una parcela edificable.

En los estudios de detalle, al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, se podrán modificar o complementar la calificación pormenorizada establecida en el presente proyecto con las siguientes limitaciones:

- No se podrá incrementar la edificabilidad asignada a las parcelas edificables, medido en superficie de techo edificable -metros cuadrados (t)- de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el planeamiento general vigente.
- No se podrá incrementar la superficie de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos en el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana, si bien se admitirán dichos incrementos en las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario.

#### Artículo 11. Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación, son los establecidos por el Plan General vigente, que son los siguientes:

USO Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda de Protección Oficial de régimen general	1,0
Vivienda de régimen tasado	1,70
Vivienda libre	3
Uso terciario	1,70
Uso industrial	2
Uso de equipamiento privado	1,70
Garaje y trastero vinculado a régimen de protección oficial	0,35
Garaje y trastero vinculado a régimen tasado	0,40
Garaje y trastero de promoción libre	0,50

#### Artículo 12. Sistemas generales

No existen sistemas generales adscritos al ámbito AIU-43 "Opakua Urbano" de Agurain.

#### Capítulo 4. Ordenanzas generales aplicables a las parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo (A.30)

##### **Artículo 13. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable**

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas A.30 se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

- Especificaciones particulares aplicables en cada una de las parcelas contenidas en las fichas urbanísticas (ordenanzas particulares) del presente proyecto, así como en el presente documento 3 de ordenanzas reguladoras.

Para los aspectos no regulados en la normativa citada en el punto anterior:

- Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas en el vigente Plan General en los apartados del documento B-normas urbanísticas.
- Determinaciones complementarias contenidas en las ordenanzas urbanísticas municipales.

##### **Artículo 14. Ejercicio de la facultad de edificar**

Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en el área, estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos, en la vigente legislación urbanística y en el Plan General.

##### **Artículo 15. Condiciones de regulación de la edificabilidad**

###### 1. Condiciones generales:

Las fichas urbanísticas y la documentación gráfica establecen para cada parcela A.30 la edificabilidad máxima autorizada.

###### 2. Edificabilidad urbanística máxima:

- a) La edificabilidad máxima sobre rasante será 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los artículos 21, 22 y 23 de las presentes ordenanzas.

##### **Artículo 16. Tipología edificatoria**

- a) La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda unifamiliar aislada, así como al de vivienda bifamiliar aislada.

- b) También, cumpliendo los parámetros y las condiciones de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el artículo 29 usos autorizados.

- c) Como edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales sólo se admiten los regulados en el artículo 28 condiciones adicionales.

##### **Artículo 17. Condiciones de parcelación**

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo en las actuaciones integradas, definidas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, en las que se subdividirá la parte correspondiente a la zona de cesión y dotaciones, así como en los casos en los que todas las parcelas resultantes de la parcelación cumplan los siguientes requisitos:

- a) Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados.
- b) Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una anchura mínima de 25 metros.

##### **Artículo 18. Parcela mínima edificable**

A efectos de superficie mínima edificable quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento. Para ser edificables, deberán cumplir el resto de requisitos.

**Artículo 19. Número de edificios en una parcela destinados a usos principales**

a) Quedan consolidados las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados, en régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación, el de parcelación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

**Artículo 20. Número máximo de viviendas**

El desarrollo residencial que se plantea, consiste consolidar el uso residencial, manteniendo las viviendas existentes y permitiendo reconvertir almacenes vinculados actualmente a la actividad agrícola, en viviendas o la ejecución de nuevas viviendas, con el límite de un máximo de dos viviendas por parcela.

En cumplimiento del decreto 123/2012, de estándares urbanísticos, las nuevas viviendas resultantes de las actuaciones integradas serán de régimen tasado municipal.

**Artículo 21. Perfil y altura máxima de la edificación**

a) El perfil de la edificación o número máximo de plantas autorizadas es II/I; es decir, planta baja, planta alta y una planta bajo rasante.

b) La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 6,00 metros.

c) La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

d) El punto de medición para la altura de la edificación queda recogido en el plano P07-Condición de la edificación. En su defecto, la medición de la altura se realizará desde la rasante del terreno original (sin transformar) de la parcela, medido en la zona a ubicar la edificación.

**Artículo 22. Ocupación del suelo por la edificación**

La ocupación máxima, sobre y bajo rasante, del suelo por la edificación será del 50 por ciento.

**Artículo 23. Separaciones mínimas de los edificios a los linderos**

Las separaciones mínimas de los edificios a los linderos serán de 3 metros.

La separación de las edificaciones a la carretera A-2128, será la establecida en el plano de alineaciones del Plan Especial, y en cualquier caso la establecida por el servicio de carreteras de la Diputación Foral de Alava. Todas las actuaciones a desarrollar en la zona de policía de la carretera A-2128 deberán contar con la preceptiva autorización del servicio de carreteras de la Diputación Foral de Alava, con carácter previo a la concesión de la licencia de obras.

**Artículo 24. Separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela**

La separación mínima entre edificios destinados a uso principal y situados en la misma parcela será de 6 metros.

En el caso de las edificaciones destinadas a otros usos autorizados y edificaciones auxiliares, la separación mínima será de 3 metros a la edificación de uso principal.

**Artículo 24. Alturas máximas y mínimas de las plantas**

a) Alturas mínimas:

- a.1) Planta baja uso vivienda: 2,60 metros.
- a.2) Planta baja otros usos: 3,00 metros.
- a.3) Planta alta: 2,60 metros.
- a.4) Plantas semisótano y sótano: 2,40 metros.

b) Alturas máximas:

- b.1) Planta baja uso vivienda: 3,00 metros.
- b.2) Planta baja otros usos: 4,00 metros.
- b.3) Planta semisótano y sótano: 3,00 metros.

En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

b.4) Planta alta: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

**Artículo 25. Salientes y entrantes en fachada**

Los salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en los artículos 23 y 24.

**Artículo 26. Cornisas y aleros**

Los aleros tendrán una anchura máxima de 1,10 metros.

**Artículo 27. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura**

- a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 30 por ciento y el 50 por ciento.
- b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.
- c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las siguientes:

I) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

II) No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

No se permite la disposición de buhardillas o huecos salientes sobre el plano de cubierta.

**Artículo 28. Condiciones adicionales**

a) Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo una separación a linderos de 3 metros.

b) En las parcelas de superficie igual o superior a 1.000 metros cuadrados se autoriza, también, la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza.

Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

c) También será permitida, por cada vivienda y sin computar edificabilidad, un elemento mueble de jardín, realizado en madera, de superficie en planta máxima de 6 metros cuadrados y altura a cumbrera máxima de 2,50 metros, y sin ningún tipo de instalaciones, respetando en todo caso las distancias a linderos. Estas edificaciones podrán adosarse a los linderos en caso de contar con la autorización del propietario colindante.

#### **Artículo 29. Usos autorizados**

a) Uso característico:

La vivienda en edificio aislado de una viviendas o vivienda unifamiliar.

La vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar.

b) Resto de usos autorizados:

I. Almacenes vinculados a explotación agraria: en planta baja de los edificios de vivienda, en edificio exclusivo, y en planta baja compartido con el resto de los usos autorizados, siempre que se demuestre su compatibilidad.

II. Industria compatible con vivienda: en la planta baja de un edificio de vivienda o de cualquiera del resto de los usos autorizados, siempre que demuestre su compatibilidad.

III. Equipamiento comunitario: en edificio exclusivo, en planta baja de edificio de vivienda, y en edificio compartido entre varios equipamientos, o con otros usos en las condiciones de los párrafos "IV" a "VIII" siguientes.

IV. Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda.

V. Comercio al por menor: en la planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en la planta baja de edificio con uso principal de equipamiento comunitario, hoteles y casas rurales.

VI. Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el de comercio al por menor.

VII. Hoteles y similares: en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas y comercio al por menor, y con restaurantes y bares situados en planta baja.

VIII. Casas rurales y de agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas, y en plantas altas compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas.

c) En cualquier caso, la implantación de dichos usos, quedará en todo caso subordinada a la compatibilidad efectiva de los mismos con los usos de vivienda característicos del edificio, por lo que, en el caso de existir referencias evidentes en sentido contrario, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de la implantación.

#### **Artículo 30. Dotación de aparcamiento en parcela**

Cuando por aplicación del presente instrumento de ordenación, exista un incremento del número de viviendas en la parcela respecto a la situación de origen, se requerirá la disposición de una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada vivienda de la misma.

Capítulo 5. Ordenanzas generales de las parcelas de equipamiento comunitario (G.0)

#### **Artículo 31. Formulación de régimen de edificación y uso aplicable**

Las construcciones que se desarrollen en estas parcelas se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

- Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas en el vigente Plan General en los apartados del documento B. Normas urbanísticas:

- Especificaciones particulares aplicables en cada una de las parcelas, contenidas en las fichas urbanísticas (ordenanzas particulares) del presente proyecto.

- Determinaciones complementarias contenidas en las ordenanzas urbanísticas municipales.

**Artículo 32. Condiciones de edificación**

La edificabilidad máxima sobre rasante a desarrollar en estas parcelas será la establecida en su correspondiente ficha urbanística. En su defecto se establece una edificabilidad máxima sobre rasante de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

El perfil de la edificación o número máximo de plantas autorizadas es II/I; es decir, planta baja, planta alta y una planta bajo rasante.

La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 6,00 metros.

El punto de medición para la altura de la edificación queda recogido en el plano P07–Condiciones de la edificación. En su defecto, la medición de la altura se realizará desde la rasante del terreno original (sin transformar) de la parcela, medido en la zona a ubicar la edificación.

La ocupación máxima, sobre y bajo rasante, del suelo por la edificación será del 50 por ciento.

Las separaciones mínimas de los edificios a los linderos serán de 3 metros.

La separación mínima entre edificios situados en la misma parcela será de 6 metros.

Capítulo 6. Determinaciones ambientales y criterios de sostenibilidad

**Artículo 33. Condiciones ambientales a contemplar en el proyecto de urbanización y en el proyecto de edificación**

A la vista de los objetivos de presente Plan Especial, no cabe esperar en absoluto efectos ambientales negativos en su desarrollo. Los posibles impactos negativos como consecuencia del aumento de densidad residencial se verán mitigados o incluso anulados por la mejora de la calidad urbanística derivada del resto de objetivos a cumplimentar.

El posible impacto negativo que desde el punto de vista paisajístico pudiera causar la redensificación en las parcelas ubicadas en la localidad de Opakua se ve reducido, incluso anulado por el mantenimiento de la altura de la edificación.

De lo anterior se deduce que el impacto ambiental global del Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU-43 “Opakua Urbano”, que se presenta va a ser inexistente por lo que no procede su cuantificación.

No obstante, en la redacción de los proyectos de urbanización y de edificación se tendrán en cuenta las siguientes medidas correctoras para aminorar los posibles impactos negativos:

- Medidas para mejorar el paisaje: respeto de las manchas arboladas indicadas en el estudio de Evaluación conjunta de impacto ambiental, puesta en valor de los elementos de patrimonio cultural, eliminación de los elementos discordantes con el paisaje (pabellones obsoletos, ...).

- Medidas para salvaguardar los suelos de alta capacidad: no se deberá afectar a los suelos que quedan fuera del ámbito residencial (prohibición de acopios, trasiego de maquinaria...), recuperación de los horizontes edáficos de mayor valor para utilización en las labores de restauración y ajardinamiento o destino externo para empleo en obras cercanas.

- Medidas para la minimización de riesgos: realización del preceptivo estudio geotécnico y aplicación de las medidas de él derivadas, obligación de realizar una investigación de la calidad del suelo en los emplazamientos que así lo requieran.

- Para la redacción del proyecto de urbanización y los proyectos constructivos se seguirán las medidas propuestas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

- Medidas generales para las obras: en cuanto a señalización de superficies, movimientos de tierras, caminos de acceso, protección de cauces, protección del patrimonio cultural, residuos, etc.

Además, en las actuaciones de jardinería, se favorecerá la utilización de especies vegetales con pocas necesidades de mantenimiento y riego. Así, se dará preferencia a especies no anuales que sean autóctonas o cuyos requerimientos se ajusten a las características climáticas de Álava. En todo caso, se impulsará la incorporación de sistemas de ahorro y reutilización de agua en el riego de los espacios verdes.

Como establece el artículo 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, para el desarrollo del área objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU-43 "Opakua Urbano"; se deberán tramitar los siguientes documentos:

- Programa de actuación urbanizadora para las áreas integradas.
- Proyecto de reparcelación salvo en el caso de las actuaciones aisladas y las actuaciones de dotación que no precisen de ella.
- Proyecto de urbanización para las áreas integradas.
- Proyecto de obras complementarias a la urbanización para actuaciones aisladas y las actuaciones de dotación.

En la tramitación de todos estos expedientes deberán tenerse en cuenta las determinaciones expuestas en la evaluación ambiental estratégica y /o implementadas por el correspondiente informe ambiental estratégico emitido por el órgano ambiental.

#### **Artículo 34. Criterios de sostenibilidad a tener en cuenta en el proyecto de urbanización y en los proyectos de edificación**

Se impulsará en la elaboración de los proyectos de urbanización y edificación la aplicación de los siguientes criterios:

- Se limitarán las áreas pavimentables no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de acceso rodado se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia. Todo ello en la medida de lo posible.
- En los espacios públicos del área y espacios comunes de nuevas edificaciones se utilizará iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones. Se aplicará el Código Técnico de Edificación para implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria mediante la utilización de captadores solares y acumuladores.
- Asimismo, se impulsará la conveniencia y rentabilidad de instalar sistemas de generación de energía limpia, por ejemplo, fotovoltaica, en las cubiertas del edificio o en otras superficies adecuadas.
- Se procurará que los materiales constructivos tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles.

#### **Artículo 35. Medidas correctoras derivadas del informe ambiental estratégico**

Se incorporan a las presentes ordenanzas reguladoras, las medidas correctoras establecidas por el informe ambiental estratégico:

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en la resolución por la que se formula el informe ambiental estratégico y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el documento ambiental estratégico y en el propio Plan Especial.

Medidas relativas al patrimonio cultural.

- De acuerdo con el artículo 65 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en caso de que se vayan a realizar obras en la zona de presunción arqueológica "Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción" el promotor deberá aportar, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística, un estudio referente al valor arqueológico del solar o

edificación y la incidencia que pueda tener el proyecto de obras. En su caso la Diputación Foral de Álava determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras.

- En caso de realizarse intervenciones en el entorno del resto de elementos de interés del patrimonio construido (Lavadero, la iglesia de Nuestra Señora de La Asunción, el juego de bolos de Opakua y, a 75 metros del núcleo, la Fuente Vieja de Opakua o Fuente del Moro) estos deberán jalonarse y señalizarse convenientemente y, en todo caso, se estará a lo dispuesto en la citada Ley6/2019, de 9 de mayo.

Medidas destinadas a la protección del patrimonio natural y de las aguas superficiales.

- Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las labores de tala y desbroces necesarias, la apertura de accesos de obra y las áreas de instalación del contratista, incluidas las casetas de obra, las áreas de almacenamiento temporal de materiales de obra y las zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental y concretamente evitando la afección a ejemplares de arbolado.

- Se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto, incluyendo la reposición, en su caso, de la vegetación arbolada que resulte eliminada. La revegetación se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos y arrastres de sólidos a los cauces.

- En las actuaciones de restauración de la cubierta vegetal y ajardinamiento se potenciarán las actuaciones encaminadas a fomentar la biodiversidad autóctona, primando criterios de sostenibilidad, y de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. Los espacios libres deberán revegetarse con especies autóctonas conformando pequeños bosquetes y setos con objeto de que resulten lo más naturalizados posible. En este sentido se utilizarán las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles", elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda Gobierno Vasco.

- En ningún caso se emplearán, en las labores de revegetación y ajardinamiento, especies alóctonas con potencial invasor, como Fallopio japónica, Robinia pseudoacacio, Cortaderia selloana u otras.

Medidas relativas a la calidad de las aguas.

- Los proyectos de urbanización y de obras preverán el establecimiento de medidas para minimizar el arrastre de sólidos al río Okariz, especialmente durante los movimientos de tierras.

Medidas en relación con el ruido.

- Por lo que respecta al futuro desarrollo urbanístico previsto en el plan, se recuerda que deberán establecerse las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica, en el ambiente exterior a 2 metros de altura sobre el suelo, de forma que, atendiendo a lo establecido en el artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no podrán ejecutarse futuros desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 del citado Decreto 213/2012, de 16 de octubre.

Además, concluye que, si se analiza el mapa de ruido a 2 metros en las áreas de actuación, tanto integradas como aisladas, existe una franja próxima a la carretera A-2128 donde se incumplirán los objetivos de calidad acústica establecidos para nuevos edificios, por lo que no se podrán construir edificios sensibles en esta franja, excepto en el caso de que se declaren como zonas de protección acústica especial.

Se adjunta plano del estudio acústico en la que se señala dicha franja de exclusión.

En cualquier caso, el Plan Especial, no contempla la posibilidad de realizar nuevas edificaciones en esa zona de exclusión, ya que el retiro mínimo de la línea de edificación respecto a la arista exterior de la carretera A-2128 es de 10 metros.

Otras medidas preventivas y correctoras.

• Por otra parte, las medidas a aplicar en la ejecución de los proyectos de urbanización y edificación guardarán relación con el manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, producción y gestión de residuos, control de suelos excavados, protección de las aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica. Entre otras, las medidas protectoras y correctoras para la ejecución de las obras derivadas del plan serán:

– El manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, superficie máxima de ocupación, control de afección a la vegetación, minimización de producción del polvo y ruido, adecuada gestión de residuos, minimización de la contaminación del suelo o las aguas por derrames de aceites o arrastres de tierras y reducción de las afecciones negativas sobre el sosiego público.

– Control de especies invasoras: se establecerán medidas para evitar la dispersión de especies invasoras durante las obras. En este sentido, se deberán adoptar medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especies vegetales invasoras (plantación y siembra inmediata de superficies preparadas, protección de acopios de tierra vegetal, etc.). Se establecerá un control de la procedencia y composición de los materiales de préstamo y la tierra vegetal a emplear en la revegetación y el ajardinamiento de la urbanización. Asimismo, se propondrá la gestión diferenciada de la tierra vegetal que pueda contener propágulos de dichas especies.

– Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas que les sean de aplicación.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

En el caso de existencia de residuos y/o elementos con amianto, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, para la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto y lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán 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, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor autorizado, evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1998, de 29 de setiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En el caso de producirse, los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.

Cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Salvatierra y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

– Protección de los suelos y las aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.).

– Ruido en obras: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del 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, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Asimismo, se respetará un horario de trabajo diurno.

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

• En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se deberán considerar las recomendaciones de la “Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible para la vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco”, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

– Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.

– Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.

– Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.

– Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.

– Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.

– Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.