

## **SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA CAMINO TXIKITO. VERSIÓN SEGUNDA 2019**

### **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO**

#### **1. OBJETIVOS DE PLANIFICACION**

Este expediente de plan especial de ordenación urbana del área Camino Txikito tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada del plan general de ordenación urbana de Sestao establecida en el expediente de modificación del PGOU de Sestao en Camino Txikito y su entorno aprobado definitivamente y publicado en el BOB nº 214 del 8 de Noviembre de 2010, teniendo igualmente en cuenta la ordenación estructural de la segunda modificación de dicho PGOU, aprobada definitivamente el 29 de Enero de 2019.

Una vez transcurridos ocho años se pretende actualizar ciertas determinaciones de ordenación pormenorizada para acometer con garantías la operación de renovación urbana propuesta en dicho expediente.

La modificación consiste en reordenar la forma de la edificación propuesta, tanto la de uso residencial como la destinada a equipamiento comunitario. Así mismo, se pretende aumentar y mejorar los espacios destinados a albergar los sistemas locales de espacios libres.

Mediante el rediseño de los edificios se busca mejorar la calidad de las futuras viviendas, para ello se alteran las alineaciones en el edificio 5 para evitar la necesidad de patios interiores de parcela, el fondo edificado de los edificios 1 y 2 pasa a ser de 24,50 metros, la altura entre forjados pasa de 2,95 metros a 3,05 metros para poder cumplir las condiciones de aislamiento acústico del Código Técnico de la Edificación y en todos los edificios se mantiene o reduce el número de plantas sobre rasante.

De la misma manera, se incorpora el equipamiento público en las plantas correspondientes a los niveles 0 y 2 del edificio 1 de uso residencial, liberando el espacio central para dotar al área de un mayor sistema local de espacios libres en el que poder acomodar una correcta solución de accesibilidad.

Por consiguiente, el uso comercial propuesto en los niveles 0 y 2 del edificio 1 se reubica, potenciando dicho uso en la nueva plaza de acceso al metro y adecuando el tamaño del comercio a las demandas actuales.

En definitiva, el objetivo es adaptar la forma de los edificios y los espacios libres sin modificar usos ni edificabilidades para mejorar las viviendas, los comercios y los espacios públicos del área Camino Txikito.

Se adjunta como Anexo I al presente Documento Ambiental Estratégico el plano AN-1 titulado “Ortofoto. Ámbito del área Camino Txikito”.

## **2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES**

### **2.1. Alcance y contenido del plan especial de ordenación urbana**

El presente plan especial de ordenación urbana reajusta la ordenación pormenorizada de los terrenos comprendidos en su ámbito espacial y define los aspectos precisos para establecer la gestión que permita materializar su urbanización y en su caso, completar su edificación.

Se mantienen el uso característico y los usos compatibles establecidos y la edificabilidad total sobre rasante atribuida a cada uso, así como las superficies destinadas a espacios libres y otros usos dotacionales, de forma que no se altera la ordenación estructural del plan general de Sestao.

Se reordena ligeramente la forma de la edificación propuesta de uso residencial como la destinada a equipamiento comunitario, sin aumentar en ningún caso el número de plantas. Así mismo, se pretende aumentar y mejorar los espacios destinados a albergar los sistemas locales de espacios libres.

Se suprime del ámbito de gestión la “superficie adscrita a la zona y actuación integrada Camino Txikito a los efectos del Art.25.1.b de la Ley 2/2006, a reurbanizar” al considerar que es una carga de urbanización para la que no se justifica su funcionalidad al servicio del área Camino Txikito.

### **2.2. Alternativas razonables, técnicamente y ambientalmente viables**

Se plantean tres alternativas para establecer una ordenación pormenorizada partiendo de la ordenación propuesta por el planeamiento vigente. Se estima que las tres alternativas son razonables, técnicamente y ambientalmente viables ya que solamente se proponen ligeras modificaciones sobre lo establecido.

#### **✓ Alternativa 0**

La alternativa "0" no produce alteraciones sobre las determinaciones normativas del plan general, por lo que mantiene las establecidas en el expediente de modificación del plan general de Sestao en Camino Txikito y su entorno.

Esta alternativa mantiene la forma de la edificación y sitúa el edificio de equipamiento en el espacio interior. Así mismo, contempla mantener abierto el paso subterráneo de Camino Txikito.

#### ✓ **Alternativa 1**

La alternativa "1" modifica el estado actual de la ordenación pormenorizada a través de alterar el diseño urbano de la "Modificación del plan general de Sestao en Camino Txikito y su entorno", en concreto reordena la forma de la edificación y reubica el edificio de equipamiento integrándolo en el edificio 1 de uso residencial, ampliando el sistema local de espacios libres en el espacio central formado por los edificios existentes en las calles La Iberia y Chavarri Rivas con el proyectado en la calle Zumalakarregi. Se rediseñan este espacio interior y los accesos desde la calle Zumalakarregi y Chavarri Rivas, suprimiendo el acceso bajo rasante desde la calle La Iberia por considerar que supone un paso en el que no se dan las condiciones de seguridad para las personas.

Sin perjuicio de lo anterior ajusta determinaciones como la altura entre forjados y fija unas condiciones para los patios interiores para garantizar una mejor calidad tanto de las viviendas como de los comercios y garajes.

#### ✓ **Alternativa 2**

La alternativa "2" modifica el estado actual de la ordenación pormenorizada a través de alterar el diseño urbano de la "Modificación del plan general de Sestao en Camino Txikito y su entorno", de la misma manera que en la alternativa 1 pero mantiene la forma y situación del edificio de equipamiento en el espacio interior y el diseño del sistema local de espacios libre y sus accesos.

Igualmente, ajusta determinaciones como la altura entre forjados y fija unas condiciones para los patios interiores para garantizar una mejor calidad tanto de las viviendas como de los comercios y garajes.

### **3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA**

El desarrollo del plan especial de ordenación urbana del área Camino Txikito, permitirá efectuar la operación de renovación urbana y solucionar la situación de provisionalidad y degradación que sufren los terrenos ubicados en el ámbito.

Del mismo modo, se pretende dotar al municipio de nuevas viviendas y equipamientos en el interior del núcleo urbano.

Por sus características el desarrollo del plan especial se podría dividir en tres fases, como primera fase la nueva plaza de acceso al metro junto el conjunto de edificios 3, 4 y 5, como segunda fase el sistema local de espacios libres del espacio central junto con los edificios 1 y 2, y como tercera fase el edificio 7.

En cuanto a la ejecución material, se priorizará la remodelación del acceso al metro de Bilbao y la reubicación del conducto y patinillo de la ventilación de aire del metro en espacio libre de dominio y uso público.

El plan especial de ordenación urbana de Camino Txikito se desarrollará en base a lo fijado en la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de suelo y urbanismo, de acuerdo con el siguiente proceso:

- ✓ Aprobación definitiva del plan especial y publicación de sus normas en el Boletín Oficial de Bizkaia.
- ✓ Formulación, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora de la actuación integrada del área Camino Txikito. Plazos estimados máximos: 3 meses, computados a partir de la publicación de la aprobación definitiva del plan especial, para la presentación de la documentación del PAU en el Ayuntamiento y 3 meses para su aprobación definitiva, computados a partir de su presentación en el Ayuntamiento
- ✓ Formulación, tramitación y aprobación del proyecto de reparto de cargas y beneficios o, en su caso, del proyecto de expropiación, dependiendo del sistema elegido. Plazo estimado máximo: 8 meses, computados a partir de la publicación de la aprobación definitiva del plan especial.
- ✓ Formulación, tramitación y aprobación del proyecto de urbanización del área Camino Txikito. Plazos estimados máximos: 4 meses, computados a partir de la publicación de la aprobación definitiva del plan especial, para la presentación de la documentación del proyecto de urbanización en el Ayuntamiento y 3 meses para su aprobación definitiva, computados a partir de su presentación en el Ayuntamiento.
- ✓ Ejecución de las obras de urbanización del área Camino Txikito. Plazos estimados máximos: 36 meses computados a partir de la publicación de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, desglosados, en su caso, por fases de urbanización y edificación.
- ✓ Solicitud de licencia para la edificación proyectada por la ordenación pormenorizada del plan especial. Plazos estimados máximos: 4 meses computados a partir de la recepción de cada una de las fases de la urbanización.
- ✓ Ejecución de la construcción de los edificios proyectados por la ordenación pormenorizada del plan especial. Plazos estimados máximos: 36 meses computados a partir de la concesión de la licencia de obras.

#### **4. CARACTERIZACION DE LA SITUACION DEL MEDIOAMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO**

El área Camino Txikito se forma por el espacio residual formado por las traseras de los edificios de las calles San Diego, La Iberia y Chavarri Rivas y el trazado de la calle Zumalakarregi con una superficie de 13.661,17 m<sup>2</sup>.

Los terrenos de Camino Txikito están fuertemente antropizados, con un tratamiento desigual y desordenado, debido a que se encuentran en el centro del entorno urbano de Sestao y nunca han sido objeto de una visión urbanizadora coherente y completa. Los terrenos presentan un gran desnivel, en la parte alta las cotas se sitúan alrededor de los 50 metros y en la parte baja en 25 metros.

En la parte superior, a la altura de la intersección entre las calles Zumalakarregi y Doctor Fleming se halla una embocadura de acceso peatonal al ferrocarril metropolitano de Bilbao dando servicio a las calles colindantes. En esta zona alta también se sitúa un aparcamiento en superficie en el extremo colindante con la calle La Iberia y otro aparcamiento en el lado de la calle Zumalakarregi.

La parte inferior se forma con unos taludes en los que se puede encontrar alguna huerta urbana. La explanada inferior está sin urbanizar y se usa como aparcamiento, también encontramos soleras resultantes de la demolición de los pabellones del antiguo matadero y restos de edificaciones antiguas en estado de abandono.

Los terrenos de esta parte baja del área se encuentran definidos como "Suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes" en el inventario de suelo del Decreto de 2008 y en el borrador de actualización del mismo. En este sentido, el Ayuntamiento de Sestao ha encargado a la empresa Dinam los estudios precisos para obtener la calidad del suelo y hasta el presente, dicha empresa ha realizado la investigación exploratoria y detallada de la calidad del suelo del emplazamiento 48084-00090 de Sestao, que se corresponde con el ámbito incluido en el inventario anteriormente citado.

Se adjunta como Anexo II al presente Documento Ambiental Estratégico el plano AN-2 titulado "Suelos contaminados en el área Camino Txikito".

La investigación exploratoria y detallada indicada se remitió por el Ayuntamiento de Sestao a la Viceconsejería de Medioambiente, Dirección de Administración Ambiental, siendo recibida por el órgano ambiental el 2 de Marzo de 2018. Al objeto de aclarar los aspectos del procedimiento iniciado se acompaña como anexo III, la conclusión del Director de Administración Ambiental en relación con la investigación exploratoria y detallada de la calidad del suelo remitida por el Ayuntamiento de Sestao.

En cualquier caso se ha de indicar que con anterioridad a la implantación de cualquier nueva actividad en el ámbito Camino Txikito, cambio de uso del suelo o cualquier tipo de actuación, será precisa la obtención de la declaración de la calidad del suelo del emplazamiento 48084-00090 de Sestao y cumplir lo establecido al efecto en la Resolución correspondiente.

Todo el ámbito presenta un estado de provisionalidad y degradación alarmante con la urbanización no consolidada, constituyendo un islote urbano de baja calidad insertado en la trama urbana consolidada de Sestao.

Se adjunta como Anexo IV al presente Documento Ambiental Estratégico un reportaje fotográfico del ámbito de Camino Txikito en su estado actual.

## 5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SI PROCEDE SU CUANTIFICACION

La propuesta que se hace en este expediente de plan especial asume la edificabilidad establecida por el planeamiento vigente. Dicho planeamiento propone la edificabilidad siguiente:

*La edificabilidad urbanística máxima en plantas sobre rasante destinada al uso característico de vivienda colectiva alcanza a 22.542,06 m<sup>2</sup> edificables. La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante para el resto de usos tolerados alcanza a 25.820,84 m<sup>2</sup> - 22.542,06 m<sup>2</sup> = 3.278,78 m<sup>2</sup>.*

Dicha edificabilidad permitirá la construcción de aproximadamente 225 viviendas. Las determinaciones del plan general vigente, desde la revisión del plan citado, aprobado en el año 2000, prevén el incremento demográfico consiguiente, que en opinión del equipo redactor no supone un impacto sustancial en cuanto a efectos ambientales negativos en el ámbito del área Camino Txikito ni en la trama urbana de Sestao.

Al contrario, su ejecución material, urbanización y edificación, supondrá una evidente mejora de la calidad urbana, en consecuencia solamente se puede considerar como un efecto ambiental negativo respecto a la actual situación antes de la ejecución de la alternativa "0", el incremento de la emisión de CO<sub>2</sub> a la atmosfera derivado de las nuevas edificaciones a situar en el área, no obstante la nueva edificación deberá cumplir con los ratios de eficiencia energética actuales, mejorando sustancialmente la del parque inmobiliario existente.

Además se estima preciso aclarar que la ejecución de la ordenación del plan especial, en cualquiera de las dos alternativas 1 y 2 propuestas, que alteran la ordenación vigente de la alternativa 0, no supondrá incremento alguno de la emisión de CO<sub>2</sub> respecto a la ordenación actualmente vigente, por lo que se puede afirmar que la ordenación del plan especial no supone ninguna alteración de los efectos ambientales actuales, extremo que indica la innecesidad de su cuantificación.

Por otro lado, el presente expediente tiene como objetivo aumentar el sistema local de espacios libres, mejorando la calidad de los espacios urbanos que a día de hoy se encuentran en un grave estado de deterioro, mediante taludes verdes, espacios peatonales, arbolado, etc.

A la vista de lo indicado anteriormente, no se estima necesario realizar la evaluación de los efectos ambientales que se van a producir por la aplicación de las determinaciones de este plan

especial, ya que como se ha indicado anteriormente, no suponen incremento de las afecciones existentes.

## **6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES**

El presente plan especial se limita a modificar la ordenación pormenorizada de un área de suelo urbano, sin modificar usos ni la edificabilidad, por lo que no incide ni en el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano ni en los Planes Territoriales Sectoriales aprobados que afectan al termino municipal de Sestao.

## **7. MOTIVACION DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION ESTRATEGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA**

Si se analiza el contenido del artículo 6 titulado "Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica" de la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de evaluación ambiental y se consultan los listados de proyectos sometidos a la evaluación ambiental estratégica ordinaria regulada en el Titulo II, Capitulo II, Sección 1ª del Anexo I de la Ley citada, se concluye que el plan objeto de este expediente urbanístico no cumple el contenido de los subapartados 1.a) y 1.b) del artículo citado.

El presente expediente de plan especial de ordenación urbana del área Camino Txikito se sitúa dentro de los planes objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, por constituir una modificación menor y además, según el contenido del subapartado 2.c) del artículo 6 anteriormente citado, apartado de carácter residual que supone el cierre conceptual que obliga a la evaluación ambiental estratégica de cualquier clase de planes o de sus modificaciones, aunque sea con el procedimiento simplificado.

## **8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS**

### **✓ Alternativa 0**

La alternativa "0" mantiene el estado actual de la ordenación y el diseño urbano de la "Modificación del plan general de Sestao en Camino Txikito y su entorno", sin modificar ninguna determinación de la ordenación vigente.

Esta alternativa contempla mantener abierto el paso subterráneo de Camino Txikito y sitúa el edificio de equipamiento en el espacio interior. Se considera que el paso subterráneo mencionado no cumple las condiciones de seguridad adecuadas y los accesos al espacio interior diseñados son mejorables. Por otro lado, el edificio de equipamiento estrecha el espacio interior y lo inhabilita para actividades al aire libre, por ejemplo para juegos de niños.

En cuanto a la edificación, se considera que la altura de 2,95 metros entre forjados es excesivamente ajustada para cumplir las características fijadas tanto por el CTE como por las ordenanzas de diseño de VPO aprobadas por Orden de 12 de Febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales. Por otro lado, las alineaciones de edificación de la ordenación vigente junto con la aplicación normativa previamente citada, generan distribuciones de viviendas complicadas que el equipo redactor considera mejorables.

#### ✓ **Alternativa 1**

Se suprime el edificio de equipamiento comunitario PUB situado en las traseras de los edificios 15, 17 y 19 de la calle La Iberia, pasando a situarse en los bajos del edificio 1 en cota de la plaza inferior y manteniendo prácticamente la ordenación de la edificación anteriormente proyectada, con el mantenimiento de las dos torres que enmarcan la plaza en el frente de la calle Zumalakarregi. Se mantiene igualmente el acceso peatonal desde la calle Zumalakarregi, sobrepasada la edificación del número 24 en las cotas inferiores actualmente existentes, con un gran desarrollo de la escalera peatonal y un diseño complejo de rampas y dos ascensores para cumplir los criterios de accesibilidad desde la plaza inferior proyectada desde el acceso de la calle Zumalakarregi hasta la plaza del ferrocarril metropolitano. Lo indicado se puede observar en el plano 3.1 titulado "Planta de la ordenación pormenorizada".

Aun cuando esta propuesta es perfectamente viable, el equipo redactor considera de mayor calidad la ordenación de la alternativa "2" por generar mayores espacios libres y de mejor calidad ambiental.

#### ✓ **Alternativa 2**

Se mantiene la supresión del edificio equipamental de la alternativa 0 y se sitúa bajo las plantas inferiores del edificio 1a. Se cambian las rasantes del espacio público entre la nueva edificación proyectada, edificio 1a, y las traseras de los edificios que obran a la calle Chavarri y a la calle Zumalakarregi, de forma y manera que se combina este nuevo diseño con un nuevo acceso peatonal desde la calle Zumalakarregi que asegura un recorrido en cotas superiores desde dicha calle al espacio público central.

Esta nueva propuesta de acceso peatonal desde la calle Zumalakarregi, permite crear un acceso de servicio para emergencias y bomberos al espacio central, que fundamentalmente es un espacio libre de edificación, de carácter estrictamente peatonal, en el que se cumplen las pendientes del 6% de la normativa de accesibilidad de la Comunidad Autónoma. Se logra crear un itinerario peatonal que cumple la normativa de accesibilidad, entre el acceso desde la calle Zumalakarregi y la nueva plaza, por el interior del sistema local de espacios libres, con una única solución mecánica de un ascensor enmarcado entre dos escaleras de carácter peatonal. La alternativa 2 se puede observar en el plano 4.1 "Planta de la ordenación pormenorizada" y 4.2 y 4.3 "Secciones y alzados. Estado modificado".



Del análisis de las alternativas propuestas, podemos concluir que esta alternativa 2 es la que genera un espacio urbano mejor integrado en el entorno y en consecuencia, más amable, también establece condiciones para asegurar la calidad de las futuras viviendas.

## **9. MEDIDAS PREVISTAS PARA REDUCIR LOS EFECTOS NEGATIVOS**

Se aumenta la superficie verde y el arbolado respecto al planeamiento vigente, reduciendo el agua de escorrentías, y generando un foco de oxígeno en un entorno con una alta densidad urbanística.

El diseño del mismo priorizará el uso peatonal frente a los vehículos. Se proponen nuevos recorridos peatonales, se establecen ascensores de uso público y se eliminan los aparcamientos en superficie situados al lado de la embocadura del metro para contribuir a reducir los efectos generados por el tráfico, emisión de CO<sub>2</sub>, contaminación acústica, etc.

Se reubica el conducto de ventilación de aire del ferrocarril metropolitano, este tendrá una dimensión aproximada de 2,4 x 2,4 metros en planta y se situará en un espacio libre de dominio y uso público, situándose fuera de la edificación proyectada.

Los nuevos edificios deberán cumplir la legislación vigente en materia de edificación, en las que se establecen las medidas concretas a aplicar para reducir la emisión de gases invernadero: aislamiento térmico, uso de energías renovables para el sistema de calefacción y agua caliente sanitaria, etc.

Se efectuará un estudio y si procede se corregirán los suelos potencialmente contaminados, situados en el extremo Norte del área donde se situaba el antiguo matadero.

En cuanto a la ejecución de la ordenación propuesta, el proyecto de urbanización dispondrá las determinaciones para el control de los efectos negativos y el otorgamiento de las licencias de construcción de los edificios se condicionará al cumplimiento de las condiciones de eficiencia energética establecidos por el Código Técnico de la Edificación.

## **10. ACTUALIZACION DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA CAMINO TXIKITO**

Al objeto de conocer el impacto acústico en el espacio público y en las fachadas de los edificios proyectados en la ordenación de la alternativa 2, que se elabora como nueva propuesta de la ordenación del plan especial del área Camino Txikito, se ha realizado el estudio de su impacto acústico, conforme a la normativa acústica vigente, aportando el estudio que ya se elaboró para las otras dos alternativas que se mantienen en el borrador del plan especial como alternativas 0 y 1.

En todas ellas se comprueba el cumplimiento de los niveles de inmisión acústica en espacio público y fachadas, que se sitúan notablemente por debajo de lo exigido por el Decreto 213/2012 de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se acompaña como anexo V de este documento ambiental estratégico el análisis del impacto acústico de las tres alternativas del borrador del plan especial del área Camino Txikito.

## 11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan son de dos tipos, las primeras relativas a la calidad ambiental - paisajística del conjunto espacial de edificios y espacios públicos y las segundas aquellas que se relacionan con las afecciones ambientales de emisión de gases originados por la nueva edificación propuesta. Dichas medidas se indican en los siguientes puntos:

- **Suelos incluidos en el inventario de suelos contaminados del Decreto 165/2008.** Se continuara con el proceso iniciado hasta obtener la declaración de la calidad del suelo. Y si procede, posteriormente se realizaran los trabajos para posibilitar, de acuerdo con la Resolución de la declaración de la calidad del suelo, la ejecución de las obras de urbanización y edificación establecidas en el plan especial.
- **Con relación al seguimiento del control de residuos urbanos de la urbanización.** La dirección facultativa de la obra tiene la responsabilidad de controlar la ejecución de la obra, siendo parte de la misma el seguimiento del plan de la gestión de residuos. El Ayuntamiento de Sestao, debe recepcionar la obra, siendo el promotor el último responsable antes de la entrega de la misma al municipio.
- **Con relación al seguimiento de las obras de edificación.** La dirección facultativa de la obra contempla dentro de sus atribuciones, la responsabilidad del control de la ejecución y de hacer cumplir entre otros, las exigencias básicas de salubridad (HS) <<Higiene, Salud y protección del medio ambiente>> y demás exigencias que el proyecto debe de cumplir con todas las obligaciones establecidas en el CTE. Dentro de la casuística que se deriva del cumplimiento del CTE, se encuentra también el seguimiento del plan del estudio de la gestión de residuos de la obra de edificación, que complementa la de las obras de urbanización.

Los responsables del control que pueden referirse a todas o algunas de las exigencias básicas del CTE, son entre otros facultativos, la dirección facultativa de la obra y en último extremo los servicios técnicos municipales. Estas exigencias del CTE y de la normativa vigente para la gestión de residuos, establecen de manera detallada las medidas que se deben adoptar durante la ejecución de las obras y posteriormente para el uso y mantenimiento del edificio resultante.

- **Comprobaciones de servicios previstos en el proyecto.** Las comprobaciones de servicios previstos en el proyecto, serán responsabilidad de la dirección facultativa, quedando contempladas dichas comprobaciones en el libro del edificio establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación. En el libro del edificio quedarán recogidas las instrucciones de uso y mantenimiento del mismo. La responsabilidad de la elaboración del libro del edificio recae en el promotor.
- **Libro del edificio.** El libro del edificio incluye en su documentación un plan de mantenimiento del edificio. Contiene la planificación de las operaciones programadas para el mantenimiento del edificio y sus instalaciones. El responsable del seguimiento de lo dispuesto en el libro del edificio, es la Comunidad de propietarios.

Bilbao, Febrero de 2019

LOS ARQUITECTOS



Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano - Ibon Pascual Arechavaleta