



GUÍA TÉCNICA PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES EN EDIFICIOS HISTÓRICOS

araba álava
foru alundia diputación foral

**DFA - Servicio de Patrimonio
Histórico-Arquitectónico**

2023

ÍNDICE

1. OBJETO.....	1
2. DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRAMITACIÓN APLICABLE	2
2.1 Introducción.....	2
2.2 Diagrama de flujo	3
2.3 Compatibilidad en materia de Urbanismo y Patrimonio	4
2.3.1 Planeamiento urbanístico	4
2.3.2 Protección del Patrimonio cultural	4
2.4 Tipología de actividades a implantar y regímenes asociados	6
2.5 Cronología de tramitación según el régimen aplicable	10
2.5.1 Cronología en el régimen de licencia de actividad	10
2.5.2 Cronología en el régimen de comunicación previa	12
2.6 Tramitación en caso de coexistencia de actividades.....	13
3. ANÁLISIS DE LA PRINCIPAL NORMATIVA CONDICIONANTE	15
3.1 Espectáculos públicos y actividades recreativas.....	15
3.1.1 Información de referencia	15
3.1.2 Identificación de espectáculos públicos y actividades recreativas.....	15
3.1.3 Requisitos exigibles a espectáculos públicos y actividades recreativas	16
3.2 Actividades en suelo urbano residencial.....	20
3.3 Protección contra incendios.....	21
3.3.1 Consideraciones generales	21
3.3.2 Reglamento en establecimientos industriales.....	21
3.3.3 Documento Básico SI del Código Técnico de la Edificación	23
3.4 Autoprotección ante situaciones de emergencia.....	25
3.4.1 Normativa aplicable	25
3.4.2 Actividades afectadas	25
3.4.3 Requisitos exigibles a las actividades afectadas	27
3.5 Accesibilidad	28
3.5.1 Normativa aplicable	28
3.5.2 Decreto 68/2000	28
3.5.3 Sección SUA 9 del Documento Básico SUA del Código Técnico de la Edificación	30

3.6	Eficiencia energética	31
3.6.1	Normativa sobre eficiencia energética	31
3.6.2	Normativa autonómica	31
3.6.3	Documento Básico HE del Código Técnico de la Edificación	34
4.	ANÁLISIS DE OTRA NORMATIVA APLICABLE	36
4.1	Ámbito industrial.....	36
4.2	Ámbito medioambiental	38
4.2.1	Residuos	38
4.2.2	Emisiones atmosféricas.....	40
4.2.3	Vertidos de aguas residuales	41
4.2.4	Molestias por ruido.....	41
4.2.5	Calidad del suelo	43
4.3	Ámbito sanitario.....	44
4.3.1	Documento Básico HS del Código Técnico de la Edificación.....	44
4.3.2	Otra normativa sanitaria	47
4.4	Ámbito constructivo	49
4.4.1	Documento Básico SUA del Código Técnico de la Edificación (secciones 1 a 8)..	49
4.4.2	Documento Básico SE del Código Técnico de la Edificación	50

1. OBJETO

El Territorio Histórico de Araba dispone de una gran cantidad de bienes inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Cultural Vasco.

Las actuales políticas de protección de este tipo de bienes pretenden garantizar la protección necesaria en cada caso sin renunciar al fomento de diversos usos para la difusión y puesta en valor de estos edificios.

Sin embargo, son diversos los aspectos técnicos específicos que deben ser tenidos en cuenta a la hora de desarrollar una actividad en un establecimiento catalogado como bien patrimonial, lo que, en ocasiones, puede desincentivar las posibles iniciativas.

En este contexto, el Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava publica la presente *“Guía técnica para la implantación de actividades en edificios históricos”*, con el ánimo de facilitar el proceso a los posibles promotores.

Los tres grandes bloques que conforman la Guía son los siguientes:

- Determinación del régimen de tramitación aplicable.
- Análisis de aquella normativa que puede condicionar en mayor medida la implantación de una actividad en un establecimiento protegido.
- Análisis de otra normativa (de carácter industrial, medioambiental, sanitario o constructivo) que exija requisitos técnicos cuya implantación deba ser tenida en cuenta a la hora de proyectar la actividad.

2. DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN DE TRAMITACIÓN APLICABLE

2.1 INTRODUCCIÓN

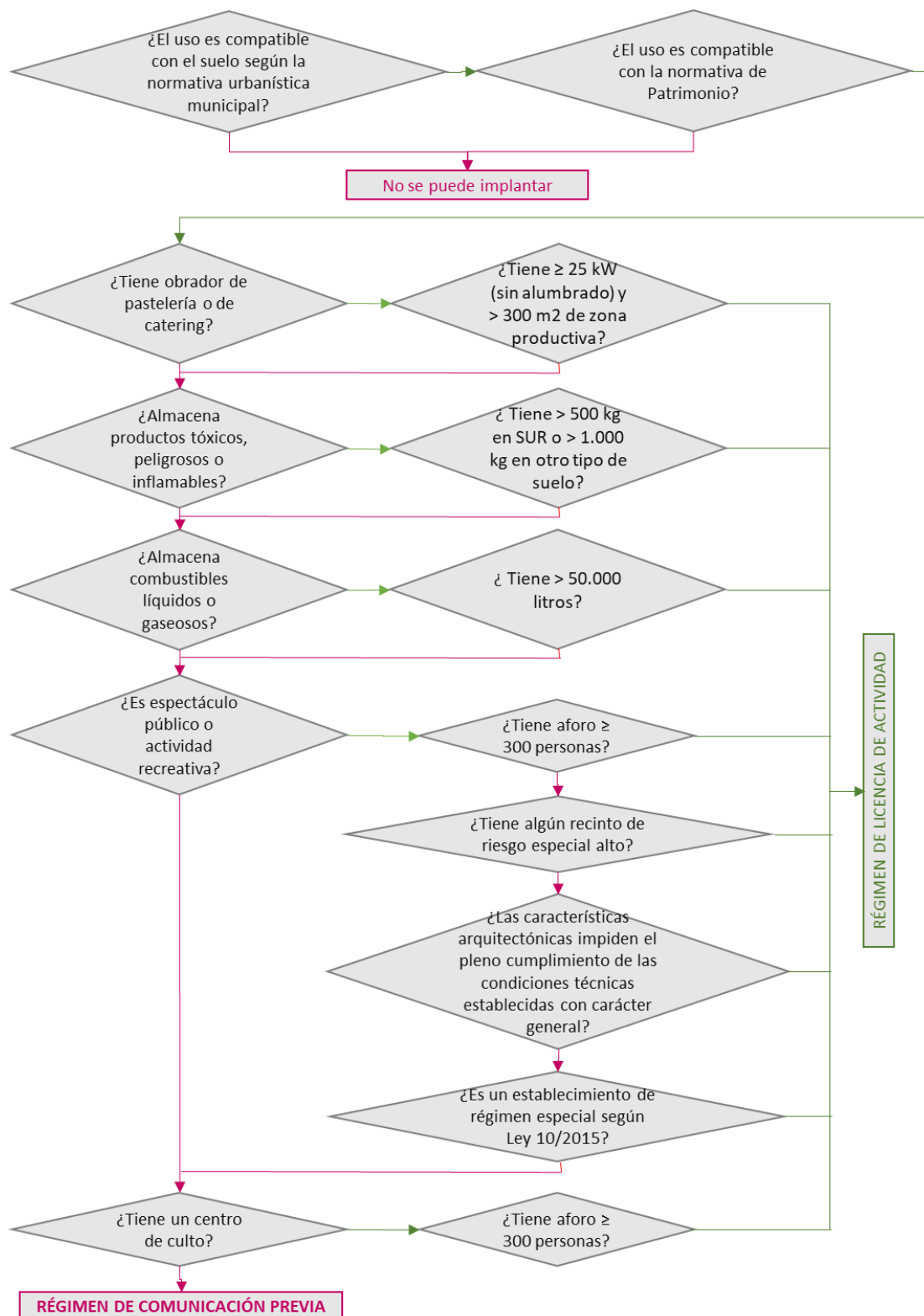
A la hora de tramitar la implantación de una actividad, resulta necesario:

- Comprobar en primer lugar que el uso que se pretende es compatible con las normativas urbanística y de protección patrimonial aplicables, ya que la existencia de algún incumplimiento insalvable en estos ámbitos impediría seguir adelante con la implantación de la actividad.
- Determinar debidamente el régimen de tramitación en calidad de actividad clasificada a nivel municipal, ya que el orden cronológico para la realización de las diversas actuaciones a acometer es diferente en cada caso.

Se analizan a continuación las principales cuestiones a esclarecer en relación a estos dos aspectos.

2.2 DIAGRAMA DE FLUJO

El siguiente diagrama de flujo pretende facilitar la visualización de las principales cuestiones a plantear, si bien su interpretación debe ir siempre acompañada de un análisis detallado del texto legal aplicable correspondiente, tal y como se aborda en apartados posteriores.



2.3 COMPATIBILIDAD EN MATERIA DE URBANISMO Y PATRIMONIO

2.3.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

En esta materia, será necesario:

- Acceder a las Ordenanzas urbanísticas, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) o cualquier otro Plan que, en materia urbanística, pueda tener aprobado el municipio en el que se pretende implantar la actividad, mediante:
 - La consulta de la página web municipal.
 - En su defecto y/o para mayor seguridad, la realización de una consulta al Área de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento, de cara a confirmar que no existe normativa adicional a la localizada en la página web.
- Revisar la normativa identificada al objeto de:
 - Determinar la tipología de suelo, a nivel de ordenación urbanística, en la que se encuentra el emplazamiento donde se desea implantar la actividad.
 - Comprobar que la actividad (tanto la principal como las secundarias) que se pretende queda incluida entre los usos admitidos para esa tipología de suelo.
 - Verificar si la citada normativa regula condiciones específicas para el desarrollo de la actividad, para tenerlas en cuenta a la hora de proyectar la actividad a realizar.

2.3.2 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Las tareas a abordar en este ámbito serán las siguientes:

- Consultar las condiciones específicas que la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco pueda exigir al edificio o emplazamiento sobre el que se pretende desarrollar la actividad:


Principales artículos a valorar de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural	
Art. 8	Niveles de protección (especial, media y básica).
Art. 9	Categorías de protección del patrimonio cultural inmueble.
Art. 10	Categorías de protección del patrimonio cultural mueble (por si el edificio pudiera contener algún bien mueble protegido).
Art. 22	Acceso a los bienes culturales protegidos.
Art. 33-35	Intervención y conservación de bienes culturales de protección especial y media.
Art. 36-40	Régimen específico de los bienes culturales de protección especial.
Art. 41-44	Régimen específico de los bienes culturales de protección media.
Art. 45	Régimen específico de los bienes culturales de protección básica.
Art. 46-51	Régimen específico de protección de los bienes culturales inmuebles.
Art. 52-55	Régimen específico de protección de los bienes culturales muebles (por si el edificio pudiera contener algún bien mueble protegido).
Art. 60-62	Patrimonio industrial.
Art. 63-74	Régimen específico del patrimonio arqueológico y paleontológico.

- Acceder al texto legal que regula la inscripción en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco del emplazamiento en el que se pretende implantar la actividad:
 - Consultar la página web de [Patrimonio Cultural](#) del Gobierno Vasco, donde mediante un buscador se accede a una Ficha particularizada para cada elemento inventariado. Uno de los contenidos de dicha Ficha es el enlace al texto legal que regula la protección de cada bien.

PATRIMONIO CONSTRUÍDO PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO PATRIMONIO MUEBLE PATRIMONIO INMATERIAL CATÁLOGOS TEMÁTICOS

Ficha
CASA - PALACIO DE OTAZU

► **CASA - PALACIO DE OTAZU**
BARRIO OCHATEGUI 14 - 16, Zurbano
Arratzua-Ubarrundia (Araba/Álava)
Nº ficha : 18
Tipologías : Residencial, Palacio
Período general : Edad Moderna
Siglo : XVII
Estilo : Barroco
Categoría : Monumento
Grado de protección : Monumentado
Ultimo boletín : BOPV 31-01-2002



- De manera alternativa o complementaria, realizar una consulta al Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico de la Diputación Foral de Álava (patrimonio-ha@araba.eus), al objeto de identificar algún condicionante adicional o aclarar alguna cuestión.
- Revisar la normativa recopilada para identificar las condiciones específicas que regulan la protección del edificio o emplazamiento en cuestión.
 - Comprobar que la actividad que se pretende cumple las condiciones exigidas por el conjunto de la normativa vigente en materia de protección del patrimonio o, en defecto, detectar los puntos críticos a tener en cuenta a la hora de proyectar la actividad a realizar.

2.4 TIPOLOGÍA DE ACTIVIDADES A IMPLANTAR Y RÉGIMENES ASOCIADOS

Según lo regulado por la [Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi](#), las actividades susceptibles de implantarse en un establecimiento protegido quedan sometidas a uno de los dos siguientes regímenes municipales de tramitación de actividades:

Tipo de régimen	Actividades afectadas	Información sobre tramitación
Régimen de licencia de actividad	Anexo I.C de la Ley 10/2021	Artículos 49 a 55
Régimen de comunicación previa	Anexo I.D de la Ley 10/2021	Artículos 56 a 59

Se considera que las posibilidades de que el régimen aplicable no sea uno de los dos citados, sino el régimen de autorización ambiental única dependiente del Gobierno Vasco, se limitan a la existencia de una caldera de combustión o de un horno de pan, masas diversas o galletas con las características que se analizan en el apartado “Emisiones atmosféricas” de la presente Guía.

De manera general, las actividades con mayor probabilidad de implantación en emplazamientos protegidos son las siguientes:

- Conciertos de música (fundamentalmente, clásica).
- Exposiciones culturales.
- Conferencias.
- Visitas culturales a recintos protegidos, tanto al aire libre como en conjuntos edificados, incluso en fase de obras de restauración.
- Servicios de catering.

En cualquier caso:

- Es necesario tener en cuenta la totalidad de las actividades o procesos que pueden llegar a desarrollarse en el emplazamiento, y no únicamente la actividad principal.
- Si una de las actividades o procesos a desarrollar queda afectada por el régimen de licencia de actividad, todo el conjunto queda afectado por dicho régimen.

De entre la totalidad de actividades sometidas a uno y otro régimen (según los Anexos I.C y I.D de la Ley 10/2021), se extractan a continuación aquellas que, en cada caso, se consideran susceptibles de implantación en un emplazamiento protegido, ya sea como actividad principal o secundaria:

Principales actividades sometidas a RÉGIMEN DE LICENCIA DE ACTIVIDAD susceptibles de instalarse en un emplazamiento protegido
6.– Talleres y <u>obradores varios</u> (mantenimiento y reparación de vehículos a motor y similares, carpinterías, caldererías, montaje, mecanización, <u>obradores de panadería, pastelería, catering...</u>), cuando la <u>potencia total instalada (potencia mecánica y eléctrica, excluida la correspondiente al alumbrado) sea igual o superior a 25 kW y la superficie específicamente destinada a la producción supere los 300 m².</u>
7.– Actividades o instalaciones de <u>almacenamiento, comercio y exposición que dispongan de productos y materiales catalogados como tóxicos, peligrosos o inflamables</u> en cantidad superior a <u>500 kg en instalaciones ubicadas en suelo urbano residencial, y 1.000 kg en el resto de suelos.</u>

Principales actividades sometidas a **RÉGIMEN DE LICENCIA DE ACTIVIDAD**
susceptibles de instalarse en un emplazamiento protegido

9.– Instalaciones de almacenamiento de combustibles líquidos o gaseosos ubicadas en cualquier tipo de suelo con una capacidad superior a 50.000 litros.

15.– Otros establecimientos de espectáculos públicos o actividades recreativas, siempre y cuando, en todos los casos, cumplan alguno de los siguientes requisitos:

- Disponer de una capacidad o aforo igual o superior a 300 personas.
- Disponer de algún recinto catalogado de riesgo especial alto de acuerdo con la normativa técnica en vigor.
- Que se trate de edificios de valor cultural cuyas características arquitectónicas no permitan el pleno cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas con carácter general.
- Que se trate de establecimientos de régimen especial conforme a la normativa de espectáculos y actividades recreativas.

16.– Centros de culto con una capacidad o aforo igual o superior a 300 personas.

Principales actividades sometidas a **RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA DE ACTIVIDAD**
susceptibles de instalarse en un emplazamiento protegido

2.– Talleres y obradores varios (mantenimiento y reparación de vehículos a motor y similares, carpinterías, caldererías, montaje, mecanización, obradores de panadería, pastelería, catering...), salvo los incluidos en los puntos 5 y 6 del Anexo I.C

3.– Actividades o instalaciones de almacenamiento, comercio y exposición de productos y materiales no incluidas en el punto 7 del anexo anterior.

4.– Instalaciones de almacenamiento de combustibles líquidos o gaseosos que no superen los 50.000 litros de capacidad, exceptuadas aquellas que forman parte de una estación de servicio, parque de suministro, instalación distribuidora o instalación análoga.

5.– Guarderías de vehículos cuya superficie construida supere los 100 m².

6.– Actividades de servicios tales como guarderías infantiles, centros de enseñanza, centros sanitarios y de atención farmacéutica, clínicas veterinarias, comisarías y centros de seguridad, oficinas, peluquerías, salas de masaje y funerarias.

7.– Hoteles, pensiones, albergues, casas de agroturismo, residencias comunitarias, residencias de personas mayores y establecimientos similares.

8.– Establecimientos de espectáculos públicos o actividades recreativas que no se encuentren sujetos a licencia de actividad clasificada.

9.– Centros de culto que no se encuentren sujetos a licencia de actividad clasificada.

12.– Servicios de tratamiento y comunicación de la información (centros de cálculo, bancos de datos, repetidores de radio y televisión, repetidores vía satélite, antenas y estaciones base de telefonía móvil, centros de tratamiento electrónico o informático de la información, estaciones radiotelefónicas y radiotelegráficas, emisoras de radio y televisión y centrales de control de alarmas) y similares.

Principales actividades sometidas a **RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA DE ACTIVIDAD** susceptibles de instalarse en un emplazamiento protegido

13.– Instalaciones complementarias:

- 13.1.– Salas de calderas.
- 13.2.– Instalaciones de aire acondicionado.
- 13.3.– Instalaciones de cámaras frigoríficas.

Dado que las actividades de implantación más probable (conciertos, exposiciones, conferencias y visitas) quedan catalogadas como “espectáculos públicos y actividades recreativas”, se analizan a continuación los cuatro parámetros que hay que valorar en este tipo de actividades para poder determinar si el régimen aplicable es el de licencia de actividad o el de comunicación previa:

CONDICIÓN 1 Disponer de una **capacidad o aforo igual o superior a 300 personas.**

- Según el artículo 7 del [Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas](#), el aforo es el “límite de público que puede congregarse en una zona, establecimiento, local o recinto, para el que se garantizan unas condiciones suficientes de seguridad para las personas ocupantes”.
- Según la definición contenida en el Anexo V del Decreto 277/2010, de 2 de noviembre, por el que se regulan las obligaciones de autoprotección exigibles a determinadas actividades, centros o establecimientos para hacer frente a situaciones de emergencia (definición modificada por la Disposición Final Primera del Decreto 17/2019), aforo es la “capacidad total de público en un recinto o edificio destinado a espectáculos públicos o actividades recreativas. No obstante, el plan de autoprotección debe contemplar a la totalidad de asistentes incluyendo la presencia del personal al servicio de la organización del establecimiento, espectáculo o actividad recreativa”.
- Por lo tanto, el aforo únicamente debe contabilizar el público, aunque el plan de autoprotección deba incluir también al personal de la organización.

CONDICIÓN 2 Disponer de algún recinto catalogado de **riesgo especial alto** de acuerdo con la normativa técnica en vigor.

- El carácter de “riesgo especial” queda regulado en el apartado 2 “Locales y zonas de riesgo especial” de la Sección SI 1 “Propagación interior” del [Documento Básico SI “Seguridad en caso de incendio”](#) del Código Técnico de la Edificación.
- Así, son locales y zonas de “riesgo especial alto” los que satisfacen los parámetros recogidos en la tabla siguiente. Para su interpretación, es necesario tener en cuenta lo siguiente:
 - S = superficie construida; V = volumen construido.
 - Las condiciones específicas para el cálculo de estos parámetros quedan recogidas en el propio Documento Básico SI.

– Talleres de mantenimiento, almacenes de elementos combustibles (mobiliario, lencería, limpieza, ...), archivos de documentos, depósitos de libros, etc.	V > 400 m ³
– Almacén de residuos	S > 30 m ²
– Cocinas según potencia instalada P	P > 50 kW
– Lavanderías, vestuarios de personal, camerinos.	S > 200 m ²

<ul style="list-style-type: none"> – Salas de calderas con potencia útil nominal P 	<p>P > 600 kW</p>									
<ul style="list-style-type: none"> – Centro de transformación con aparatos con aislamiento dieléctrico con punto de inflamación $\leq 300^{\circ}\text{C}$ y potencia instalada P total 	<p>P > 4.000 kVA</p>									
<ul style="list-style-type: none"> – Centro de transformación con aparatos con aislamiento dieléctrico con punto de inflamación $\leq 300^{\circ}\text{C}$ y potencia P en cada transformador 	<p>P > 1.000 kVA</p>									
<ul style="list-style-type: none"> – Uso Administrativo: Imprenta, reprografía y locales anejos, tales como almacenes de papel o de publicaciones, encuadernado, etc. 	<p>V > 500 m³</p>									
<ul style="list-style-type: none"> – Uso Residencial Público: Roperos y locales para la custodia de equipajes 	<p>S > 100 m²</p>									
<ul style="list-style-type: none"> – Uso Comercial: Almacenes en los que la densidad de carga de fuego ponderada y corregida (Q_s) aportada por los productos almacenados sea: <u>Nota:</u> Es necesario tener en cuenta que, además, este tipo de locales con riesgo especial alto deben cumplir lo siguiente: <table border="1" data-bbox="301 804 1190 1016"> <thead> <tr> <th data-bbox="301 804 663 893">Ubicación</th> <th data-bbox="663 804 948 893">CON instalación automática de extinción</th> <th data-bbox="948 804 1190 893">SIN instalación automática de extinción</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="301 893 663 956">Recintos NO situados por debajo de la planta de salida del edificio</td> <td data-bbox="663 893 948 956">S < 25 m² Altura evacuación < 15 m</td> <td data-bbox="948 893 1190 956">No se admite</td> </tr> <tr> <td data-bbox="301 956 663 1016">Recintos situados por debajo de la planta de salida del edificio</td> <td data-bbox="663 956 948 1016">No se admite</td> <td data-bbox="948 956 1190 1016">No se admite</td> </tr> </tbody> </table>	Ubicación	CON instalación automática de extinción	SIN instalación automática de extinción	Recintos NO situados por debajo de la planta de salida del edificio	S < 25 m ² Altura evacuación < 15 m	No se admite	Recintos situados por debajo de la planta de salida del edificio	No se admite	No se admite	<p>$Q_s > 3.400$ MJ/m²</p>
Ubicación	CON instalación automática de extinción	SIN instalación automática de extinción								
Recintos NO situados por debajo de la planta de salida del edificio	S < 25 m ² Altura evacuación < 15 m	No se admite								
Recintos situados por debajo de la planta de salida del edificio	No se admite	No se admite								
<ul style="list-style-type: none"> – Uso Pública concurrencia: Taller o almacén de decorados, de vestuario, etc. 	<p>V > 200 m³</p>									
<p>CONDICIÓN 3</p>	<p>Que se trate de edificios de valor cultural cuyas características arquitectónicas no permitan el pleno cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas con carácter general.</p>									
<ul style="list-style-type: none"> – En este sentido, para cada tipo de actividad a implantar será necesario valorar la posibilidad de cumplimiento de las condiciones técnicas que le puedan aplicar derivadas de: <ul style="list-style-type: none"> · La normativa urbanística, tanto municipal como supramunicipal. · La Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y la norma legal que regule la protección del edificio o emplazamiento en cuestión. · La normativa industrial, ambiental, sanitaria y constructiva de aplicación, conforme a lo analizado en capítulos posteriores de la presente Guía. 										
<p>CONDICIÓN 4</p>	<p>Que se trate de establecimientos de régimen especial conforme a la normativa de espectáculos y actividades recreativas.</p>									
<ul style="list-style-type: none"> – Según el Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas, se consideran “establecimientos de régimen especial”: <ul style="list-style-type: none"> · Artículo 3.2.b): Establecimientos públicos que disponen de un título habilitante singular regulado en el artículo 92 del Decreto 17/2019 conformado por un horario diferenciado y singular y otras condiciones singulares previstas en el propio Decreto por afectar más intensamente a la convivencia entre la ciudadanía, a la seguridad o a la salud. · Artículo 92.1: Aquellos establecimientos públicos de <u>aforo superior a 300 personas</u> a los que expresamente se les declare como tales en la licencia de actividad atendiendo a lo que se dispone en los artículos 92 a 95 del Decreto 17/2019. 										

- Dado que todo establecimiento de régimen especial debe presentar un aforo superior a 300 personas, y teniendo en cuenta que dicha condición es la primera de las cuatro que provoca que un espectáculo o una actividad recreativa quede sometida al régimen de licencia de actividad, en la práctica no resulta necesario comprobar si la actividad es de régimen especial o no para determinar el régimen de tramitación municipal aplicable.

2.5 CRONOLOGÍA DE TRAMITACIÓN SEGÚN EL RÉGIMEN APLICABLE

La totalidad de los trámites asociados a los regímenes de licencia de actividad y de comunicación previa quedan regulados en los artículos 49 a 55 y 56 a 59, respectivamente, de la [Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi](#).

Se exponen a continuación únicamente los trámites que debe acometer el promotor de la actividad, entendiendo que no resulta imprescindible conocer aquellos otros trámites que debe asumir al Ayuntamiento en calidad de órgano competente (publicación en Boletín oficial, solicitud de informes a otros órganos competentes, etc.).

2.5.1 CRONOLOGÍA EN EL RÉGIMEN DE LICENCIA DE ACTIVIDAD

Las tareas que un promotor debe acometer bajo un régimen de licencia de actividad son las siguientes:

- Entregar en el Ayuntamiento en el que se ubica la actividad:
 - Solicitud formal de licencia de actividad, mediante el formulario específico que cada Ayuntamiento pueda tener disponible en su página web o, en su defecto, mediante la instancia general tipo de dicho Ayuntamiento.
 - Proyecto de actividad, firmado por persona técnica competente, con el siguiente contenido mínimo:

Contenido MÍNIMO de un Proyecto de actividad

- Descripción detallada de los procesos y operaciones a desarrollar, así como de la maquinaria y/o equipos a utilizar.
 - Identificación de los requisitos legales aplicables en los distintos ámbitos analizados en la presente Guía.
 - Descripción de las medidas a adoptar en cada caso para satisfacer cada uno de los requisitos legales identificados.
 - Documentación gráfica adecuada.
- Documentación que acredite la finalización del procedimiento de calidad del suelo que corresponda, si procede en el caso de que alguna de las actividades que han operado previamente en el emplazamiento es considerada potencialmente contaminante del suelo conforme a la normativa aplicable.
 - Solicitud de licencia de obra, si procede porque la implantación de la actividad así lo requiere. En este sentido, es necesario tener en cuenta que, conforme a lo regulado en el artículo 19.4 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, la licencia de obra no podrá ser otorgada hasta que haya sido concedida la licencia de actividad, por lo que la entrega de esta solicitud de licencia de obra puede hacerse más adelante.

- Atender los posibles requerimientos de ampliación de documentación que el Ayuntamiento pudiera remitir durante los cuatro meses de que dispone para la concesión de la licencia de actividad desde la presentación de la solicitud (según el artículo 53 de la Ley 10/2021). Transcurrido dicho plazo sin que se haya dictado y notificado la resolución, la solicitud de licencia de actividad se entenderá desestimada.

- Implantar las medidas correctoras impuestas en la licencia de actividad y ejecutar la obra conforme a lo regulado en la licencia de obras.

- Presentar la comunicación previa de inicio de actividad¹ ante el Ayuntamiento, conformada por la siguiente documentación:
 - Comunicación propiamente dicha, suscrita por persona con poder de representación de la actividad, en la que bajo su responsabilidad manifiesta:
 - que la instalación se ajusta al proyecto aprobado y a las medidas correctoras impuestas en la licencia de actividad,
 - que se compromete a mantener en el tiempo el cumplimiento de dichas condiciones.
 - Certificado, suscrito por persona técnica competente, que acredite que las instalaciones se ajustan al proyecto aprobado y que se ha cumplido el condicionado fijado en la licencia de actividad.
 En relación a este Certificado, los apartados 4 y 5 del artículo 54 de la Ley 10/2021 establecen que los establecimientos públicos sujetos a la normativa de espectáculos públicos y actividades recreativas pueden iniciar su funcionamiento cuando el certificado técnico que acompañe a la comunicación previa acredite que ello no supone riesgo para la seguridad de personas y bienes o el medio ambiente, aun cuando no se acredite el cumplimiento de alguno de los requisitos exigidos en la licencia del establecimiento, disponiéndose de 6 meses para hacerlo.
 - Documentación acreditativa del efectivo cumplimiento de los requisitos legales aplicables.
 - Si se trata de una actividad de espectáculo público o actividad recreativa:
 - Certificado que acredite la suscripción de un contrato de seguro en los términos indicados en la Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. La obligación de presentar este documento en este momento queda regulada en el artículo 27 de dicha Ley 10/2015.
 - La documentación pertinente en atención a la normativa de autoprotección. Igualmente, el artículo 27 de la Ley 10/2015 regula la presentación de dicha documentación en este momento.

En relación al **momento de presentación de la comunicación previa de inicio de actividad**:

Para todo tipo de actividades	– Según el artículo 54.2 de la Ley 10/2021, la comunicación debe realizarse cuando las instalaciones se encuentren habilitadas para su inicio y cuenten con las preceptivas licencias urbanísticas, autorizaciones, comunicaciones o inscripciones en los registros sectoriales que procedan.
-------------------------------	---

¹ Resulta necesario aclarar que el régimen de licencia de actividad finaliza con un trámite de comunicación previa de inicio de actividad.

<p>Para espectáculos públicos y actividades recreativas</p>	<p>– Según el artículo 39 de la Ley 10/2015, la comunicación previa debe presentarse con un periodo mínimo de antelación de 10 días en relación con el inicio del espectáculo o la actividad recreativa y se debe indicar (de manera adicional a lo señalado para todo tipo de actividades):</p> <ul style="list-style-type: none"> · La persona titular del establecimiento o persona organizadora del espectáculo o actividad. · Los espectáculos públicos, actividades recreativas o servicios que prestan. · El tiempo por el que se realizarán en su caso. · Los establecimientos públicos o espacios en los que vayan a celebrarse. · El aforo o capacidad de los mismos. · El resto de documentación que se establezca reglamentariamente.
---	---

Según el artículo 54.6 de la Ley 10/2021, **la presentación de la comunicación previa habilita a partir de ese momento para el ejercicio efectivo de la actividad**, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección por parte de las administraciones públicas en sus respectivos ámbitos competenciales.

En cualquier caso, y según el artículo 54.7, la inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se incorpore o acompañe a la comunicación o su no presentación determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que en su caso concurren.

2.5.2 CRONOLOGÍA EN EL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA

Las tareas que un promotor debe acometer en un régimen de comunicación previa son las siguientes:

- Entregar en el Ayuntamiento la solicitud de licencia de obra, si procede porque la implantación de la actividad así lo requiere.
- Ejecutar la obra y entregar al Ayuntamiento la documentación pertinente para la finalización del expediente municipal de obras.
- Tramitar y/o obtener las licencias, autorizaciones, comunicaciones o inscripciones en los registros sectoriales (ambiental, sanitario, industrial, etc.) que procedan. Se incluye entre ellas la documentación que acredite la finalización del procedimiento de calidad del suelo que corresponda, si procede en el caso de que alguna de las actividades que han operado previamente en el emplazamiento es considerada potencialmente contaminante del suelo conforme a la normativa aplicable.
- Presentar la comunicación previa de inicio de actividad ante el Ayuntamiento, conformada por la siguiente documentación:
 - Proyecto o memoria de actividad, con el contenido señalado para el caso de régimen de licencia de actividad.

- Comunicación propiamente dicha, suscrita por persona con poder de representación de la actividad, en la que bajo su responsabilidad manifiesta:
 - que la instalación se ajusta al proyecto o memoria que se presenta y que se da cumplimiento a los requisitos legales sectoriales aplicables.
 - que se compromete a mantener en el tiempo el cumplimiento de dichas condiciones.
- Certificado, suscrito por persona técnica competente, que acredite que las instalaciones se ajustan al proyecto o memoria que se presenta y que se da cumplimiento a los requisitos legales sectoriales (ambientales, sanitarios, industriales) que le son de aplicación.
- Documentación acreditativa del efectivo cumplimiento de los requisitos legales aplicables.
- Si se trata de una actividad de espectáculo público o actividad recreativa:
 - Certificado que acredite la suscripción de un contrato de seguro en los términos indicados en la Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. La obligación de presentar este documento en este momento queda regulada en el artículo 27 de dicha Ley 10/2015.
 - La documentación pertinente en atención a la normativa de autoprotección. Igualmente, el artículo 27 de la Ley 10/2015 regula la presentación de dicha documentación en este momento.

Se mantienen las mismas condiciones indicadas para el régimen de licencia de actividad en relación a:

- El momento de presentación de la comunicación previa.
- La habilitación para el ejercicio efectivo de la actividad.

2.6 TRAMITACIÓN EN CASO DE COEXISTENCIA DE ACTIVIDADES

En ocasiones puede ocurrir que en un mismo edificio o emplazamiento protegido se deseen desarrollar distintas actividades, bien por un mismo promotor, bien por promotores distintos.

- Si se trata de un **mismo promotor**, caben distintas opciones:
 - Puede tramitarse un único título habilitante bajo el cual se engloben todas las actividades pretendidas, aun cuando éstas sean de naturaleza muy distinta. Lógicamente, el proyecto o memoria de actividad deberá describir y abordar la totalidad de dichas actividades.
 - Puede tramitarse un título habilitante para cada actividad a desarrollar, limitando en cada caso el alcance de la documentación técnica a los procesos, operaciones, instalaciones y espacios asociados a la actividad en cuestión.
 - En esta opción, conviene demostrar que las instalaciones comunes del edificio o emplazamiento que vayan a ser utilizadas (aseos, oficinas, instalaciones térmicas de confort, instalación eléctrica, protección contra incendios, etc.) se encuentran debidamente legalizadas y/o quedan amparadas por otro título habilitante previo.
 - En aquellos casos en los que la responsabilidad de cada parte ante esta coexistencia no resulte lo suficientemente clara, se recomienda consultar al órgano competente en cada materia para acordar la actuación a acometer.
- Si se trata de **distintos promotores**, cada uno de ellos deberá tramitar su propio título habilitante. Las condiciones de tramitación en este caso serán similares al caso anteriormente analizado (un mismo promotor con un título habilitante por actividad). En este caso, el promotor que haya asumido la legalización de determinada operación o instalación (por ejemplo, alguna de las

instalaciones comunes antes citadas), debería facilitar la documentación acreditativa al resto de promotores para que éstos puedan aportarla durante la tramitación de sus respectivos títulos habilitantes.

En cualquier caso, **si la actividad a implantar es un espectáculo público o una actividad recreativa, resulta imprescindible tener en cuenta lo regulado en los artículos 105, 106 y 107 del [Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas](#) en relación a los distintos títulos habilitantes que pueden coexistir.**

3. ANÁLISIS DE LA PRINCIPAL NORMATIVA CONDICIONANTE

3.1 ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

3.1.1 INFORMACIÓN DE REFERENCIA

Los requisitos exigibles en esta materia se encuentran fundamentalmente en los siguientes textos legales:

- [Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.](#)
- [Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas.](#)

En cualquier caso, el Departamento de Seguridad del Gobierno Vasco, órgano competente en la interpretación de esta normativa, dispone de una sección de [Juego y espectáculos](#) en su página web que reúne diversa información relativa a trámites, normativa específica, modelos de documentos, etc.

3.1.2 IDENTIFICACIÓN DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

Son considerados espectáculos públicos y actividades recreativas aquellas actividades recogidas en el Anexo I del Decreto 17/2019 (que sustituye al Anexo de la Ley 10/2015).

A modo de referencia, se extractan a continuación aquellas susceptibles de ser desarrolladas en un establecimiento protegido:

I. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS: <i>“Todo acontecimiento que congrega a un público que acude con el objeto de PRESENCIAR una representación, exhibición, actividad, distracción o proyección de naturaleza artística, cultural, deportiva o análoga que le es ofrecida por organizadores o por artistas, deportistas o ejecutantes que intervengan por cuenta de aquellos, se realicen en un local cerrado o abierto o en recintos al aire libre o en la vía pública, en instalaciones fijas, portátiles o desmontables”.</i>	
1	Espectáculo cinematográfico.
2	Espectáculo teatral o de artes escénicas.
3	Espectáculo musical.
7	Espectáculo de exhibición.
9	Espectáculo no reglamentado.
II. ACTIVIDADES RECREATIVAS: <i>“Aquellas que congregan a un conjunto de personas con el objeto principal de PARTICIPAR en las mismas o RECIBIR LOS SERVICIOS ofrecidos por un organizador, con fines de ocio, esparcimiento o diversión”.</i>	
6	Actividades culturales y sociales.
8	Actividades festivas populares o tradicionales.
10	Actividades de hostelería.
11	Actividades de esparcimiento musical y baile.
12	Actividades de esparcimiento con fines comerciales (cata de productos, etc.).
13	Otras actividades de esparcimiento.

III. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS: "Cualquier **EDIFICIO, LOCAL, RECINTO O INSTALACIÓN** accesible a la concurrencia pública en el que se ofrezcan espectáculos o se realicen actividades recreativas".

1	Establecimientos culturales y artísticos	a. Cines. b. Cines de verano o al aire libre. c. Autocines. f. Auditorios. g. Salas de conciertos. h. Salas multiuso. k. Salas de exposiciones. l. Salas de conferencias. m. Palacios de exposiciones y congresos.	d. Cine-clubs. e. Teatros. n. Ferias del libro. ñ. Casas de cultura. o. Museos. p. Bibliotecas. q. Videotecas. r. Hemerotecas.
3	Establecimientos para actividades zoológicas, botánicas, geológicas o arqueológicas	c. Recintos de exhibición canina, caballar y otras especies. e. Parques o enclaves botánicos. f. Parque o enclaves geológicos g. Parque o enclaves arqueológicos.	
4	Establecimientos de juego	b. Salas de bingo.	
5	Establecimientos recreativos	e. Locales recreativos infantiles.	
6	Establecimientos de atracciones recreativas	b. Parques infantiles.	
7	Establecimientos de hostelería	a. Degustaciones, chocolaterías, heladerías, salones de té, zumerías, croissanterías, bocaterías y asimilables. b. Restaurantes. c. Salones de banquetes. d. Bares-restaurantes. e. Tabernas, bares y cafeterías.	f. Bares-quiosco. g. Cafés teatro. h. Restaurante-espectáculo. i. Pubs y bares especiales. j. Txokos y sociedades gastronómicas. k. Txosnas, instalaciones portátiles o desmontables.
8	Establecimientos de baile y diversión	a. Salas de fiestas y de baile.	
9	Establecimientos polivalentes	a. Establecimientos de usos múltiples. b. Establecimientos multifuncionales de titularidad pública.	
10	Otros establecimientos de esparcimiento	a. Recintos de ferias y verbenas populares.	

3.1.3 REQUISITOS EXIGIBLES A ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

Tanto la Ley 10/2015 como el Decreto 17/2019 que la desarrolla son muy extensos, por lo que resulta inviable recoger en esta Guía la totalidad de requisitos y condicionantes que regulan. En su defecto, se ha optado por:

- Mostrar el índice general de ambos documentos, para conocer el modo en que están organizados sus contenidos y facilitar el acceso a la información necesaria en cada caso.
- Identificar aquellos artículos que se considera presentan una mayor aplicación a la hora de implantar una actividad en un emplazamiento protegido.

Índice detallado de la Ley 10/2015 y artículos de mayor interés para la implantación de actividades en establecimientos protegidos		
Títulos	Capítulos	Artículos de mayor interés
I. Disposiciones generales	I. Objeto, ámbito y finalidades de la norma	Art. 2 Definiciones. Art. 3 Ámbito de aplicación.
	II. Consejo Vasco de Espect. Públicos y Act. Recreativas	
II. Régimen aplicable a espectáculos y actividades recreativas	I. Derechos y deberes	Art. 12 Obligaciones de las personas titulares y organizadoras.
	II. Requisitos y condiciones de espectáculos y locales	Art. 15 Condiciones técnicas.
		Art. 16 Información y publicidad.
		Art. 18 Horario.
		Art. 21 Obligaciones de vigilancia y control de acceso.
		Art. 23 Primeros auxilios y evacuación de emergencia.
Art. 24 Seguro.		
III. De la intervención administrativa	I. Apertura de establecimientos públicos	Art. 25 Título habilitante.
		Art. 27 Comunicación previa de actividad clasificada.
	II. Instalaciones eventuales	Art. 28 Instalaciones eventuales.
		Art. 29 Terrazas.
		Art. 30 Barracas y atracciones de feria.
	III. Organización de espectáculos públicos y actividades recreativas	Art. 31 Títulos habilitantes.
		Art. 32 Requisitos.
		Art. 33 Espectáculos y actividades en espacios abiertos.
		Art. 38 Régimen jurídico de las autorizaciones.
Art. 39 Régimen de comunicación previa.		
IV. Vigilancia, control e inspección	I. Disposiciones comunes	
	II. Inspección	
	III. Medidas de seguridad	
V. Régimen sancionador	I. Infracciones	
	II. Sanciones	
	III. Prescripción y caducidad	
	IV. Competencia y procedimiento	
Otros	Disposiciones	Adicionales, transitorias, derogatoria y finales.
	Anexo	Sustituido por el Anexo I del Decreto 17/2019.

Se muestra ahora la información equivalente para el Decreto 17/2019. Tal y como se puede observar, la Ley se organiza en Títulos y Capítulos, mientras que el Decreto lo hace en Capítulos y Secciones.

Índice detallado del **Decreto 17/2019** y artículos de mayor interés para la implantación de actividades en establecimientos protegidos

Capítulos	Secciones	Artículos de mayor interés	
I. Disposiciones generales		Art. 1 Objeto.	
		Art. 2 Ámbito de aplicación.	
		Art. 3 Lugares de celebración.	
II. Condiciones de los lugares de celebración		Art. 4 Condiciones técnicas.	
	1ª. Solidez, seguridad estructural y accesibilidad	Art. 5 Normativa aplicable.	
		Art. 6 Accesibilidad universal y diseño para todas las personas.	
		Art. 7 Capacidad y aforo.	
	2ª. Prevención y seguridad contra incendios y otros riesgos	Art. 8 Seguridad en materia de incendios y otros riesgos.	
		Art. 9 Medidas de evacuación.	
		Art. 10 Señalización.	
		Art. 11 Alumbrado de emergencia.	
		Art. 12 Equipos y sistemas de protección contra incendios.	
		Art. 13 Autoprotección.	
		Art. 14 Condiciones acústicas.	
	3ª. Condiciones acústicas	Art. 15 Estudio de impacto acústico.	
		Art. 16 Limitadores de sonido con registrador.	
		Art. 17 Prevención del impacto en la vía pública.	
		Art. 18 Condiciones de higiene y salubridad.	
	4ª. Higiene y salubridad	Art. 19 Dotaciones higiénicas.	
		Art. 20 Espectáculos y actividades al aire libre.	
		Art. 21 Instalaciones eventuales.	
		Art. 22 Accesibilidad de servicios higiénicos.	
		Art. 24 Medidas alternativas.	
		Art. 25 Ventilación.	
	5ª. Otras condiciones exigibles	Art. 26 Vestuarios.	
		Art. 27 Camerinos.	
		Art. 28 Guardarropa.	
	III. Información y publicidad		Art. 29 Letrero o placa del establecimiento.
			Art. 30 Anuncios y programas publicitarios.
			Art. 31 Otra información.
	IV. Horarios		Art. 32 Horario general.
		Art. 33 Finalización y desalojo.	
		Art. 34 Periodo de cierre obligatorio y restricciones.	
		Art. 35 Consumo de bebidas en exterior de los locales.	
		Art. 36 Horarios especiales.	
		Art. 37 Ampliación horaria.	
V. Venta de entradas y abonos		Art. 38 Reducción horaria.	

Índice detallado del Decreto 17/2019 y artículos de mayor interés para la implantación de actividades en establecimientos protegidos		
Capítulos	Secciones	Artículos de mayor interés
VI. Condiciones de admisión y permanencia	1ª. Condiciones generales y específicas	
	2ª. Protección de la infancia y la juventud	
VII. Condiciones de acomodación y seguridad	1ª. Controles de acceso y aforo	
	2ª. Personal de servicio de admisión	
	3ª. Servicios de seguridad privada	
	4ª. Acomodación y evacuación	
	5ª. Primeros auxilios y asistencia sanitaria	
	6ª. Seguros	Art. 80 Seguros de responsabilidad civil.
	7ª. Voluntariado	
VIII. Títulos habilitantes de establecimientos públicos	1ª. Reglas generales	Art. 85 Título habilitante.
		Art. 86 Actividades habilitadas.
		Art. 87 Licencia de actividad.
		Art. 88 Informe de la Dirección del Gobierno Vasco competente en materia de espectáculos.
		Art. 89 Comunicación previa de actividad clasificada.
	2ª. Reglas específicas	Art. 90 Establecimientos de titularidad municipal.
		Art. 91 Establecimientos con varios niveles de funcionamiento.
	3ª. Establecimientos de régimen especial	Art. 92 Establecimientos de régimen especial.
		Art. 93 Horario.
		Art. 94 Condiciones exigibles.
		Art. 95 Procedimiento.
		Art. 96 Instalaciones eventuales.
IX. Títulos habilitantes de instalaciones eventuales	1ª. Instalaciones eventuales para albergar público	Art. 97 Requisitos.
		Art. 98 Autorización municipal.
		Art. 99 Barracas y atracciones feriales.
	2ª. Barracas y zonas feriales	Art. 100 Zonas feriales.
X. Títulos habilitantes para la celebración de espectáculos y	1ª. Reglas generales	Art. 101 Requisitos.
		Art. 102 Título habilitante.
		Art. 103 Procedimiento.
		Art. 104 Resolución.
		Art. 105 Autorizaciones.

Índice detallado del Decreto 17/2019 y artículos de mayor interés para la implantación de actividades en establecimientos protegidos		
Capítulos	Secciones	Artículos de mayor interés
actividades recreativas	2ª. Espectáculos o actividades en establecimientos, locales o recintos cerrados	Art. 106 Comunicación previa.
	3ª. Espectáculos o actividades en espacios abiertos	Art. 107 Reglas específicas para la autorización en espacios abiertos.
XI. Mantenimiento, inspección y control		
XII. Registro de sanciones y medidas reeducadoras	1ª. Registro de sanciones	
	2ª. Medidas reeducadoras	
Disposiciones	Adicionales	1ª Comunicación de cambios en la titularidad o domicilio.
		2ª Espectáculos o actividades recreativas con animales.
		3ª Instalaciones eventuales hinchables.
	Transitorias	
	Derogatoria	
	Finales	
Anexos		I Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.
		II Dotaciones sanitarias.
		IV Letrero o placa del establecimiento.

3.2 ACTIVIDADES EN SUELO URBANO RESIDENCIAL

El [Decreto 171/1985, de 11 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de carácter general de aplicación a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas a establecerse en SUELO URBANO RESIDENCIAL](#) sigue parcialmente vigente a pesar de su antigüedad, si bien se encuentra formalmente derogado en todo aquello que se oponga a lo recogido en la siguiente normativa:

- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.
- Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Este Decreto se caracteriza, entre otros aspectos, por la imposición de medidas correctoras específicas (por ejemplo, conductos exclusivos de ventilación a cubierta, etc.) a determinados tipos de actividad

ubicados en Suelo Urbano Residencial, por lo que será necesario verificar si alguna de ellas resulta de aplicación a la actividad que se desea implantar.

Se incluye a continuación un análisis básico del esquema de contenido del Decreto 171/1985.

Esquema básico del Decreto 171/1985	
Sección	Ejemplos
1ª. Actividad de hostelería, ocio y tiempo libre	– Bares, restaurantes, salas de espectáculos, salas cinematográficas, etc.
2ª. Actividades del medio de automoción	– Guarderías de vehículos, etc.
3ª. Actividades de enseñanza	– Academias, escuelas de enseñanza, etc.
4ª. Establecimientos comerciales y almacenes	– Establecimientos comerciales. – Almacenamiento al por menor de materias combustibles e inflamables. – Almacenamiento de fluidos inflamables y combustibles.
5ª. Industrias de transformación	– Obradores, talleres y almacenes con manipulación.
6ª. Actividades emisoras de radiaciones ionizantes	
7ª. Instalaciones en edificios habitados	– Salas de caldera. – Acondicionamiento de aire. – Instalaciones frigoríficas.

3.3 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

3.3.1 CONSIDERACIONES GENERALES

El Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, en calidad de órgano competente en la materia, dispone en su [página web](#) de información práctica (normativa, aclaraciones, modelos de documentos, etc.) para la tramitación de la protección contra incendios en un establecimiento.

3.3.2 REGLAMENTO EN ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

El [Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales](#) presenta, según su artículo 2, el siguiente ámbito de aplicación:

Ámbito de aplicación del Real Decreto 2267/2004	
Actividades afectadas	<ul style="list-style-type: none"> – Las industrias, tal como se definen en el artículo 3.1 de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria. – Los almacenamientos industriales. – Los talleres de reparación y los estacionamientos de vehículos destinados al servicio de transporte de personas y transporte de mercancías. – Los servicios auxiliares o complementarios de las actividades comprendidas en los párrafos anteriores. – Todos los almacenamientos de <u>cualquier tipo de establecimiento</u> cuando su carga de fuego total, calculada según el Anexo I, sea $\geq 3 \cdot 10^6$ Megajulios (MJ).
Actividades excluidas (entre otras)	<ul style="list-style-type: none"> – Las actividades industriales y talleres artesanales y similares cuya densidad de carga de fuego, calculada de acuerdo con el Anexo I, no supere 10 Mcal/m^2 (42 MJ/m^2), siempre que su superficie útil sea $\leq 60 \text{ m}^2$, excepto en lo recogido en los apartados 8 y 16 del Anexo III.

Por lo tanto, será necesario valorar si alguna de las actividades o procesos que se pretenden desarrollar en el emplazamiento protegido pueden quedar incluidas en alguno de los epígrafes citados (por ejemplo, por almacenamiento de gran cantidad de libros u otra documentación que provoque una carga de fuego total $\geq 3 \cdot 10^6$ MJ).

Si resulta de aplicación el Real Decreto 2267/2004, conviene tener en cuenta la estructura que presenta, para poder identificar mejor los aspectos técnicos que será necesario contemplar:

Estructura básica del Real Decreto 2267/2004		
Anexo I	Caracterización de los establecimientos en relación con la seguridad contra incendios	<ul style="list-style-type: none"> – Tipos de establecimientos. – Características de los establecimientos por su configuración y ubicación con relación a su entorno. – Caracterización de los establecimientos por su nivel de riesgo intrínseco.
Anexo II	Requisitos constructivos según configuración, ubicación y nivel de riesgo intrínseco (PROTECCIÓN PASIVA)	<ul style="list-style-type: none"> – Definiciones. – Sectorización. – Materiales. – Estabilidad al fuego de los elementos constructivos portantes. – Resistencia al fuego de elementos constructivos de cerramiento. – Evacuación. – Ventilación y eliminación de humos y gases de combustión. – Almacenamientos. – Instalaciones técnicas de servicios. – Riesgo de fuego forestal.

Estructura básica del Real Decreto 2267/2004		
Anexo III	Requisitos de las instalaciones de protección contra incendios (PROTECCIÓN ACTIVA)	<ul style="list-style-type: none"> – Sistemas automáticos de detección de incendios. – Sistemas manuales de alarma de incendios. – Sistemas de comunicación de alarma. – Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios. – Sistemas de hidrantes exteriores. – Extintores de incendio. – Sistemas de bocas de incendio equipadas. – Sistemas de columna seca. – Sistemas de rociadores automáticos de agua. – Sistemas de agua pulverizada. – Sistemas de espuma física. – Sistemas de extinción por polvo. – Sistemas de extinción por agentes extintores gaseosos. – Sistemas de alumbrado de emergencia. – Señalización.

3.3.3 DOCUMENTO BÁSICO SI DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

Para aquellas actividades no afectadas por el Real Decreto 2267/2004, la normativa aplicable en materia de protección contra incendios es el [Documento Básico SI “Seguridad en caso de incendio”](#) del Código Técnico de la Edificación.

En el apartado III “Criterios generales de aplicación” del capítulo “Introducción”, dicho Documento Básico recoge expresamente lo siguiente:

- Pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en este Documento Básico, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del CTE, y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas.
- Cuando la aplicación de este DB en obras en edificios protegidos sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible, desde los puntos de vista técnico y económico, de las condiciones de seguridad en caso de incendio.
- En la documentación final de la obra deberá quedar constancia de aquellas limitaciones al uso del edificio que puedan ser necesarias como consecuencia del grado final de adecuación alcanzado y que deban ser tenidas en cuenta por los titulares de las actividades.

Se expone a continuación el esquema básico de este texto legal, así como los apartados que se consideran más relevantes de cara a identificar requisitos técnicos que puedan condicionar la implantación de la actividad.

Índice del Documento Básico SI y apartados de interés para la implantación de actividades en establecimientos protegidos	
Introducción	<ul style="list-style-type: none"> – Objeto. – Ámbito de aplicación. – Criterios generales de aplicación. – Condiciones particulares para el cumplimiento del DB-SI.
SI 1: Propagación interior	<ul style="list-style-type: none"> – Compartimentación en sectores de incendio. – Locales y zonas de riesgo especial. – Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación de incendios. – Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario.
SI 2: Propagación exterior	<ul style="list-style-type: none"> – Medianerías y fachadas. – Cubiertas.
SI 3: Evacuación de ocupantes	<ul style="list-style-type: none"> – Compatibilidad de los elementos de evacuación. – Cálculo de la ocupación. – Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación. – Dimensionado de los medios de evacuación: criterios para la asignación de los ocupantes, cálculo. – Protección de las escaleras. – Puertas situadas en recorridos de evacuación. – Señalización de los medios de evacuación. – Control del humo de incendio. – Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio.
SI 4: Instalaciones de protección	<ul style="list-style-type: none"> – Dotación de instalaciones de protección contra incendios. – Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios.
SI 5: Intervención de bomberos	<ul style="list-style-type: none"> – Condiciones de aproximación a los edificios y entorno de los mismos. – Accesibilidad por fachada.
SI 6: Resistencia al fuego de la estructura	<ul style="list-style-type: none"> – Generalidades. – Resistencia al fuego de la estructura. – Elementos estructurales principales. – Elementos estructurales secundarios. – Determinación de los efectos de las acciones durante el incendio. – Determinación de la resistencia al fuego.
Anejos	

3.4 AUTOPROTECCIÓN ANTE SITUACIONES DE EMERGENCIA

3.4.1 NORMATIVA APLICABLE

El marco legal que regula la autoprotección ante situaciones de emergencia queda conformado por los siguientes textos legales:

- [Decreto 277/2010, de 2 de noviembre, por el que se regulan las obligaciones de autoprotección exigibles a determinadas actividades, centros o establecimientos para hacer frente a situaciones de emergencia.](#)
- [Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas](#), que realiza una primera modificación del Decreto 277/2010 en los siguientes aspectos:
 - Modifica parcialmente el Anexo I “*Catálogo de actividades afectadas*”.
 - Modifica la definición de “Aforo” contenida en el Anexo V.
- [Decreto 21/2019, de 12 de febrero, de segunda modificación del Decreto por el que se regulan las obligaciones de autoprotección exigibles a determinadas actividades, centros o establecimientos para hacer frente a situaciones de emergencia](#), que, entre otras muchas modificaciones:
 - En su artículo décimo añade un nuevo Capítulo III bis titulado “Medidas de autoprotección en eventos o actividades temporales” al Decreto 277/2010.
 - En su artículo vigésimo séptimo aprueba una nueva redacción del Anexo I del Decreto 277/2010.
 - En su artículo vigésimo octavo aprueba un Anexo II bis “Contenido mínimo del dispositivo de riesgos previsibles” al Decreto 277/2010.

3.4.2 ACTIVIDADES AFECTADAS

Visto lo expuesto, las actividades afectadas por la normativa de autoprotección ante situaciones de emergencia son las incluidas en el artículo vigésimo séptimo del Decreto 21/2019 (artículo que aprueba una nueva redacción para el Anexo I del Decreto 277/2010).

Las actividades afectadas quedan organizadas en tres apartados:

- Apartado 1: Actividades con reglamentación sectorial específica.
- Apartado 2: Actividades sin reglamentación sectorial específica.
- Apartado 3: Eventos temporales regulados en el Capítulo III Bis (capítulo aprobado en el artículo décimo del Decreto 21/2019).

De entre la totalidad de actividades afectadas, se considera que aquellas con mayor probabilidad de implantación en un edificio protegido son las siguientes:

Extracto de actividades susceptibles de instalación en un emplazamiento protegido y afectadas por la normativa de autoprotección ante situaciones de emergencia

APARTADO 1. Actividades con reglamentación sectorial específica

- d) Actividades de espectáculos públicos y actividades recreativas. Lugares, recintos e instalaciones en las que se celebren los eventos regulados por la normativa vigente en materia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, siempre que cumplan con las siguientes características:
 - En establecimientos o estructuras o instalaciones temporales:
 - Edificios cerrados: con capacidad o aforo > 300 personas, o con una altura de evacuación \geq 28 m.
 - Instalaciones o estructuras cerradas eventuales, portátiles, desmontables o de temporada: con capacidad o aforo > 300 personas.
 - En espacios acotados o abiertos:
 - Recintos o espacios acotados con restricciones de acceso con un aforo o capacidad > 700 personas.
 - Espacios abiertos: aquellos con una capacidad o aforo \geq 10.000 personas.
- e) Otras actividades reguladas por normativa sectorial de autoprotección. Aquellas otras actividades desarrolladas en centros, establecimientos, espacios, instalaciones o dependencias o medios análogos sobre los que una normativa sectorial específica establezca obligaciones de autoprotección en los términos definidos en este Decreto.

APARTADO 2. Actividades sin reglamentación sectorial específica

- e) Actividades docentes:
 - Establecimientos de uso docente especialmente destinados a personas discapacitadas físicas o psíquicas o a otras personas que no puedan realizar una evacuación por sus propios medios.
 - Cualquier otro establecimiento de uso docente siempre que disponga de una altura de evacuación \geq 28 m, o de una ocupación \geq 50 personas.
- f) Actividades residenciales públicas:
 - Aquellos establecimientos de uso residencial público en los que se desarrollan actividades de residencia o de albergue con pernoctación y un número de camas \geq 10.
 - Establecimientos hoteleros regidos por el [Decreto 102/2000, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hosteleros](#) (o por sus posteriores modificaciones).
 - Cuando se desarrollan actividades como centro de día con una ocupación > 50 personas o la altura evacuación del edificio sea \geq 28 m o cuando existan ocupantes que no puedan realizar la evacuación por sus propios medios.
 - Residencias para personas mayores y/o para personas que no puedan realizar la evacuación por sus propios medios.
- g) Otras actividades: Aquellas otras actividades desarrolladas en centros, establecimientos, espacios, instalaciones o dependencias o medios análogos que reúnan alguna de las siguientes características:
 - Todos aquellos edificios o centros destinados íntegramente a actividades comerciales, administrativas, de prestación de servicios, o de cualquier otro tipo, siempre que la altura

Extracto de actividades susceptibles de instalación en un emplazamiento protegido y afectadas por la normativa de autoprotección ante situaciones de emergencia

de evacuación del edificio sea ≥ 28 m, o bien dispongan de una ocupación ≥ 300 personas o dispongan de una superficie útil > 2.500 m² en caso de actividades comerciales.

- Lugares destinados a actividades de culto religioso que cuenten con una capacidad o aforo > 300 personas.
- Locales destinados a garaje y aparcamiento gestionado con una superficie > 1.000 m².
- Instalaciones cerradas desmontables o de temporada con capacidad ≥ 300 personas cuando no se refieran a eventos temporales con fecha cierta de terminación.

APARTADO 3. Eventos temporales regulados en el Capítulo III Bis (capítulo aprobado en el artículo décimo del Decreto 21/2019)

- Las actividades sociales o eventos de duración determinada y limitada que se agoten en su propia celebración, no comprendidas en las previsiones de un plan de autoprotección al amparo de la correspondiente licencia de actividad del establecimiento donde se realicen, tengan o no reglamentación sectorial específica, que cumplan con las siguientes características:
 - En establecimientos o estructuras o instalaciones temporales:
 - Edificios cerrados: con capacidad o aforo > 300 personas, o con una altura de evacuación ≥ 28 m.
 - Instalaciones o estructuras cerradas eventuales, portátiles, desmontables o de temporada: con capacidad o aforo > 300 personas.
 - En espacios acotados o abiertos:
 - Recintos o espacios acotados con restricciones de acceso con un aforo o capacidad > 700 personas.
 - Espacios abiertos: aquellos con una capacidad o aforo ≥ 10.000 personas.

3.4.3 REQUISITOS EXIGIBLES A LAS ACTIVIDADES AFECTADAS

Las principales obligaciones que deben asumir las actividades afectadas por la normativa de autoprotección ante situaciones de emergencia varían en función del Apartado en el que quedan incluidas:

Actividades incluidas en los Apartados 1 y 2	<ul style="list-style-type: none"> – Elaborar un <u>Plan de Autoprotección</u>, conforme al contenido regulado en el Anexo II del Decreto 277/2010. – Registrar el Plan en el Registro General de Planes de Autoprotección de Euskadi en el <u>epígrafe correspondiente a la actividad</u>.
Actividades incluidas en el Apartado 3	<ul style="list-style-type: none"> – Elaborar un <u>Dispositivo de Riesgos Previsibles</u>, conforme al contenido regulado en el Anexo II Bis al Decreto 277/2010 (aprobado en el artículo vigésimo octavo del Decreto 21/2019). – Registrar el Dispositivo en el mismo Registro General de Planes de Autoprotección de Euskadi antes citado, pero en el <u>epígrafe “Eventos y DRPs”</u>.

En relación a las actividades incluidas en el Apartado 3 resulta necesario aclarar lo siguiente:

- El artículo 12 bis incluido en el Capítulo III bis “Medidas de autoprotección en eventos o actividades temporales” del Decreto 277/2010 (aprobado por el artículo décimo del Decreto 21/2019) indica

que las actividades incluidas en el Anexo I.3 deben “realizar un Dispositivo de Riesgos Previsibles de acuerdo al contenido del Anexo II Bis, elaborar un Plan de Actuación de Emergencias y un Plan de Implantación y efectuar la notificación al Registro General de Planes de Autoprotección de Euskadi mediante una comunicación al registro”.

- Sin embargo, el Anexo II Bis, que regula el contenido del Dispositivo de Riesgos Previsibles, incluye como apartado 6 del mismo el “Plan de actuación de emergencias” y como apartado 7 el “Programa de implantación y evaluación del dispositivo”.
- Por ello, en esta Guía únicamente se ha indicado la obligación de elaborar el Dispositivo de Riesgos Previsibles, entendiéndose que los otros dos documentos exigidos quedan incluidos en él.

El Departamento de Seguridad del Gobierno Vasco, en calidad de órgano competente, dispone de información adicional (tramitación, modelos de documentos, preguntas más frecuentes, etc.) en su [página web](#).

3.5 ACCESIBILIDAD

3.5.1 NORMATIVA APLICABLE

Las condiciones a satisfacer en materia de accesibilidad quedan reguladas por el siguiente marco legal:

- [Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad](#).
- [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](#).
- [Decreto 42/2005, de 1 de marzo, de modificación del Decreto 68/2000](#) (en relación a la rotulación de los sistemas de señalización).
- Sección SUA 9 “Accesibilidad” del [Documento Básico SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad”](#) del Código Técnico de la Edificación, y sus modificaciones.

3.5.2 DECRETO 68/2000

Se muestra a continuación el índice básico del [Decreto 68/2000](#), destacándose aquellos apartados que, por su contenido técnico, pueden condicionar en mayor medida la implantación de una actividad en un establecimiento protegido.

Índice básico del Decreto 68/2000 y apartados de interés para la implantación de actividades en establecimientos protegidos	
Anejo I: Parámetros antropométricos	<ul style="list-style-type: none"> – Objeto. – Definiciones. – Grupos de personas con dificultades en la accesibilidad. – Medidas funcionales. – Movimientos de una persona con bastones. – Movimientos en la silla de ruedas. – Movimientos específicos para realizar una transferencia.

Índice básico del Decreto 68/2000 y apartados de interés para la implantación de actividades en establecimientos protegidos	
Anejo II: Condiciones técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano	
Anejo III: Condiciones técnicas sobre accesibilidad en los edificios	<ul style="list-style-type: none"> – Objeto. – Ámbito de aplicación. – Espacios exteriores. – Acceso al interior del edificio: accesos, vestíbulos. – Comunicaciones interiores: <ul style="list-style-type: none"> · Condiciones generales. · Comunicaciones horizontales: pasillos, puertas, ventanas. · Comunicaciones verticales: escaleras, rampas, pasamanos, ascensores, elementos mecánicos varios. – Dependencias: <ul style="list-style-type: none"> · Condiciones generales. · Zonas de atención al público. · Salas de pública concurrencia. – Servicios higiénicos, vestuarios y duchas. – Mobiliario: mostradores, ventanillas, máquinas expendedoras, etc. – Aparcamientos.
Anejo IV: Accesibilidad en la comunicación	
Anejo V: Obras de reforma, ampliación o modificación en las urbanizaciones y edificaciones	

Respecto al grado de aplicación de dichos requisitos, el Anexo V “Obras de reforma, ampliación o modificación en las urbanizaciones y edificaciones” del Decreto 68/2000 establece lo siguiente:

Anexo V del Decreto 68/2000
<ul style="list-style-type: none"> – <u>Artículo 1 “Objeto”</u>: Indica expresamente que el objeto del Anexo V es regular la aplicación de la normativa de accesibilidad en las obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones, vías públicas y edificaciones existentes. – <u>Artículo 2 “Ámbito de aplicación”</u>: Enumera la tipología de establecimientos en los que resulta de aplicación este Anexo V, entre los que se encuentran, entre otros, los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> · Servicios de la Administración Pública. · Servicios culturales. · Cinematógrafos y teatros. · Edificios y locales de uso hostelero.

Anexo V del Decreto 68/2000

- Artículo 3 “Excepciones en la aplicación del presente Anejo en las obras de reformas, ampliación o modificación. Criterios de practicabilidad”:
- El artículo 3.1 indica que, en los supuestos en los que, por las características orográficas, estructurales o de forma, no sea posible aplicar los criterios de accesibilidad especificados en el presente Anejo, o en aquellos en los que atendiendo al presupuesto económico disponible la adaptación constituya un gasto desproporcionado, se aceptará la aplicación de los “criterios de practicabilidad” que se especifican en el punto siguiente, previa la adecuada justificación.
 - El artículo 3.2 recoge los citados “criterios de practicabilidad” que flexibilizan la aplicación de los requisitos en materia de accesibilidad.
 - El artículo 3.3 indica expresamente que, en el caso de que alguno de los elementos mencionados en el apartado anterior no puedan adaptarse a las condiciones mínimas de accesibilidad reflejadas en el presente Anejo, deberá justificarse documentalmente dicha circunstancia, siendo preceptivo en dichos casos, con carácter previo a la aprobación de la licencia, la emisión de un informe por los Servicios Municipales en relación con tales aspectos, dándose traslado del expediente al Consejo Vasco para la Accesibilidad para su oportuno conocimiento.

La Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco cuenta con una página web específica sobre [Promoción de la Accesibilidad](#), que cuenta, entre otros contenidos, con un [Servicio de Asesoramiento gratuito](#) que atiende las consultas jurídicas y técnicas en materia de accesibilidad que puedan plantear administraciones públicas, entidades privadas, particulares o profesionales.

3.5.3 SECCIÓN SUA 9 DEL DOCUMENTO BÁSICO SUA DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

El esquema básico de contenidos de la Sección SUA 9 “Accesibilidad” del [Documento Básico SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad”](#) es el siguiente:

Índice de la Sección SUA 9 del Documento Básico SUA del CTE y apartados de interés para la implantación de actividades en establecimientos protegidos	
1. Condiciones de accesibilidad	<ul style="list-style-type: none"> – Condiciones funcionales: <ul style="list-style-type: none"> · Accesibilidad en el exterior del edificio. · Accesibilidad entre plantas del edificio. · Accesibilidad en las plantas del edificio. – Dotación de elementos accesibles: <ul style="list-style-type: none"> · Plazas de aparcamiento accesibles. · Plazas reservadas para personas en sillas de ruedas o personas con discapacidad auditiva. · Servicios higiénicos. · Mobiliario fijo.
2. Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad	

El apartado III “Criterios generales de aplicación” del apartado “Introducción” del Documento Básico SUA en su conjunto establece lo siguiente:

- Pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en este Documento Básico, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del CTE, y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas.
- Cuando la aplicación de las condiciones de este DB en obras en edificios existentes no sea técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones.
- En la documentación final de la obra deberá quedar constancia de aquellas limitaciones al uso del edificio que puedan ser necesarias como consecuencia del grado final de adecuación alcanzado y que deban ser tenidas en cuenta por los titulares de las actividades.

3.6 EFICIENCIA ENERGÉTICA

3.6.1 NORMATIVA SOBRE EFICIENCIA ENERGÉTICA

La normativa básica aplicable en materia de eficiencia energética es la siguiente:

- [Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca](#)
- [Decreto 254/2020, de 10 de noviembre, sobre Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca](#)
- [Documento Básico HE “Ahorro de energía”](#) del Código Técnico de la Edificación.

3.6.2 NORMATIVA AUTONÓMICA

En materia de ámbito de aplicación, el artículo 3.2.d) de la Ley 4/2019:

- Excluye expresamente los edificios en los que se justifique la inviabilidad de implantar las medidas establecidas en la propia Ley por razones de carácter urbanístico, de protección del patrimonio histórico-artístico u otras de análoga naturaleza.
- Sin embargo, indica expresamente que, si los edificios sujetos a dicha exclusión fuesen objeto de rehabilitación, se deberá justificar técnicamente que dicha reforma contempla el aspecto energético y que permite alcanzar la mayor eficiencia energética posible.

Los requisitos técnicos aplicables son diferentes en función de la titularidad pública o privada de las edificaciones, por lo que se analizan a continuación por separado.

En ambos casos, el Gobierno Vasco dispone de una [página web específica](#) que incluye aclaraciones, modelos de documentos, tramitaciones, etc.

3.6.2.1 Sostenibilidad energética en establecimientos de titularidad pública

Los objetivos finales que establece la Ley 4/2019 en su artículo 16 son:

- Reducir el consumo de energía en un 35% para 2030.
- Reducir el consumo de energía en un 60% para 2050.

Para ello, las obligaciones que a fecha de hoy son exigibles a las entidades públicas y que pueden condicionar la implantación de ciertas actividades en edificios protegidos son las siguientes:

Acciones	Ley 4/2019	Decreto 254/2020
Realizar una <u>Auditoría Energética</u> a los edificios públicos con una <u>potencia térmica superior a 70 kW</u>	Art. 13	Art. 19
Contar con el <u>Certificado Energético de los Edificios públicos</u> debidamente inscrito en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética del País Vasco.	Art. 19	Art. 23
Asegurar el <u>consumo de energía casi nulo</u> de los edificios públicos de nueva construcción y de los existentes que sean objeto de reformas integrales. A este respecto, el artículo 20.2 permite la <u>dispensa de dicha obligación en edificios y monumentos protegidos</u> oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico <i>“siempre que se justifique técnicamente la inviabilidad de mejorar la calificación energética”</i> .	Art. 20	
Disponer de <u>contadores de energía eléctrica con capacidad de telemedida, de registro y de transmisión de curva de carga en periodos inferiores a una hora</u> en los edificios e instalaciones públicas.	Art. 12	Art. 17
<u>Adquirir productos, servicios y edificios que tengan un alto rendimiento energético</u> , teniendo en cuenta criterios de ahorro y eficiencia energética, de coste y de vida útil y de utilización de energías alternativas.	Art. 18	
Garantizar que el 100% de los <u>vehículos</u> que se adquieran utilicen combustibles alternativos	Art. 21	Art. 27

Por su parte, para 2030 será necesario:

Acciones	Ley 4/2019	Decreto 254/2020
Disponer, en el conjunto de sus edificios, de <u>instalaciones de aprovechamiento de energías renovables</u> suficientes para <u>abastecer el 32% del consumo</u> de la citada administración.	Art. 17	
<u>Mejorar hasta el nivel B</u> la calificación energética del <u>40% de los edificios de calificación energética inferior a B</u> .	Art. 19	

3.6.2.2 Sostenibilidad energética en establecimientos de titularidad privada

Según el artículo 35 de la Ley 4/2019, también quedan afectados por esta Ley los establecimientos privados tales como hostelería, actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento u otros servicios.

En concreto, según el artículo 35.4 de la Ley 4/2019 y el artículo 30 del Decreto 254/2000 (que matiza parcialmente lo regulado por el citado artículo 35.4), las actividades de servicios de mayor impacto energético se clasifican en dos grupos:

Tipo S1	Grandes empresas de servicios de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 56/2016 , esto es: <ul style="list-style-type: none"> – Las que ocupen al menos a 250 personas. – Las que, aun sin cumplir dicho requisito, tengan un volumen de negocio que exceda de 50 millones de euros y, a la par, un balance general que exceda de 43 millones de euros. – De igual modo, será también de aplicación a los grupos de sociedades, definidos según lo establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, que, teniendo en cuenta las magnitudes agregadas de todas las sociedades que forman el grupo consolidado, cumplan los referidos requisitos de gran empresa.
Tipo S2	Empresas que, no perteneciendo al tipo S1, tengan un consumo energético total anual superior a 40 toneladas equivalentes de petróleo (tep), considerando para el cálculo de dicho consumo el total de energía final consumida por el conjunto de sus establecimientos, instalaciones y parque móvil ubicados en el territorio de la CAPV y que formen parte de las actividades comerciales y de servicios que dichas empresas gestionan en el desarrollo de su actividad económica.

Los requisitos técnicos exigidos a este tipo de actividades que conviene tener en cuenta a la hora de implantar una actividad de servicios en un establecimiento protegido son los siguientes:

Grupo de actividad	Acciones	Ley 4/2019	Decreto 254/2020
S1	Realizar una <u>Auditoría Energética</u> cada <u>4 años</u> que cubra el 100% del consumo total de energía final del conjunto de sus edificios, instalaciones y parque móvil ubicados en la CAPV, que formen parte de las actividades comerciales y de servicios que dicha empresa gestiona en el desarrollo de su actividad económica.	Art. 36	Art. 32
S2	Realizar una <u>Auditoría Energética</u> cada <u>6 años</u> que cubra el 100% del consumo total de energía final del conjunto de sus edificios, instalaciones y parque móvil ubicados en la CAPV, que formen parte de las actividades comerciales y de servicios que dicha empresa gestiona en el desarrollo de su actividad económica.	Art. 36	Art. 32
S1 + S2 + no clasificadas	Disponer de <u>Certificado de Eficiencia Energética</u>	Art. 39	Art. 36.2

Por su parte, es necesario tener en cuenta el siguiente requisito, a cumplir antes del 31 de diciembre de 2030:

Tipo actividad	Acciones	Ley 4/2019	Decreto 254/2020
S1 + S2 + no clasificadas	<u>Sustituir los hidrocarburos líquidos</u> como fuente de energía por otras energías más respetuosas con el medio ambiente.	Art. 40	Art. 1.c)

3.6.3 DOCUMENTO BÁSICO HE DEL CODIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

El Documento Básico [DB-HE “Ahorro de energía”](#) del Código Técnico de la Edificación presenta el siguiente índice básico:

Índice básico del Documento Básico HE del CTE	
Introducción	<ul style="list-style-type: none"> – Objeto. – Ámbito de aplicación. – Criterios generales de aplicación. – <u>Criterios generales de aplicación en edificios existentes.</u> – Condiciones particulares para el cumplimiento del DB-HE. – Términos y definiciones.
HE 0: Limitación del consumo energético	<ul style="list-style-type: none"> – <u>Ámbito de aplicación.</u> – Caracterización de la exigencia. – Cuantificación de la exigencia. – Justificación de la exigencia. – Construcción, mantenimiento y conservación.
HE 1: Condiciones para el control de la demanda energética	
HE 2: Condiciones de las instalaciones térmicas: Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).	
HE 3: Condiciones de las instalaciones de iluminación	
HE 4: Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria	
HE 5: Generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables	
HE 6: Dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos	

Para valorar el grado de aplicación del Documento DB-HE “Ahorro de energía” en el caso de la implantación de actividades en edificios protegidos será necesario analizar el apartado “Ámbito de aplicación” de cada una de las Secciones que conforman dicho Documento, en lo que se pueda referir tanto a edificios protegidos como a edificios existentes. Así:

Análisis de los ámbitos de aplicación de las Secciones del Documento Básico HE del CTE	
Introducción	<ul style="list-style-type: none"> – En su apartado IV “Criterios de aplicación en <u>edificios existentes</u>” analiza 3 criterios específicos: <ul style="list-style-type: none"> · Criterio 1: No empeoramiento. · Criterio 2: Flexibilidad. · Criterio 1: Reparación de daños.

Análisis de los ámbitos de aplicación de las Secciones del Documento Básico HE del CTE	
HE 0: Limitación del consumo energético	<p>– <u>Se excluyen los edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, en la medida en que el cumplimiento de determinadas exigencias básicas de eficiencia energética pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determine los elementos inalterables.</u></p>
HE 1: Condiciones para el control de la demanda energética	
HE 3: Condiciones de las instalaciones de iluminación	
HE 6: Dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos	
HE 5: Generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables	<p>– En aquellos edificios en los que, por razones urbanísticas o arquitectónicas o porque se trate de edificios protegidos oficialmente, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determina los elementos inalterables, <u>no se pueda alcanzar la potencia a instalar mínima, se deberá justificar esta imposibilidad, analizando las distintas alternativas, y se adoptará la solución que alcance la máxima potencia instalada posible.</u></p>
HE 4: Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria	<p>– No incluye ninguna mención a edificios protegidos.</p> <p>– Resulta exigible en edificios existentes en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> · b) Edificios existentes con una demanda de agua caliente sanitaria (ACS) superior a 100 l/d, calculada de acuerdo al Anejo F, en los que se reforme íntegramente, bien el edificio en sí, o bien la instalación de generación térmica, o en los que se produzca un cambio de uso característico del mismo. · c) Ampliaciones o intervenciones, no cubiertas en el punto anterior, en edificios existentes con una demanda inicial de ACS superior a 5.000 l/día, que supongan un incremento superior al 50% de la demanda inicial.
HE 2: Condiciones de las instalaciones térmicas	<p>– Esta Sección ha quedado sustituida por el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), que será abordado posteriormente.</p>

4. ANÁLISIS DE OTRA NORMATIVA APLICABLE

4.1 ÁMBITO INDUSTRIAL

Se analizan a continuación algunas instalaciones industriales que, en menor medida, pueden condicionar la implantación de actividades en edificios protegidos.

De manera adicional, existen otras instalaciones industriales para las cuales puede encontrarse información en la [página web \(pestaña “Autorizaciones, registros y quejas”\)](#) del Gobierno Vasco.

Tipo de instalación (enlace a web)	Observaciones
Instalaciones eléctricas de baja tensión	<ul style="list-style-type: none">– Existe una versión consolidada oficial del Reglamento electrotécnico para baja tensión e ITC y sus posteriores modificaciones.– No se identifican condicionantes específicos para edificios protegidos.
Almacenamiento de combustibles líquidos	<ul style="list-style-type: none">– El Reglamento de Instalaciones Petrolíferas dispone de 4 Instrucciones Técnicas Complementarias, pudiendo ser susceptible de aplicación en emplazamientos protegidos la Instrucción Técnica Complementaria ITC MI-IP03 “Instalaciones petrolíferas para uso propio”, para usos tales como calefacción, climatización y/o agua caliente sanitaria.– La versión actualmente vigente de dicha ITC MI-IP03 se encuentra en el Anexo I del Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.– No se detectan condicionantes específicos para edificios protegidos.
Instalaciones receptoras de gas	<ul style="list-style-type: none">– Los gases combustibles más habituales son:<ul style="list-style-type: none">· GLP (Gases Licuados del Petróleo), como butano o propano.· Gas natural.– Sus instalaciones quedan reguladas por el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ICG 01 a 11.– Será necesario analizar el ámbito de aplicación de cada ITC para identificar posibles excepciones de aplicación a edificios protegidos o existentes.
Equipos a presión	<ul style="list-style-type: none">– Los equipos a presión con mayor posibilidad de implantación en un edificio protegido son las calderas.– Su legalización queda regulada por el Real Decreto 809/2021, de 21 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Equipos a Presión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.– No se identifican condicionantes específicos para edificios protegidos.

Tipo de instalación (enlace a web)	Observaciones
Ascensores	<ul style="list-style-type: none"> – La norma básica que regula la legalización de los ascensores es el Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 “Ascensores” del Reglamento de Aparatos de Elevación y Mantenimiento, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre. – El artículo 14.1.2 de la citada ITC AEM 1 regula las excepciones al cumplimiento en edificios existentes y, de manera específica, recoge lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> · <i>Se dispondrán igualmente los refugios o espacios libres que indica el citado epígrafe 2.2².</i> · <i>No obstante, en casos excepcionales, <u>en particular, en casos de edificios histórico-artísticos, o para posibilitar la accesibilidad, si el titular de la instalación, una vez estudiadas todas las posibilidades para practicar tales refugios o espacios libres, llegase a la conclusión de que no se puede, materialmente, adoptar esa disposición, o que tendrían que emplearse medios desproporcionados para ello, deberá solicitar del órgano competente de la Comunidad Autónoma que reconozca, previamente a la ejecución de la instalación, la correspondiente situación de excepcionalidad. El citado órgano competente deberá emitir resolución motivada.</u></i> · <i>Si la situación de excepcionalidad fuera reconocida como tal, el instalador deberá proceder a justificar la medida alternativa a la disposición de refugios o espacios libres que introduzca en su diseño, incluyéndola en el expediente técnico de fabricación, de la misma forma que el resto de requisitos esenciales. Dicha medida no deberá ser objeto de aprobación por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, sino que corresponderá únicamente a la responsabilidad del instalador, aplicando en su caso, si lo desea, una de las soluciones que pueda contemplar la norma armonizada pertinente. El instalador añadirá copia de la resolución motivada, o referencia de la misma, a la documentación que, de acuerdo con el apartado 4 de esta ITC, se aporte para la puesta en servicio de los ascensores.</i> – Por lo tanto, en estos casos es el promotor el que debe tramitar la situación de excepcionalidad directamente ante el Gobierno Vasco a través del procedimiento específico habilitado para ello (opción “Tramitación para la solicitud de reconocimiento o aprobación de medidas excepcionales”).

² Epígrafe 2.2: Apartado 2.2 del anexo I del Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores, modificado por Real Decreto 1644/2008, de 10 de octubre.

Tipo de instalación (enlace a web)	Observaciones
Instalaciones térmicas	<ul style="list-style-type: none"> – El texto legal básico que regula este tipo de instalaciones es el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios y sus modificaciones posteriores. – Las tipologías de instalaciones térmicas incluidas son, entre otras: <ul style="list-style-type: none"> · Las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas (por lo que quedan excluidas las instalaciones térmicas asociadas a procesos de fabricación o de otro tipo que no tengan que ver con el bienestar térmico e higiene de las personas). · Las instalaciones destinadas a la producción de agua caliente sanitaria (ACS). – Si bien no se hace mención expresa a edificios protegidos, es necesario tener en cuenta lo relativo a las reformas que se puedan realizar en edificios existentes.

4.2 ÁMBITO MEDIOAMBIENTAL

Se analizan a continuación los requisitos ambientales que pueden condicionar la implantación de actividades en edificios protegidos.

4.2.1 RESIDUOS

La [Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular](#) recoge las siguientes definiciones:

- al) “Residuo”: cualquier sustancia u objeto que su poseedor deseche o tenga la intención o la obligación de desechar.
- aq) “Residuos comerciales”: residuos generados por la actividad propia del comercio, al por mayor y al por menor, de los servicios de restauración y bares, de las oficinas y de los mercados, así como del resto del sector servicios.

Por su parte, el artículo 20.3 de la citada Ley recoge lo siguiente:

- El productor inicial u otro poseedor de residuos comerciales no peligrosos deberá separar en origen y:
 - gestionar los residuos de conformidad con las obligaciones establecidas en el artículo 25 y acreditar documentalmente la correcta gestión ante la entidad local, o bien
 - podrá acogerse al sistema público de gestión de los mismos, cuando exista, en los términos que establezcan las ordenanzas de las entidades locales.

Por lo tanto, durante el diseño de la implantación de una actividad en un emplazamiento protegido, será necesario:

- Estimar las tipologías de residuos a generar.
- Decidir el tipo de gestión a aplicar, es decir, si van a ser entregados a un gestor específico contratado por la actividad o si, por el contrario, van a ser entregados al servicio público de recogida siempre y cuando sean aceptados conforme a las ordenanzas locales correspondientes.
- Estimar las cantidades a generar de cada tipo de residuo.
- Calcular la superficie/capacidad de almacenamiento de residuos que es necesario contemplar en el Proyecto de actividad, que dependerá de:
 - La cantidad de generación que se ha estimado.
 - La frecuencia de recogida que ofrece el gestor de cada residuo (sea público o contratado).
 - Los condicionantes específicos asociados a algunas fracciones residuales (por ejemplo, las molestias por olores o la afección a la salubridad que pueden llegar a provocar los residuos orgánicos, lo que impide en su caso un periodo de almacenamiento amplio).

Se enumeran a continuación algunos de los residuos con mayor probabilidad de generación en la tipología de actividades susceptibles de implantarse en un edificio protegido:

- Residuos de papel/cartón.
- Residuos de plástico: envases, film retráctil de embalaje, etc.
- Residuos metálicos: envases, etc.
- Residuos de vidrio: envases, etc.
- Residuos orgánicos: restos de la preparación de alimentos, alimentos desechados, restos de poda/jardinería, etc.
- Toners de impresión.
- Luminarias agotadas.
- Lodos de fosas sépticas (si procede).
- Etc.

De manera específica para el caso de los residuos alimentarios, el artículo 19.2 de la Ley 7/2022 recoge lo siguiente:

- Al objeto de dar cumplimiento al artículo 18.1.h), y contribuir a la consecución de los objetivos del artículo 18.1.g), las empresas de la producción primaria, las industrias alimentarias, y las empresas de distribución y de restauración colectiva deberán priorizar por este orden:
 - La donación de alimentos y otros tipos de redistribución para consumo humano, o la transformación de los productos que no se han vendido pero que siguen siendo aptos para el consumo.
 - La alimentación animal y la fabricación de piensos.
 - El uso como subproductos en otra industria.
 - Y en última instancia, ya como residuos:
 - El reciclado y, en particular, la obtención de compost y digerido de máxima calidad para su uso en los suelos con el objetivo de producir un beneficio a los mismos.
 - Cuando no sea posible lo anterior, la obtención de combustibles.

Por lo tanto, en el caso de implantación de una actividad de industria alimentaria (por ejemplo, elaboración de dulces) o de restauración colectiva en un edificio protegido, será necesario tener en cuenta durante la fase de diseño del Proyecto de actividad la organización de los espacios que puedan ser necesarios para cumplir los requisitos legales analizados sobre residuos alimentarios.

El Gobierno Vasco dispone de una [página web](#) específica con información para el cumplimiento de los requisitos legales asociados a los residuos.

4.2.2 EMISIONES ATMOSFÉRICAS

El [Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera \(APCA\) y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación](#) incluye su Anexo, entre otras, las siguientes actividades, que se consideran son las que presentan una mayor probabilidad de implantación en un edificio protegido:

Actividad APCA	Grupo	Código
Calderas de combustión en sectores comercial e institucional con Potencia térmica nominal (P.t.n.):		
– P.t.n. \geq 300 MWt	A	02 01 01 00
– 300 MWt > P.t.n. \geq 50 MWt	A	02 01 02 00
– 50 MWt > P.t.n. \geq 20 MWt	B	02 01 03 01
– 20 MWt > P.t.n. \geq 1 MWt	C	02 01 03 02
– P.t.n. < 1 MWt	-	02 01 03 03
Industria alimentaria: Hornos de pan, masas diversas o galletas con:		
– Capacidad de producción \geq 10.000 t/año	B	04 06 05 01
– Capacidad de producción < 10.000 t/año	-	04 06 05 03

Los tipos de tramitación administrativa de las actividades APCA son los siguientes:

- [Trámite de Autorización](#), aplicable a las actividades APCA pertenecientes a los Grupos A o B.
- [Trámite de Notificación](#), aplicable a las actividades APCA pertenecientes al Grupo C.

Si la actividad a instalar en un edificio protegido requiere trámite de Autorización APCA, será necesario tener en cuenta las medidas correctoras que el Gobierno Vasco imponga en la correspondiente Resolución de Autorización, así como valorar los requisitos técnicos que su implantación pudiera requerir: instalación de elementos de captación y/o depuración de emisiones, medidas para combatir la emisión de partículas, etc.

De manera adicional, es necesario aclarar que, según el epígrafe 3 del Anexo I.B de la Ley 10/2021, las actividades o instalaciones sujetas a Autorización como potencialmente contaminadoras de la atmósfera quedan afectadas por el régimen de “autorización ambiental única” (en vez del régimen de licencia de actividad o el régimen de comunicación previa), por lo que la legalización de la actividad deberá realizarse ante el Gobierno Vasco y no ante el Ayuntamiento.

4.2.3 VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES

La tipología de aguas residuales susceptibles de ser generadas en una actividad son las siguientes:

- Aguas pluviales, que pueden catalogarse como:
 - Aguas pluviales sucias: aquellas que hayan podido entrar en contacto con elementos almacenados en el exterior del emplazamiento y que pudieran requerir la instalación, por ejemplo, de un decantador para la eliminación de los sólidos arrastrados o de un separador de hidrocarburos en caso de que las aguas pluviales hayan podido entrar en contacto con restos de aceites o de combustibles, por ejemplo.
 - Aguas pluviales limpias: aquellas que no han entrado en contacto con elementos o sustancias que hayan podido alterar su composición.
- Aguas fecales: las propias de servicios de aseos y vestuarios.
- Aguas de proceso o aguas industriales: las derivadas de los procesos u operaciones desarrollados en el emplazamiento como consecuencia del ejercicio de la propia actividad.

El tipo de tratamiento y el tipo de legalización a aplicar a cada corriente va a depender del destino que se les aplique:

- Aguas vertidas a colector: Será necesario tramitar el permiso de vertido ante la entidad gestora del colector al cual se vierte. En la página web de la Diputación Foral de Álava pueden consultarse las [entidades que prestan servicios de saneamiento y depuración en Álava](#).
- Aguas vertidas a Dominio Público Hidráulico: Se deberá tramitar la [Autorización de vertidos a Dominio Público Hidráulico](#) conforme al procedimiento regulado por URA-Agencia Vasca del Agua en calidad de órgano competente.

Será necesario conocer la normativa asociada a cada uno de estos dos tipos de destino (colector o dominio público hidráulico) para:

- Contemplar en el Proyecto de actividad los sistemas de depuración que pudieran ser necesarios para satisfacer los límites legales aplicables.
- Identificar los requisitos técnicos (pendientes, caudales, etc.) que pueden condicionar su diseño.

4.2.4 MOLESTIAS POR RUIDO

4.2.4.1 Documento Básico HR “Protección frente al ruido”

El [Documento Básico HR “Protección frente al ruido”](#) del Código Técnico de la Edificación presenta el esquema básico que se expone a continuación. Se incluyen en cada caso los apartados de mayor interés para la implantación de actividades en edificios protegidos.

Índice del Documento Básico HR “Protección frente al ruido” y apartados de interés para la implantación de actividades en establecimientos protegidos	
Introducción	<ul style="list-style-type: none"> – Objeto. – <u>Ámbito de aplicación</u>. – <u>Criterios generales de aplicación</u>. – Condiciones particulares para el cumplimiento del DB-HR. – Terminología.

Índice del Documento Básico HR “Protección frente al ruido” y apartados de interés para la implantación de actividades en establecimientos protegidos	
1. Generalidades	– Procedimiento de verificación.
2. Caracterización y cuantificación de las exigencias	– Valores límite de aislamiento. – Valores límite de tiempos de reverberación. – Ruido y vibraciones de las instalaciones.
3. Diseño y dimensionado	– Aislamiento acústico a ruido aéreo y a ruido de impactos. – Tiempo de reverberación y absorción acústica. – Ruido y vibraciones de las instalaciones.
4. Proyectos de construcción	
5. Construcción	
4. Mantenimiento y conservación	
Anexos	– Anejo J: Recomendaciones de diseño acústico para <u>aulas y salas de conferencias</u> .

El apartado II “Ámbito de aplicación” del capítulo “Introducción” del Documento Básico HR establece las siguientes **excepciones** para su aplicación:

- a) Los recintos ruidosos (entendidos como aquellos en los que el nivel medio de presión sonora estandarizado es mayor o igual que 80 dBA), que se registrarán por su reglamentación específica.
- b) Los recintos y edificios de pública concurrencia destinados a espectáculos, tales como auditorios, salas de música, teatros, cines, etc., que serán objeto de estudio especial en cuanto a su diseño para el acondicionamiento acústico, y se considerarán “recintos de actividad” respecto a las unidades de uso colindantes a efectos de aislamiento acústico.
- c) Las aulas y las salas de conferencias cuyo volumen sea mayor que 350 m³, que serán objeto de un estudio especial en cuanto a su diseño para el acondicionamiento acústico, y se considerarán “recintos protegidos” respecto de otros recintos y del exterior a efectos de aislamiento acústico.
- d) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes, salvo cuando se trate de rehabilitación integral. Asimismo, quedan excluidas las obras de rehabilitación integral de los edificios protegidos oficialmente en razón de su catalogación, como bienes de interés cultural, cuando el cumplimiento de las exigencias suponga alterar la configuración de su fachada o su distribución o acabado interior, de modo incompatible con la conservación de dichos edificios.

Por su parte, el apartado III “Criterios generales de aplicación” recoge lo siguiente:

- Pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en este DB, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del CTE y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas.

4.2.4.2 Normativa sobre contaminación acústica

Según el artículo 2 del [Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco](#) (cuyos Anexos I, II y III se publican de nuevo en la [Corrección de errores publicada el 31/12/2012](#)):

- Serán consideradas como “actividades nuevas”:
 - a) Las que soliciten la preceptiva licencia, autorización, comunicación previa o declaración responsable con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.
 - b) Las actividades en Suelo Urbano Residencial cuando son objeto de reforma o modificación de alguna de sus estancias o locales que conlleve la actuación en uno o más de sus paramentos que pueda aumentar la capacidad de generar ruido o vibraciones a locales colindantes.
- No serán consideradas como “actividades nuevas”:
 - Aquellas actividades existentes a la entrada en vigor del presente Decreto que realicen cualquier modificación que incorpore nuevos focos emisores acústicos. No obstante, dichos nuevos focos emisores deberán cumplir los valores límite aplicables a actividades conforme a lo establecido en el artículo 51, salvo en actividades en Suelo Urbano Residencial.

Por lo tanto, durante la elaboración del Proyecto de actividad será necesario definir las medidas correctoras necesarias para el cumplimiento de la normativa de contaminación acústica aplicable, teniendo en cuenta que:

- Según el artículo 51, los valores límite aplicables a focos emisores acústicos nuevos son:
 - Los detallados en el anexo I parte 2 del Decreto 213/2012 en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y
 - Los de la tabla B y C del anexo I parte 1 referente a los valores objetivo de calidad en el espacio interior de las edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.
- El artículo 54 recoge los criterios para la definición de medidas correctoras aplicables a los focos emisores acústicos nuevos.

4.2.5 CALIDAD DEL SUELO

A la hora de proyectar la implantación de una actividad en un emplazamiento, es necesario determinar si en dicho suelo, de manera previa, ha operado alguna actividad o instalación contaminante del suelo.

Son actividades e instalaciones contaminantes del suelo aquellas recogidas en el Anexo I de la [Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo](#), Anexo modificado y sustituido por el publicado en el [Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015](#).

De entre las actividades e instalaciones contempladas en dicho Anexo, aquellas que se considera tienen alguna posibilidad de haberse desarrollado en un emplazamiento protegido son las siguientes:

- Actividades que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el [Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas](#).

- Almacenamientos de combustible para uso propio según el [Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre](#), con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.
- Actividades que almacenen cualquier cantidad de combustible para uso propio en tanques subterráneos.

En caso de confirmarse alguno de estos usos previos, será necesario tramitar ante el Gobierno Vasco:

- El procedimiento de [declaración de aptitud de uso de suelo](#) si se cumplen las dos siguientes condiciones:
 - Los focos potenciales de contaminación se encontraban y se encuentran ubicados bajo cubierta y sobre suelo convenientemente protegido para la actividad desarrollada en el emplazamiento.
 - No existían ni existen instalaciones subterráneas de sustancias peligrosas (o de otras sustancias que puedan causar contaminación del suelo o de las aguas subterráneas) o, en el caso de existir, se puede acreditar el carácter auxiliar de las mismas y que éstas han sido objeto de un correcto mantenimiento conforme a la normativa de seguridad industrial, sin detección de incidencia alguna que pudiera suponer una acción contaminante.
- El procedimiento de [declaración de calidad de suelo](#), en caso de incumplimiento de alguna de las dos condiciones anteriores.

4.3 ÁMBITO SANITARIO

4.3.1 DOCUMENTO BÁSICO HS DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

En el artículo III “Criterios generales de aplicación” del apartado “Introducción” del [Documento Básico HS “Salubridad”](#) del Código Técnico de la Edificación se recoge expresamente lo siguiente:

- Pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en este Documento Básico, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del CTE, y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas.

En cualquier caso, cada Sección de dicho Documento Básico HS incluye su propio ámbito de aplicación, donde se pueden regular condiciones específicas para edificios existentes y/o edificios protegidos.

Se recoge a continuación el índice del Documento Básico HS, así como un extracto de los apartados que se consideran de mayor incidencia para la implantación de una actividad en un edificio protegido.

Índice del Documento Básico HS “Salubridad” y apartados de interés para la implantación de actividades en edificios protegidos	
Introducción	<ul style="list-style-type: none"> – Objeto. – Ámbito de aplicación. – <u>Criterios generales de aplicación.</u> – Condiciones particulares para el cumplimiento del DB-HS.
HS 1: Protección frente a la humedad	<ul style="list-style-type: none"> – Generalidades: <ul style="list-style-type: none"> · Ámbito de aplicación: A los muros y los suelos que están en contacto con el terreno y a los cerramientos que están en contacto con el aire exterior (fachadas y cubiertas) de todos los edificios incluidos en el ámbito de aplicación general del CTE. · Procedimiento de verificación. – Diseño: muros, suelos, fachadas, cubiertas. – Dimensionado: tubos de drenaje, canaletas de recogida, bombas de achique.
HS 2: Recogida y evacuación de residuos	<ul style="list-style-type: none"> – Generalidades: <ul style="list-style-type: none"> · Ámbito de aplicación: Se indica expresamente: <ul style="list-style-type: none"> → Esta sección se aplica a los edificios de viviendas de nueva construcción, tengan o no locales destinados a otros usos, en lo referente a la recogida de los residuos ordinarios generados en ellos. → Para los <u>edificios y locales con otros usos</u> la demostración de la conformidad con las exigencias básicas debe realizarse mediante un <u>estudio específico adoptando criterios análogos a los de esta Sección.</u> · Procedimiento de verificación. – Diseño y dimensionado: <ul style="list-style-type: none"> · Almacén de contenedores de edificio y espacio de reserva. · Instalaciones de traslado por bajantes. · Espacios de almacenamiento inmediato en las viviendas: regula la superficie y la capacidad de almacenamiento de 5 tipos de residuos (envases ligeros, materia orgánica, papel/cartón, vidrio y fracción resto).
HS 3: Calidad del aire interior	<ul style="list-style-type: none"> – Generalidades: <ul style="list-style-type: none"> · Ámbito de aplicación: <ul style="list-style-type: none"> → En los edificios de viviendas: al interior de las mismas, los almacenes de residuos, los trasteros, los aparcamientos y garajes. → En los <u>edificios de cualquier otro uso</u>: a los aparcamientos y los garajes (incluyendo las zonas de circulación de los vehículos). → En locales de cualquier otro tipo: se cumplen las exigencias básicas si se observan las condiciones establecidas en el RITE. · Procedimiento de verificación. – Caracterización y cuantificación de la exigencia. – Diseño: sistemas de ventilación, elementos.

Índice del Documento Básico HS “Salubridad” y apartados de interés para la implantación de actividades en edificios protegidos	
	<ul style="list-style-type: none"> – Dimensionado: aberturas de ventilación, conductos de extracción, aspiradores, extractores, ventanas y puertas exteriores.
HS 4: Suministro de agua	<ul style="list-style-type: none"> – Generalidades: <ul style="list-style-type: none"> · Ámbito de aplicación: <ul style="list-style-type: none"> → Edificios incluidos en el ámbito de aplicación general del CTE. → Ampliaciones, modificaciones, reformas o rehabilitaciones de las <u>instalaciones existentes</u> cuando se amplía el número o la capacidad de los aparatos receptores existentes en la instalación. · Procedimiento de verificación. – Caracterización y cuantificación de la exigencia: propiedades de la instalación, señalización y ahorro de agua. – Diseño: esquema general, elementos, protección contra retornos, separaciones respecto de otras instalaciones, señalización, ahorro de agua. – Dimensionado: reserva de espacio, redes de distribución, derivaciones a cuartos húmedos y ramales de enlace, ACS, equipos, elementos y dispositivos.
HS 5: Evacuación de aguas	<ul style="list-style-type: none"> – Generalidades: <ul style="list-style-type: none"> · Ámbito de aplicación: <ul style="list-style-type: none"> → Edificios incluidos en el ámbito de aplicación general del CTE. → Ampliaciones, modificaciones, reformas o rehabilitaciones de las <u>instalaciones existentes</u> cuando se amplía el número o la capacidad de los aparatos receptores existentes en la instalación. · Procedimiento de verificación. – Caracterización y cuantificación de las exigencias. – Diseño: condiciones generales, configuraciones, elementos. – Dimensionado: red de aguas residuales, res de aguas pluviales, redes de ventilación, sistema de bombeo y elevación, etc.
HS 6: Protección frente a la exposición al radón	<ul style="list-style-type: none"> – Ámbito de aplicación: Según el Apéndice B, en el caso de Araba aplica únicamente en los <u>municipios</u> de Aramaio, Arratzua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Legutio, Moreda de Álava/Moreda Araba y Oyón-Oion, en los siguientes casos: <ul style="list-style-type: none"> · Edificios de nueva construcción. · Intervenciones en <u>edificios existentes</u>: <ul style="list-style-type: none"> → En ampliaciones: a la parte nueva. → En cambios de uso: a todo el edificio, si se trata de un cambio de uso característico, o a la zona afectada, si se trata de un cambio de uso que afecta únicamente a parte de un edificio/establecimiento. → En obras de reforma: a la zona afectada, cuando se realicen modificaciones que permitan aumentar la protección frente al radón o alteren la protección inicial. – Caracterización y cuantificación de la exigencia.

Índice del **Documento Básico HS “Salubridad”** y apartados de interés para la implantación de actividades en edificios protegidos

- Verificación y justificación del cumplimiento de la exigencia: barrera de protección, espacio de contención ventilado, despresurización del terreno.

4.3.2 OTRA NORMATIVA SANITARIA

Las actividades con mayor probabilidad de implantación en edificios protegidos quedan organizadas, desde el punto de vista sanitario, en los dos siguientes ámbitos identificados por el Departamento de Salud del Gobierno Vasco, órgano competente en la materia:

- [Establecimientos alimentarios no industriales](#)
- [Comedores colectivos y platos preparados no industriales](#)

La tipología concreta de actividades susceptibles de implantarse en establecimientos protegidos y englobadas en uno o en otro ámbito son las siguientes:

Establecimientos alimentarios no industriales	
Comercios minoristas	<ul style="list-style-type: none"> – Incluidas aquellas actividades en las que los alimentos puedan también ser consumidos “in situ” por el cliente, tales como: <ul style="list-style-type: none"> · Actividades de restauración colectiva, como bares o restaurantes. · Obradores de elaboración y venta directa al público en el propio establecimiento, como pastelerías, elaboradores de platos preparados, etc. · Puntos de venta al público de alimentos. · Actividades de venta ambulante o venta a distancia de alimentos a consumidor final. · Cualquier otra actividad o servicio alimentario asimilable.
Otros establecimientos no industriales	<ul style="list-style-type: none"> – Si bien desarrollan actividades que no pueden estrictamente clasificarse como de venta “al por menor” (aunque también puedan realizar ésta), por su reducido volumen de elaboración/comercialización y el ámbito geográfico en el que la desarrollan (circunscrito a la CAPV), se consideran no industriales. Sirvan como ejemplos: <ul style="list-style-type: none"> · Panaderías-pastelerías no industriales.

Comedores colectivos y platos preparados no industriales	
Alcance	<ul style="list-style-type: none"> – Son establecimientos de carácter público o privado, social o comercial, permanentes o de temporada, cuya actividad es <u>elaborar y/o servir comidas preparadas</u> para su consumo en el propio establecimiento y/o venta y/o suministro a domicilios particulares a los consumidores finales. – <u>Incluyen tanto los dotados de cocina propia como los que carecen de la misma</u> y pueden tener entidad propia e independiente o formar parte de empresas, centros o instituciones como actividad accesoria de éstos.

Tipologías	<ul style="list-style-type: none"> – <u>Comedores colectivos</u>: Se clasifican en: <ul style="list-style-type: none"> · <u>Grupo 0</u>: No elaboran alimentos, sino que <u>sólo sirven bebidas y/o alimentos</u> elaborados por industrias autorizadas. · <u>Grupo 1</u>: Elaboran alimentos para su consumo inmediato, pero sin servicio de comidas completas en locales o zonas al efecto, como por ejemplo: <ul style="list-style-type: none"> → Bares con elaboración de pintxos y/o platos combinados, pizzerías, hamburgueserías, bocaterías y asimilables. → Establecimientos que elaboren menús simples de bajo riesgo en pequeñas cantidades para su consumo inmediato. · <u>Grupo 2</u>: Elaboran y sirven <u>menús o comidas completas</u>, muy variadas, con ingredientes diversos, preparaciones variadas, y con servicio de los mismos en un comedor o zona habilitada al efecto. · <u>Grupo 3</u>: Elaboran <u>productos muy variados</u> (en cuanto a preparación, ingredientes, coberturas y nivel de riesgo sanitario), como en el grupo anterior, pero en grandes cantidades, con preparación previa en gran parte y a gran número de comensales simultáneamente (<u>capacidad superior a 150 comensales</u>). – <u>Comedores institucionales</u>: <ul style="list-style-type: none"> · Se clasifican en comedores escolares, comedores de residencias, cocinas de hospitales o clínicas, comedores de empresa y <u>otros asimilables</u>. – <u>Establecimientos de platos preparados no industriales</u>: <ul style="list-style-type: none"> · Elaboran y venden a consumidor final, en el propio local o mediante suministro a domicilio particular sin consumo en el propio local. · Se clasifican en Grupo I y II dependiendo de las características, de manera similar que los comedores colectivos.
------------	---

Los requisitos técnicos a tener en cuenta a la hora de implantar alguna actividad de estas características en un edificio protegido se recogen en distintos textos legales, entre los que destacan los siguientes:

- [Orden de 15 de marzo de 2002, del Consejero de Sanidad, por la que se establecen las condiciones sanitarias y la clasificación de los comedores colectivos y de los establecimientos no industriales de elaboración de comidas preparadas para el consumidor final en la Comunidad Autónoma del País Vasco.](#)
- [Decreto 126/2012, de 3 de julio, sobre la producción artesanal alimentaria de Euskadi](#)
- [Decreto 43/2014, de 25 de marzo, de modificación de Decreto sobre la producción artesanal alimentaria de Euskadi](#)
- [Decreto 76/2016, de 17 de mayo, que establece las condiciones para la adaptación de los requisitos higiénico-sanitarios de diversos ámbitos de la producción agroalimentaria de Euskadi.](#)
- [Orden de 5 de febrero de 2019, de la Consejera de Desarrollo Económico e Infraestructuras y del Consejero de Salud, por la que se aprueban las normas técnicas específicas de adaptación de las condiciones higiénico-sanitarias de los establecimientos del sector de productos de origen vegetal.](#)
- [Orden de 5 de febrero de 2019, de la Consejera de Desarrollo Económico e Infraestructuras y del Consejero de Salud, por la que se aprueban las normas técnicas específicas de adaptación de las](#)

[condiciones higiénico-sanitarias de los establecimientos del sector de productos de panadería, pastelería y harinas.](#)

4.4 ÁMBITO CONSTRUCTIVO

De los diferentes Documentos que componen el Código Técnico de la Edificación, se deberán abordar los siguientes Documentos que no han quedado incluidos hasta el momento en ninguno de los apartados de la presente Guía:

- Documento Básico SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” (a excepción de la Sección SUA 9 “Accesibilidad”, que ya ha sido analizada en el apartado correspondiente).
- Documento Básico SE “Seguridad estructural”.

4.4.1 DOCUMENTO BÁSICO SUA DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (SECCIONES 1 A 8)

En el artículo III “Criterios generales de aplicación” del apartado “Introducción” del [Documento Básico SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad”](#) se recoge expresamente lo siguiente:

- Pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en este Documento Básico, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del CTE, y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas.
- Cuando la aplicación de las condiciones de este DB en obras en edificios existentes no sea técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones.
- En la documentación final de la obra deberá quedar constancia de aquellas limitaciones al uso del edificio que puedan ser necesarias como consecuencia del grado final de adecuación alcanzado y que deban ser tenidas en cuenta por los titulares de las actividades.

Los aspectos a tener en cuenta en el diseño de la actividad a implantar en un establecimiento protegido son los siguientes:

Índice del Documento SUA del CTE y apartados de interés para la implantación de actividades en edificios protegidos	
Introducción	<ul style="list-style-type: none"> – Objeto. – Ámbito de aplicación. – Criterios generales de aplicación. – Condiciones particulares para el cumplimiento del DB-SUA.
SUA 1: Seguridad frente al riesgo de caídas	<ul style="list-style-type: none"> – Resbaladidad de los suelos. – Discontinuidades en el pavimento. – Desniveles. – Escaleras y rampas. – Limpieza de los acristalamientos exteriores.

Índice del Documento SUA del CTE y apartados de interés para la implantación de actividades en edificios protegidos	
SUA 2: Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento	<ul style="list-style-type: none"> – Impacto con elementos fijos, practicables, frágiles o insuficientemente perceptibles. – Atrapamiento: puertas correderas de accionamiento manual, elementos de apertura y cierre automáticos.
SUA 3: Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento	<ul style="list-style-type: none"> – Aprisionamiento en recintos: puertas con dispositivo de bloqueo desde el interior, elementos para transmitir llamadas de asistencia en aseos accesibles, etc.
SUA 4: Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada	<ul style="list-style-type: none"> – Alumbrado normal en zonas de circulación, incluyendo cines, teatros, auditorios, etc. – Alumbrado de emergencia.
SUA 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación	<ul style="list-style-type: none"> – Únicamente sería de aplicación si se pretende un uso de reunión o un uso cultural con > 3.000 personas de pie, para una densidad de ocupación de 4 personas/m².
SUA 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento	<ul style="list-style-type: none"> – Podría ser de aplicación en caso de existencia o de implantación de pozos o depósitos.
SUA 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento	<ul style="list-style-type: none"> – Ámbitos de aplicación: incluye zonas de aparcamiento y vías de circulación de vehículos adscritos al emplazamiento. – Características constructivas. – Protección de recorridos peatonales. – Señalización.
SUA 8: Seguridad frente al riesgo causado por acción del rayo	<ul style="list-style-type: none"> – Procedimiento de verificación. – Tipo de instalación exigido.
SUA 9: Accesibilidad	

4.4.2 DOCUMENTO BÁSICO SE DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

El [Documento Básico SE “Seguridad estructural”](#) del Código Técnico de la Edificación establece lo siguiente en el apartado III “Criterios generales de aplicación” de su capítulo “Introducción”:

- Pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en este DB, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 de la parte I de este CTE y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas.

Por su parte, en el Anejo D “Evaluación estructural de edificios existentes”:

- El apartado D.1.2 “Consideraciones previas” indica expresamente que *“no es adecuada la utilización directa de las normas y reglas establecidas en este CTE en la evaluación estructural de edificios existentes, construidos en base a reglas anteriores a las actuales”*.
- Por lo tanto, en los apartados siguientes de dicho Anexo D se regula un procedimiento específico para realizar una evaluación adaptada a edificios existentes.

Se muestra a continuación el esquema del Documento Básico SE, extractándose los apartados que se consideran de mayor interés para la implantación de una actividad en un edificio protegido.

Índice del Documento SE del CTE y apartados de interés para la implantación de actividades en edificios protegidos	
Introducción	<ul style="list-style-type: none"> – Objeto. – Ámbito de aplicación: el que se establece con carácter general para el conjunto del CTE en su artículo 2 (Parte I). – Criterios generales de aplicación. – Condiciones particulares para el cumplimiento del DB-SE.
SE 1: Resistencia y estabilidad	<ul style="list-style-type: none"> – Generalidades. <ul style="list-style-type: none"> · Ámbito de aplicación y consideraciones previas. · Prescripciones aplicables conjuntamente con DB-SE. – Documentación.
SE 2: Aptitud al servicio	<ul style="list-style-type: none"> – Análisis estructural y dimensionado. – Verificaciones basadas en coeficientes parciales. – Verificaciones basadas en métodos experimentales.
Anejos	<ul style="list-style-type: none"> – Anejo D: Evaluación estructural de edificios existentes.