

## **TÍTULO SÉPTIMO: DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 7.1.1. Definición**

1. Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en relación con el entorno.
2. Las presentes Normas Generales de Edificación son de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal.

#### **Artículo 7.1.2. Aplicación**

1. Las normas generales de edificación son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellas obras de intervención en los edificios existentes que, por su alcance, sean equiparables a la sustitución.
2. Los edificios objeto de protección o conservación se rigen por lo establecido en el Título Undécimo, por lo que las normas generales contenidas en el presente Título tienen carácter supletorio.

#### **Artículo 7.1.3. Definición de parámetros que afectan a la parcela**

1. PARCELA. Se entiende por parcela, la superficie de terreno que constituye una unidad física y registrada.  

Las parcelas serán soporte de usos, instalaciones y edificación, en función de la clasificación y de la pormenorización del suelo realizada por el presente Plan General y servirán como marco de referencia al aprovechamiento, así como para asegurar la unidad mínima de construcción.
2. PARCELA MÍNIMA. Es la establecida en las Ordenanzas generales o particulares de zona como unidad mínima de parcelación, a efectos de edificación, con el alcance señalado en el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976.
3. ALINEACIÓN. Se entiende por alineación, la línea que establece, a lo largo de las calles o espacios públicos, los límites de la edificación y, en su caso, de la parcela.
  - a) Alineación de calle y/o exterior. Es la línea que señala el límite exacto de la edificación, cuando así viene impuesto en los planos de ordenación.
  - b) Alineación de parcela. Es la línea que establece el ámbito máximo del suelo vinculado a un uso, instalación o a una edificación. Indica el límite del suelo privativo cuando expresamente se señala.
  - c) Alineación interior. En tipología de manzana señala el límite exacto de las plantas superiores y, también de la planta baja cuando no se autoriza la ocupación del patio en el perímetro interior de la manzana.
  - d) Alineación bajo rasante. Corresponde con la línea que se señala como ámbito máximo de la ocupación en sótano.
  - e) Alineación de fachada sin luces o medianera. Es la línea de edificación que es común a una construcción colindante, existente o prevista.

Las alineaciones fijadas por el Plan son vinculantes y su modificación se podrá efectuar mediante la redacción de un Estudio de Detalle de la manzana.

4. TRAMO DE ALINEACIÓN COMPLETO. Es el correspondiente a uno de los lados exteriores de la manzana o interiores del patio de manzana, excluidos los chaflanes.
5. COTA DE RASANTE. Se entiende por rasante la cota que determina la elevación de un punto, respecto del plano de referencia de la base cartográfica.
  - a) Rasante Nueva, es la altura de nivel marcada por la ordenación del Plan General y que figura grafiada tal y como se incluye en el Anexo al presente Título.
  - b) Rasante actual es la altura de nivel que el Plan mantiene en su situación preexistente, sin perjuicio de las reformas de urbanización que se indiquen. Su grafismo se recoge en el Anexo al presente Título.

#### **Artículo 7.1.4. Definición de los parámetros que afectan a la Edificación**

1. RETRANQUEO. Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de edificación, medida en cada punto sobre una recta perpendicular a aquélla.
2. LÍNEA DE EDIFICACIÓN. Es la intersección del plano vertical de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con el plano del terreno.
3. PROFUNDIDAD EDIFICABLE. Es la distancia entre la alineación exterior y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquélla, sobre las alineaciones previstas por la nueva ordenación.
4. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS. Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas, medidas sobre la alineación prevista por el Plan. Su cumplimiento es obligado, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.
5. SUPERFICIE OCUPABLE. Es aquella superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. El porcentaje máximo de ocupación de parcela, cuando se establezca, vendrá referido sobre la superficie total de la misma comprendida entre linderos y la alineación exterior.

La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueo, porcentaje de ocupación de parcela, profundidad edificable, separación respecto a otras edificaciones, etc., que, en su caso, señale la correspondiente Ordenanza.

6. SUPERFICIE OCUPADA. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

La superficie correspondiente a patios de parcela contará a los efectos de medición y cálculo de este parámetro, incluso cuando aquellos lleguen hasta el nivel de la planta baja.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable fijados en estas Normas o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

7. SUPERFICIE EDIFICABLE. Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados construidos de edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de considerar el aprovechamiento que le corresponde en aplicación de las presentes Normas y con los parámetros de forma exigidos, en su caso, por la Ordenanza de cada zona.

8. SUPERFICIE CONSTRUIDA. Se entiende por superficie construida, la realmente edificada que se encuentra comprendida dentro del perímetro más exterior de la edificación, comprendiendo las solanas y los vuelos cerrados en su verdadera dimensión, sin reducción alguna.

En el cómputo de la superficie construida o edificada de un edificio, quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso y acceso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes a las plantas sótano, cuando se destinen a instalaciones comunes y/o garajes ni la parte que les corresponde de accesos y áreas de maniobra, siempre que éstos no superen el estándar señalado como máximo para cada uso.

9. SUPERFICIE ÚTIL. Se entiende por superficie útil de un local o pieza, la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine, incluida la superficie de las solanas, si las hubiera.

Es superficie útil de planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales o piezas que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados computándose armarios, pero no terrazas ni balcones.

Este concepto se define en el Plan con independencia de los criterios de aplicación que puedan establecerse en la normativa vigente en materia de Viviendas de Protección Oficial o de Promoción Pública. En consecuencia, aquél será de aplicación a la hora de establecer el tamaño mínimo de la vivienda-apartamento y el tamaño mínimo de las piezas, así como cualquier otra condición que venga referida a dicho parámetro en la reglamentación sectorial correspondiente.

10. ESPACIO LIBRE DE PARCELA. Es aquella superficie de parcela que permanece libre de ocupación, bien por imposición del Plan, bien como resultado de la configuración de la edificación dentro de los parámetros máximos autorizados.

Los espacios libres de parcela no pueden ser edificados sobre rasante ni pueden ser objeto de aprovechamiento lucrativo alguno.

Cuando expresamente se señale, estos espacios pueden ser objeto de aprovechamiento bajo rasante para aparcamientos.

Los espacios libres de parcela pueden ser:

- Privados, cuando están adscritos a la edificación, correspondiendo su conservación a los titulares de ésta.
- Públicos, cuando son de cesión, correspondiendo su conservación al Ayuntamiento.
- De uso público pero con aprovechamiento privado bajo rasante. La conservación de la urbanización se efectuará, en este caso, mediante la Entidad de Conservación correspondiente.

11. ENVOLVENTE MÁXIMA DE EDIFICACIÓN Se entiende por envolvente máxima de edificación, la línea dentro de la cual tienen que quedar incluidas las proyecciones sobre el suelo de las alineaciones de la edificación.

12. ALTURA DE EDIFICACIÓN. Se entiende por altura de edificación, la dimensión vertical del edificio que sobresale del terreno. Su medición se efectúa, con carácter general, mediante número de plantas del edificio, aunque para determinados usos, la ordenanza específica de zona establece el perfil o la altura máxima reglamentaria.
13. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN. Se entiende por altura máxima, la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada zona expresada en número de plantas o en forma de perfil.

Esta altura únicamente puede ser rebasada por los elementos y volúmenes que se señalan en los apartados 15 y 16 de este artículo.

La regulación de la altura máxima de la edificación se efectúa, mediante la definición de un perfil en función del ancho de la calle.

Se entiende por perfil, la envolvente de la figura que representa la edificación cortada por un plano vertical.

- Perfil actual. Es el perfil que establece el Plan, como referencia al existente con anterioridad a la aprobación del mismo. Su representación se expresa en el Anexo al presente Título.
- Perfil nuevo. Es el perfil que establece el Plan General. Su representación gráfica se expresa en el Anexo a estas Normas.
- Perfil según colindante actual: Es el perfil que se asimila a los colindantes o a los que están enfrente, lo que se refleja en planos mediante el grafismo correspondiente, cuya representación gráfica se expresa en el Anexo al presente Título.

En los suelos sometidos a Ordenación Genérica, con o sin Estudio de Detalle, la altura tendrá carácter impuesto cuando venga referida a tramos con alineación obligatoria. La altura que se señala para los tramos o suelos correspondientes a alineaciones con carácter de envolvente máxima, tendrá la consideración de límite en el número de plantas a respetar por el Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación.

14. OBLIGATORIEDAD DEL MANTENIMIENTO DE LA ALTURA. La altura señalada en el plano de Definición de la Ordenación tiene carácter de altura impuesta para los edificios a construir en los suelos sujetos a Ordenación Específica, cualquiera que sea su uso. En otro caso, la altura tiene carácter de máxima.

En consecuencia, no se autorizarán reducciones de altura respecto de la señalada con carácter reglamentario.

En los edificios regulados mediante número de plantas y a los efectos de establecer la altura reguladora o el perfil, se tomará como tal la resultante de considerar las alturas parciales de planta baja y la máxima de las plantas altas, para el uso asignado a la zona, de tal modo que la implantación de un uso alternativo, permitido por el Plan, deberá respetar dicha altura máxima, aunque por razón del programa o de las alturas parciales derivadas del uso concreto, ello signifique una reducción en el número de plantas reales construidas. En todo caso, la altura derivada de la aplicación de la regla anterior podrá ser rebasada en un máximo de un metro y veinte centímetros (1,20 m.), cuando se trate alcanzar un número completo de plantas, dentro de las máximas autorizadas.

15. FORMA DE MEDIR LA ALTURA La altura reglamentaria definida en el artículo anterior, se tomará en el punto intermedio de las rasantes máxima y mínima de la acera, en el

tramo de fachada correspondiente al solar de cada casa, siendo este punto el del nacimiento de la línea vertical que constituye la base del perfil o de la altura de la edificación.

Sin embargo, cuando de la aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior, resulte que en los extremos de la fachada se produce incumplimiento de la altura máxima y/o mínima de la planta baja, se actuará como sigue:

- Las fachadas de la casa podrán dividirse en tantos tramos o secciones como sea necesario para que el nivel de la planta primera no quede en ningún punto a menos de tres (3) metros respecto a la cota de rasante de su línea de fachada y para que, por efecto de la pendiente de la calle, no se produzcan desniveles superiores a la altura reglamentaria del último piso.

En este supuesto, la altura reglamentaria podrá medirse a partir de la rasante del punto más alto de cada tramo o sección.

- En las casas que den frente a dos calles en pendiente que se comunican entre sí, se considerará toda su fachada desarrollada en un plano único. El chaflán o acuerdo curvo podrá considerarse como una única sección incluyendo en ella cinco metros a cada lado de la esquina del chaflán o del punto de inflexión del acuerdo, si éste fuera curvo.

En este caso, se tomará como altura reglamentaria de la planta baja, la resultante de fijar la altura mínima para el nivel de la planta primera en el extremo con rasante más elevada, siendo la del otro extremo la resultante.

Idéntico criterio podrá mantenerse en los bordes de la casa en el supuesto de que resultaran secciones con longitud de fachada inferiores a seis (6) metros.

- En ningún caso, como resultado de la aplicación de las reglas anteriores, podrán derivarse soluciones en las que el nivel de la planta primera se sitúe a más de seis (6) metros por encima de la rasante de la calle en su línea de fachada correspondiente.
- Cuando, debido a las especiales características de las preexistencias urbanas, la aplicación directa de estas reglas llevara a soluciones imposibles o incorrectas desde el punto de vista constructivo, el Ayuntamiento podrá optar por exigir la tramitación de un Estudio de Detalle en el que deberá quedar de manifiesto que las soluciones adoptadas tratan de mantener el respeto a los criterios antes enunciados. Estos Estudios de Detalle deberán redactarse única y exclusivamente por iniciativa municipal.
- Con el único fin de igualar la cornisa con una de las edificaciones o casas colindantes, la altura total de la nueva construcción podrá variarse en un máximo de un (1) metro, sin que con ello se pueda producir un incremento en el número de plantas. Dicha alteración deberá introducirse con el siguiente orden de preferencia: en planta baja, en la última planta y por reparto proporcional en el conjunto de las plantas.

En los edificios o casas, en su caso, con tipología abierta, aislada o lineal, se tendrán en cuenta las limitaciones para la altura de la planta baja señaladas anteriormente y, en cualquier caso, las que se enumeran a continuación:

- El portal deberá situarse en el mismo nivel que la vía pública de acceso. Cuando la entrada al edificio se realice no desde la vía pública, sino desde la parcela de propiedad privada, el portal deberá situarse en el mismo nivel del terreno urbanizado por el que se relaciona con aquella.

- La altura de la edificación se medirá en el punto medio del portal.
  - Todo local cuyo nivel se sitúe más de ochenta (80) centímetros por debajo del nivel del portal, será considerado sótano.
  - En el supuesto de que el edificio tenga fachada a dos calles con distinta rasante, su altura deberá computarse sobre la fachada que expresamente se señala en el Plan. Si como resultado de ello, las plantas bajas llegaran a quedar enterradas respecto a la calle más alta, podrán ser consideradas como plantas bajas a todos los efectos, en aquella profundidad que no exceda de veinte (20) metros, medida perpendicularmente a cada punto de la fachada que cumpla con las anteriores condiciones de planta baja.
16. CONSTRUCCIÓN POR ENCIMA DE LA ALTURA. Por encima de la altura máxima de la edificación, podrán admitirse con las limitaciones que se establecen, en su caso, en las Ordenanzas particulares de cada zona, las siguientes construcciones:
- a) Las vertientes o faldones de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.
  - b) Los remates de la caja de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.) sobre la altura máxima de la edificación.
  - c) Antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de un metro y cincuenta centímetros (1,5 m.) sobre la altura máxima de la edificación, salvo ornamentos aislados.
- Por encima de la altura máxima total que se determina, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
- a) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o, en su defecto, el buen hacer constructivo. En la excepción no está incluida la maquinaria que conllevan los aparatos antes mencionados.
  - b) Los paneles de captación de energía solar.
  - c) Antenas y pararrayos.
17. ALTURA DE PISO. Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
18. ALTURA LIBRE DE PISO. Es la distancia vertical entre la cara superior del forjado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
19. ALTURA ÚTIL. Es la distancia vertical entre el pavimento y el falso techo. La altura útil mínima, excepto en sótanos, será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), que podrá ser reducida exclusivamente en pasillos, cuartos de baño y aseos a dos metros veinte centímetros (2,20 m.).
20. NIVEL DE PLANTA DE PISO. Es la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de la planta baja o la rasante de la calle, y la cara superior del forjado del suelo de la planta a la cual se refiere la medición.
21. PLANTA Se entiende por planta, toda la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

- a) Planta Baja: Es la planta en la que se sitúa el acceso a la casa o edificio y en la que ningún punto se sitúa ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante ni cincuenta (50) por encima, con las salvedades que se derivan de la aplicación de la forma de mediar la altura.
- b) Entreplanta: Es aquélla que se encuentra en su totalidad en el interior de un local de planta baja. Se admite su existencia en las condiciones que se señalan en el artículo 7.5.3.
- c) Piso: Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona.
- d) Bajo cubierta: Es la planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Salvo que expresamente se señale lo contrario, únicamente puede destinarse a trastero, quedando taxativamente prohibido cualquier uso vividero. Quedan excluidas de esta limitación las viviendas unifamiliares en cualquier clase de suelo y los bajo cubierta de edificaciones de vivienda colectiva en el caso de contar con altura igual o inferior a cinco (5) plantas, incluida la baja, sobre rasante.

Estas plantas no tendrán en ningún punto una altura libre inferior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.). Las zonas en las que no se alcance la altura útil mínima del artículo 7.5.4. no superarán en cada pieza o estancia en treinta por ciento (30%) de la superficie de la misma.

22. CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE Sótano. Se entiende por sótano toda planta situada por debajo del nivel de la planta baja. Asimismo, se entiende por sótano la planta cuyo nivel de suelo se encuentra en su totalidad situado a más de ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante de la línea de fachada correspondiente y/o por debajo del nivel del portal. Ambos supuestos se aplicarán sin perjuicio de los resultados derivados de la forma de medir la altura señalada por el Plan y de la aplicación de las condiciones de edificación que se señalan por el Plan para algunos edificios con doble línea de fachada.

Se excluye, por lo tanto, la definición de semisótano. En consecuencia, los semisótanos de los edificios existentes se asimilarán a todos los efectos a la regulación de las plantas sótano, excepto los resultantes de los perfiles expresamente impuestos por el Plan, que lo harán a las plantas bajas.

23. ANCHO OFICIAL DE CALLE. Este parámetro tiene carácter normativo para las alineaciones de edificación o de parcela y opera a la hora de fijar la altura de aquellas zonas cuya ordenación se efectúa en base a "perfil según ancho de la calle".

Se entiende por ancho oficial de calle la anchura, medida en metros, que se propone para la calle.

La medición se efectuará ortogonalmente a las alineaciones de edificación y/o de parcela que conforman el vial concreto al que se refiere la anchura. La representación gráfica se indica en el Anexo del presente Título.

#### **Artículo 7.1.5. Salientes y entrantes en las fachadas**

1. Se permitirán vuelos para terrazas, balcones, tendederos y miradores a todo lo largo de la fachada en las diversas plantas a partir de la planta baja en los perfiles 2 y 3 y a partir de la segunda en el perfil 1. Se prohíben los vuelos de balcones y solanas.

TEXTO REFUNDIDO

2. Los miradores serán los cuerpos volados de la edificación con cerramiento en toda la superficie de la fachada.
3. La superficie de estos miradores en cada fachada será como máximo del 75% de la superficie total de la misma pudiendo dedicarse el resto a terrazas, balcones o tendedores. Se autoriza la compensación de vuelos entre las distintas plantas de una fachada.
4. La superficie de vuelos se contabiliza dentro de la superficie general asignada al edificio. Si es cerrada, por su totalidad, y si es abierta, la mitad de su superficie.

El cierre de balcones y terrazas de edificios existentes se considera modificación de fachada, para lo cual será necesaria la redacción de un proyecto firmado por técnico competente. En la memoria de este documento, se justificará que los vuelos de miradores no sobrepasen el 75% del desarrollo de la fachada.

El proyecto deberá comprender la totalidad de los miradores que se pretenden crear. Sin embargo la obra podrá desarrollarse por fases cuya coherencia se razonará en el proyecto.

#### **Artículo 7.1.6. Limitación del vuelo**

1. El saliente máximo de cualquier elemento volado se fija en: calles menores de 10 m de anchura: sin vuelos, calles menores de 12 m.: 0,60 m.; calles de 12 m.: 0,80 m.; calles o espacios libres superiores a 12 m.: 1 m. Se exceptúan de esta limitación los aleros o cornisas que pueden sobrepasar estas medidas en 0,20 m. más.
2. El extremo inferior del último vuelo deberá estar situado, como mínimo, a una altura de 3,00 m. sobre la rasante definitiva de la urbanización. Por debajo de esta cota solo se permiten decoraciones de portadas y lonjas con un saliente máximo sobre el plano de fachada de 8 cm.

## **CAPITULO SEGUNDO.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS**

### **SECCIÓN PRIMERA - DISPOSICIONES COMUNES A LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 7.2.1. Ámbito de aplicación**

1. Las presentes Normas Generales de Edificación son de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal.
2. Las normas generales de edificación son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellas obras de intervención en los edificios existentes que, por su alcance, sean equiparables a la sustitución.
3. Estas normas son de aplicación parcial en aquellos casos de renovación de edificios existentes, admitiéndose en esos casos tolerancias.
4. Los edificios objeto de protección o conservación se rigen por lo establecido en el Título Undécimo, por lo que las normas generales contenidas en el presente Título tienen carácter supletorio.



### Artículo 7.2.2. Simbología de planos

Los documentos gráficos del Plan concretan en el suelo urbano el diseño de la ocupación en planta de todas las manzanas, indicando gráficamente los perfiles edificatorios, las alineaciones y fondos edificables, edificaciones en los espacios interiores de manzana, en sótano y en planta baja, las nivelaciones de dichos espacios con expresión de las rasantes de la vía rodada y el número de plantas.

### Artículo 7.2.3. División del Suelo Urbano.

El suelo urbano, por el uso predominante que se le asigna, se califica en:

Área Casco Residencial Consolidado.....	Residencial
Área La Bariega .....	Residencial
Área Patronato .....	Residencial
Área ARI Txabarri El Sol.....	Residencial
Área Camino Txikito.....	Residencial
Área Acería Compacta de Bizkaia.....	Industrial
Área Vega Nervión .....	Ind.-Serv
Área Vega Vieja .....	Ind.-Serv
Área Babcock Wilcox Industrial.....	Industrial
Área Ibar Zaharra (Pryca Renault) .....	Servicios
Área Zona Industrial y de Servicios de Las Canteras.....	Ind.-Serv
Área Blas de Otero .....	Residencial
Área de Iberia Residencial	
Área Amador Palma .....	Residencial

### Artículo 7.2.4. Normativa del diseño gráfico

El Plan General concreta en el suelo urbano residencial el diseño de la ocupación en planta de todas las manzanas, indicando gráficamente las alineaciones y fondos edificables, edificaciones en los espacios interiores de manzana, en sótano y en planta baja, las nivelaciones de dichos espacios con expresión de las rasantes de la vía rodada y el número de plantas.

Igualmente se fija en los planos el perfil edificatorio para cada manzana o tramo de calle.

Por ello, la ordenación del suelo urbano se denomina "Diseño Integral Gráfico".

Los edificios se ajustarán en su planta baja a las alineaciones señaladas. En planta sótano podrá ocuparse además la zona rayada en los planos. En plantas altas se permitirán vuelos y/o retranqueos, de acuerdo con lo preceptuado en estas Normas Urbanísticas.

Las alineaciones, nivelaciones, rasantes y perfiles definidos en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, serán de obligada observancia para los edificios privados, para los públicos y para los Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de que en este último caso se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización.

### Artículo 7.2.5. Perfiles de la edificación

Para todo el suelo urbano residencial, se fijan perfiles de edificación de obligado cumplimiento. La aplicación de cada perfil y la ocupación en planta de los edificios se señalan en los planos de Diseño Urbano.

TEXTO REFUNDIDO

#### **Artículo 7.2.6. Manzanas o tramos de alineación con perfil tipo -A- y -A+1-**

Los solares a los que se aplica el perfil tipo A o A+1 son los así indicados en los planos de Diseño Urbano.

La altura autorizada para los edificios que se levanten en los solares tipo A, será la correspondiente a la tipología de alturas preexistente, materializada ésta en la conservación del perfil y de todas las alturas parciales de la casa. En los casos de aplicación del perfil A+1, se autoriza el levante de una planta sobre el perfil originario, manteniéndose el resto de las características reseñadas en este apartado. Estos elementos constituyen el modelo tipológico de cada solar. Las plantas bajo cubierta no podrán tener uso de vivienda, salvo aquellas partes de las mismas que hubieran sido diseñadas de origen para tal fin -viviendas amansardadas-.

La ocupación autorizada para las manzanas A y A+1, será el 100% de la silueta grafiada en los planos.

Sin perjuicio de las previsiones relativas a los solares inedificables y a la reparcelación obligatoria, deberá respetarse la división parcelaria existente, al menos en la compartimentación estructural principal, en los portales y elementos de comunicación vertical y en el tratamiento exterior de composición de fachadas y cubiertas, para evitar la aparición de modulaciones parcelarias de dimensiones atípicas, respecto de las tipologías características usuales.

Se autorizará, sin embargo, la comunicación interior, entre varios módulos parcelarios, así como la repetición modulada de fachadas de edificios residenciales, dando lugar a casas gemelas o a tramos de alineación uniformizados.

Sólo podrá realizarse una integración de parcelas para dar lugar a una fachada única, cuando el nuevo edificio esté destinado a equipamiento urbano y funcionalmente tal requisito sea necesario.

Las fachadas se diseñarán completas, partiendo desde la rasante de la acera, comprendiendo incluso las posibles lonjas comerciales que no podrán variar en ningún caso el diseño unitario de la fachada.

Los balcones y cuerpos volados tendrán un saliente y una densidad iguales a las que corresponden a la tipología de la manzana en ese tramo de calle. Cuando la tipología corresponda a fachadas planas con elementos añadidos, se respetará la misma en los nuevos edificios.

El tratamiento exterior de las fachadas tanto en alineaciones exteriores como interiores a patio de manzana, deberá respetar las características ambientales de los espacios públicos o tramos de calles correspondientes, lo que deberá quedar acreditado en los preceptivos informes previos a la concesión de la licencia.

A tal fin junto al mantenimiento de las alturas parciales se cuidará la proporción, ritmo y tipología de los huecos y la adecuación de los materiales y colores a las características ambientales indicadas, sin que ello obligue a imitaciones formales y estilísticas de ningún tipo.

#### **Artículo 7.2.7. Manzanas o tramos de alineación con perfil tipo -P-**

Los solares de tipo P, son los así consignados en los planos de diseño urbano.

Las construcciones que se levanten en estas manzanas se someterán a los perfiles que se incluyen en las presentes Ordenanzas. Los citados perfiles tendrán el carácter de envolvente máxima para todos los elementos de construcción.

Las cubiertas en forma de tejado no tendrán una pendiente superior al 40% y podrán alcanzar una altura máxima sobre la línea horizontal del perfil de 2,30 m. Los espacios bajo cubierta sólo podrán destinarse a camarotes.

Cuando la cubierta sea horizontal, se podrá levantar un antepecho por encima del perfil, con una altura mínima de 1,20 m., estando el mismo retrasado de forma que quede por debajo de la prolongación de la línea de 45°.

Sobre la cubierta podrán salir las chimeneas y conductos de ventilación, cajas de escalera y ascensores, antenas de radio y de televisión, pararrayos e instalaciones similares. Los elementos de obra deberán estar revestidos con materiales análogos a los de fachada.

Todos los edificios de nueva planta, tendrán en sus fachadas a vía pública o a patio de manzana, la altura y el perfil previstos en el plano de edificación de nueva planta, por lo que no se autorizarán reducciones de alturas que den lugar a medianerías al descubierto.

La ocupación autorizada para los solares de tipo -P-, es el 100% del suelo comprendido entre las alineaciones exteriores e interiores a patio de manzana si lo hubiera.

El perfil 3, de aplicación en la calle Las Llanas y que figura en los planos de diseño urbano, tendrá unas alturas parciales de lonja y pisos idénticas a las actualmente existentes en el edificio nº 13 de la calle de Las Llanas con el fin de igualar cornisas. En los proyectos se justificará el cumplimiento de esta condición.

#### **Artículo 7.2.8. Normas generales de aplicación de los perfiles.**

Los perfiles de aplicación son los que figuran como anexos al final de estas Normas Urbanísticas.

Las alturas parciales serán las siguientes:

Planta baja. La altura reglamentaria de la planta baja, es la comprendida entre la rasante de la acera y el pavimento del piso 1º, siendo de 4 metros en los edificios que deban ajustarse al perfil 1, y de 3,50 metros en los perfiles 2 y 3.

Se denomina altura libre de la planta baja, la comprendida entre el pavimento y el techo de ésta, una vez terminada la obra, y la misma no será inferior en más de 1/6 de la altura reglamentaria que le corresponda.

Podrá rebajarse le altura libre mediante decoraciones, en forma tal que ningún punto de la decoración se halle a menos de dos metros setenta centímetros de altura del suelo de la lonja.

La altura reglamentaria definida en el artículo anterior se tomará en el punto intermedio de las rasantes máxima y mínima de la acera, en el tramo de fachada correspondiente al solar de cada casa, siendo éste punto el de nacimiento de la línea vertical que constituye la base del perfil de edificación.

A estos efectos se entiende por casa, el inmueble o porción de inmueble servido por una sola escalera.

Sin embargo, cuando de la aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior resultase que en el extremo de mayor altura de la rasante de la acera, la luz libre resultante entre la acera y el techo de la planta baja fuese inferior a los 2,80 m., deberá incrementarse la altura reglamentaria de la planta baja hasta alcanzar dicha luz libre en el extremo, que tendrá carácter de altura impuesta, con independencia de la luz libre de suelo a techo que tenga la lonja por quedar enterrado el suelo de la misma.

TEXTO REFUNDIDO

En los casos de calles con pendiente, las fachadas de los edificios se dividirán en secciones de tal longitud que la planta baja no supere la altura reglamentaria en más de 2,85 m.

Cuando de la división de la fachada en secciones resulte un resto inferior a 8,50 m., podrá dispensarse del contenido del párrafo anterior disminuyendo la altura mínima de 2,80 m. e incrementando la altura del otro extremo de la planta baja en lo que resulte.

En casas que tengan esquina a dos calles que se comuniquen entre sí, se considerará desarrollada en un plano único toda su fachada a efectos de aplicación del anterior y presente artículos, pudiéndose ampliar en ese caso la citada dispensa de forma que los 8,50 m. se contarán a partir de la esquina o última flexión del chaflán, o del punto de tangencia con la alineación en el caso de acuerdo curvo.

La distribución de plantas dentro del perfil, será de baja más 6 para el perfil nº 1, baja más 5 para el perfil nº 2 y baja más 4 para el perfil nº 3.

El número y las alturas parciales de las plantas altas son impuestas dentro de los perfiles, con la salvedad contenida en el presente artículo. Las variaciones de altura debidas a los anchos de calles y pendientes de las mismas, sólo incidirá sobre las plantas bajas.

Las alturas parciales de las plantas bajas y entresuelos, semisótanos y plantas altas, sólo serán de libre distribución dentro del contorno del perfil, para los edificios de propiedad pública y los de equipamiento urbano correspondiente a dotaciones escolares y docentes, religiosas, de ocio y deporte y culturales.

Para que un edificio tenga carácter de equipamiento o institucional, deberá de estar destinado a este uso al menos el 60% de su superficie sobre rasante. En los demás casos la libre distribución afectará exclusivamente a los locales destinados a los usos recogidos en el párrafo anterior.

El proyecto de cada construcción deberá garantizar una perfecta coordinación entre los forjados de sus diferentes plantas, con el fin de mantenerlos en una misma línea horizontal a lo largo de la totalidad de la fachada, manteniendo en toda ella una altura uniforme de la cornisa y del techo de las galerías aporricadas. Las medianerías entre viviendas de nueva planta serán ortogonales a la fachada, rectas y aplomadas.

Las plantas de pisos tendrán una altura impuesta de suelo a suelo de 2,85 m. La altura mínima de suelo a techo, una vez terminada la obra será de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,20 m. en baños, aseos y espacios de circulación.

Se podrá ampliar la altura parcial entre forjados para ajustar las mismas a las alturas de cornisa de los edificios colindantes.

Los edificios comprendidos entre calles de anchuras desiguales con distinto perfil, o con rasantes desiguales y que no den esquina a las mismas, tendrán en cada una de las fachadas el contorno que les corresponda, manteniéndolo de forma que el más alto no pueda superar la profundidad del eje o bisectriz de la manzana. No se admiten variaciones a esta norma por compensación de gruesos de forjados o alojamiento de las instalaciones.

Cuando la distancia entre las dos fachadas de un mismo edificio, no exceda de 18 m., el perfil de la fachada más alta podrá prolongarse hasta su encuentro con la prolongación de la línea de 45 ° que forma parte del perfil correspondiente a la fachada más baja. En el caso de que dichas fachadas no fuesen paralelas y la menor distancia entre ambas fuese igual o inferior a 18 m. se redactará un Estudio de Detalle cuyo aprovechamiento no será superior al que resultaría de la aplicación del criterio

anteriormente determinado para las fachadas paralelas. Dicho Estudio de Detalle, sin superar en ningún caso la altura del perfil más alto, deberá resolver con corrección formal los saltos de altura que se produzcan, manteniendo en un fondo de al menos cuatro metros, contados desde la alineación de cada calle, los perfiles correspondientes a las mismas.

Toda casa situada en el ángulo de dos calles de distinto perfil, mantendrá la altura del perfil más bajo en todo el tramo de la calle correspondiente, salvo lo dispuesto en los siguientes apartados:

El perfil más alto revirará el chaflán superando en 6 m. la última flexión del mismo, o del punto de tangencia con la alineación de mayor altura en caso de acuerdo curvo. Ese será al punto a partir del cual se deberá rebajar el perfil más alto, elevación que se autorizará en todo el fondo edificable, o en 18 m. para las manzanas macizas y de forma perpendicular a la alineación de la calle de perfil más bajo. Todos los muros resultantes de cambios de altura, tendrán tratamiento de fachada.

Los casos particulares en los que por la concurrencia de solares correspondientes a encuentros de calles en ángulo inferiores a 60° u otros que pudieran presentarse con solares muy irregulares, serán resueltos mediante un Estudio de Detalle, con aplicación de criterios obtenidos por equiparación con los expuestos en el presente artículo.

#### **Artículo 7.2.9. Modificaciones de la Edificación Impuesta**

La ordenación específica o de Edificación Impuesta, podrá modificarse mediante la elaboración, tramitación y aprobación definitiva de los Estudios de Detalle, conforme a lo previsto por la Ley del Suelo y sus Reglamentos. En el resto del suelo urbano deberá recurrirse a esta figura urbanística cuando se indique expresamente para los terrenos señalados en los planos de ordenación o en la ficha correspondiente.

En todo caso, se considerarán determinaciones fundamentales del Plan y que por lo tanto no pueden ser modificadas por los estudios de detalle, la ocupación del suelo, las alturas máximas y aprovechamiento edificatorio previsto. Asimismo, tampoco podrán variarse los sistemas generales y locales de espacios libres, sistema viario y equipamiento comunitario establecidos por el Plan.

#### **Artículo 7.2.10. Sustituciones**

La sustitución de cualquiera de los edificios ya existentes por otro de nueva planta, quedará sujeta a las siguientes condiciones:

1. El Ayuntamiento podrá exigir la elaboración y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle que abarque la manzana o conjunto urbano donde se sitúa el nuevo edificio, para definir su integración en el mismo. La delimitación de la superficie a tratar con el Estudio de Detalle se realizará por el Ayuntamiento a propuesta o petición del interesado.
2. La edificación nueva respetará las normas de edificación y coeficiente de aprovechamiento establecidos en estas Normas para el área donde se ubica el edificio, y no podrán modificarse las alineaciones ni espacios públicos establecidos. En los casos de remate de medianeras, el aprovechamiento se establecerá por el fondo máximo señalado en planos, y las alturas máximas de perfil señaladas en los planos y/o fichas urbanísticas.
3. La altura máxima de la edificación no superará la establecida con carácter general para las nuevas edificaciones que pueden construirse en la zona donde radica.

4. El Estudio de Detalle recogerá las obras de urbanización que deben realizarse para dar continuidad a la urbanización circundante.
5. La aprobación definitiva del Estudio de Detalle determinará la ordenación específica o de edificación impuesta de la superficie afectada que, a partir de ese momento, se regulará en su conjunto por las determinaciones de dicho Estudio y las presentes Ordenanzas.

#### **Artículo 7.2.11. Condiciones de los solares**

A todos los efectos de las presentes Normas, tendrá la consideración de solar la superficie de suelo urbano, apta para la edificación, que tenga completamente pavimentada la acera más próxima y la calzada, realizado el encintado de las dos aceras, así como terminado el tratamiento de jardinería y arbolado, los servicios de abastecimiento de agua, riego e incendio, la red eléctrica de baja tensión, el alumbrado público y la red de saneamiento para aguas pluviales y residuales. Estos elementos de la urbanización deberán abarcar todo el frente de la fachada o fachadas que limitasen el terreno y además estas urbanizaciones deben estar conectadas con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

Para aquellos terrenos incluidos en polígonos o unidades de ejecución de suelo urbano, será necesario para estos efectos, el haberse consumado, además, el proyecto de parcelación.

Estos trabajos deberán estar realizados, por lo menos, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan General, condiciones técnicas de urbanización.

#### **Artículo 7.2.12. Solar mínimo**

El solar mínimo para una actuación aislada tendrá que cumplir las siguientes determinaciones:

- a) La parcela deberá ocupar todo el fondo del edificio previsto en los planos de ordenación de este Plan General.

Se entiende por zona edificable aquella que sustenta un edificio grafiado en los planos de ordenación del suelo que forman parte de la documentación de este Plan General o la parte ocupable dentro del entorno edificatorio, cuyo límite, en tanto por ciento, se expresa en las fichas correspondientes, el cual será aplicado sobre la totalidad del solar.

- b) La medianería del edificio a construir formará ángulo recto con la fachada, con una tolerancia de  $\pm 10\%$ . En caso de edificios de forma no rectangular, sería el Ayuntamiento el que fije en cada caso la línea de medianería atendiendo a razones lógicas de carácter constructivo.
- c) Los solares resultantes en el resto de la manzana deberán poder cumplir lo especificado anteriormente. Para constatar esto, se presentará al Ayuntamiento, antes de la solicitud de la licencia, un estudio de la manzana acompañado de plano topográfico a escala mínima 1:200, en el que se demuestren las condiciones anteriores.
- d) Igualmente, la parcela mínima para una actuación aislada cumplirá los preceptos indicados en el capítulo denominado "Licencia de obras directa", que figura en el apartado de Ejecución del Planeamiento en Suelo Urbano, de estas Normas.

## **SECCIÓN SEGUNDA - PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

### **Artículo 7.2.13. Aplicación**

Los parámetros urbanísticos básicos, definen y fijan las intensidades de uso y el aprovechamiento edificatorio del suelo. Sus valores tienen el carácter de máximos y de mínimos y en ningún caso pueden ser sobrepasados o reducidos, excepto en los edificios catalogados o protegidos.

Únicamente con expresa autorización del Ayuntamiento que la otorgará si las condiciones estéticas y urbanísticas de la zona no resultaren afectadas desfavorablemente, podrán disminuirse en alguna construcción estos parámetros urbanísticos. En todo caso, las cesiones obligatorias de suelo y las cuotas de urbanización que procedan se efectuarán con arreglo a lo que resulte de los parámetros urbanísticos fijados en estas Normas, sin que se vean afectados por la disminución en los mismos que pudiere ser autorizada.

Se definen así detalladamente mediante los valores de estos parámetros, las intensidades de uso y las edificabilidades permitidas en las diferentes zonas, sectores o unidades de planeamiento contemplados.

### **Artículo 7.2.14. Parámetros aplicables**

Con independencia del aprovechamiento urbanístico general que corresponde conforme a la Ley al Ayuntamiento y que es función del aprovechamiento tipo de cada área, las edificaciones que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Coeficiente o módulo de edificabilidad, denominado coeficiente de techo, fijado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo aportado. En cada área se señalan una o más subzonas que se distinguen entre sí por la intensidad color o tipo de trama gráfica, a cada una de las cuales se aplica un diferente coeficiente.
2. El número máximo de plantas que, incluida la baja, pueden tener las edificaciones.
3. La ocupación máxima fijada en tanto por ciento sobre el suelo aportado.
4. Las separaciones mínimas. La separación a viales será de aplicación cuando la alineación no esté señalada en los planos de diseño. La separación a colindantes cuando no se trate de actuaciones junto a medianerías al descubierto.
5. Los aprovechamientos derivados de la Edificación Impuesta, para el conjunto de suelos así tipificado.

### **Artículo 7.2.15. Modo de computar el aprovechamiento urbanístico**

1. La edificabilidad computable a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico se obtendrá sumando las superficies construidas brutas de cada una de las plantas de los edificios, incluyendo los muros exteriores, las superficies en planta de las escaleras y ascensores y la tabiquería, excluyendo solamente la superficie útil de los patios interiores.
2. Las terrazas en pisos balcones y vuelos abiertos computan al 50% de su superficie. No computan las superficies de balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo, ni tampoco los pórticos o soportales abiertos en planta baja. Las escaleras se contabilizarán multiplicando la superficie construida en planta por el número de plantas a las que sirven, incluyendo la planta baja y la última planta.

3. No serán computables a estos efectos, las superficies destinadas a sala de máquinas de ascensores ni los trasteros, siempre que éstos no superen los cinco (5) m<sup>2</sup>. de superficie útil por trastero hasta un máximo de uno por vivienda.
4. Se contabilizará como aprovechamiento la superficie construida de todos los locales destinados a usos distintos al de garaje o el trasteros de superficie útil inferior a cinco (5) m<sup>2</sup>. hasta un máximo de uno por vivienda, independientemente de que se sitúen por encima o por debajo de la rasante definitiva.

## **CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 7.3.1. Aplicación**

Las condiciones establecidas en el presente Capítulo tienen el ámbito de aplicación previsto con carácter general en el artículo 7.1.1.

### **Artículo 7.3.2. Condiciones de los locales no de vivienda**

Todos los locales que alberguen usos distintos del de vivienda y se sitúen en edificios residenciales deberán tener accesos independientes de aquellas. Se exceptúan los despachos profesionales que tengan superficie inferior a los 100 m<sup>2</sup>. útiles.

### **Artículo 7.3.3. Condiciones de luz y ventilación**

Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

En los restaurantes y en general todo local que contenga cocina, freidora, asador, plancha, horno o similar, será exigible la condición de disponer de conducto de ventilación independiente hasta cubierta, siendo la sección útil mínima de este conducto de 400 cm<sup>2</sup>.

## **CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE LOS PATIOS**

### **Artículo 7.4.1. Tipos de Patios**

Según sus características se distinguen las siguientes clases:

- Patio Abierto a Fachada
- Patio de Manzana, de acceso público, de acceso privado y con ocupación permitida.
- Patio de Parcela.



#### **Artículo 7.4.2. Patio Abierto a Fachada**

Se denomina abierto a fachada al patio formado por retranqueo de la edificación respecto de la alineación oficial de calle.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a uno cincuenta (1,50) metros.

Se prohíben los patios abiertos a fachada.

#### **Artículo 7.4.3. Patio de manzana**

Es aquél cuya forma y posición se definen por el planeamiento a través de las alineaciones interiores impuestas.

#### **Artículo 7.4.4. Patio Interior o de Parcela**

1. Se entiende por patio interior o de parcela el espacio que, conformado por las fachadas interiores de la casa o edificio, sirve para dar luces y vistas a todas las plantas del edificio, excluida en su caso la planta baja.
2. Las dimensiones mínimas de patios o vistas rectas se contarán a partir del paramento del muro en el que se localizan los huecos o desde el punto más saliente, cuando aquéllos no fueran regulares.
3. La altura de los patios se contará, en cada uno de los paramentos y muros, a partir del nivel del suelo del local o pieza habitable más bajo que toma luces y vistas y hasta el extremo superior de coronación. En todos los patios en los que la caja de escaleras tome luces y vistas, la altura de los patios se computará, como mínimo, a partir del nivel del techo de la planta baja reglamentaria.
4. La forma, en planta, del patio garantizará en cualquier caso el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - Será inscribible, en el polígono resultante, un círculo de diámetro mínimo igual a la vista recta o anchura mínima que le corresponde.
  - Ningún hueco podrá ver reducida la vista recta mínima en el eje.
  - Ningún elemento constructivo cerrado con material de obra, metálico o de cualquier otra clase podrá disminuir o invadir las superficies y distancias mínimas señaladas anteriormente.
5. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como altura del muro los remates de la caja de escalera y sala de máquinas del ascensor únicas edificaciones autorizadas a estos efectos situadas por encima de la última planta de viviendas. Si computarán como altura a estos efectos los muros verticales de los trasteros, si los hubiere.

#### **Artículo 7.4.5. Dimensiones mínimas de los patios de parcela**

1. En los patios interiores la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que en patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,30 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m. y de 12 m<sup>2</sup>. para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los

mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 m<sup>2</sup>. para la superficie.

2. En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
3. En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H. y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/20$ . Se fija un mínimo de 3 m. para luces rectas y diámetro y de 9 m<sup>2</sup>. para la superficie.

#### **Artículo 7.4.6. Condiciones de los patios de parcela**

1. Los patios de parcela deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común a la casa o edificio, quedando prohibido el acceso a los mismos a través de viviendas o locales de negocio.
2. Se autoriza la cubrición de patios de parcela, siempre que los materiales empleados garanticen la plena transparencia y autolimpieza y con la aportación del estudio específico de ventilación en el que se acredite que se mantienen las condiciones mínimas de renovación de aire exigibles para el conjunto de piezas y locales a que sirve dicho patio. La estructura y los faldones del elemento de cubrición deberán guardar una pendiente igual o inferior a la de los faldones de la cubierta y si ésta fuera plana, inferior a los treinta (30) grados sexagesimales.

### **CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 7.5.1. Condiciones de los sótanos**

Serán considerados como sótanos las plantas que tengan enterrada bajo la rasante, en alguna de sus fachadas, las dos terceras partes de su altura.

En sótano de los edificios de nueva planta, sólo se autoriza el uso de garaje-aparcamiento y almacén trastero, vinculado a los locales y viviendas de las plantas superiores. Este uso no supone la permanencia de personas. Se prohíben expresamente los txokos, aseos, vestuarios, y almacenajes de tipo mayorista en sótano, a pesar de que estén vinculados a las plantas superiores. Para los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General no son de aplicación estas limitaciones, pudiéndose autorizar usos que no contravengan la NBE-CPI-91.

En las manzanas donde se autoriza que los sótanos ocupen la totalidad del patio central, (zonas de patio de manzana rayadas), la cota de coronación de la cubierta, que deberá ser plana, no sobrepasará la que figura en los planos. En el caso de que no se señalase, no debe superar en la cota de la rasante en el punto de aplicación del perfil del edificio por donde el sótano tiene el acceso. Igualmente estos sótanos que invaden el patio de manzana deben permitir que cualquier ventana que se abra al patio en todos los posibles primeros pisos, disponga de una luz recta mínima de 6 metros, perpendicular a la alineación interior de fachada. Esta luz recta se medirá a la cota de rasante del suelo del primer piso afectado

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que fueran de aplicación en función del uso concreto, la altura libre de los sótanos no podrá ser inferior a los dos metros y veinte

TEXTO REFUNDIDO

centímetros (2,20 m), admitiéndose que ésta pueda ser reducida hasta los dos (2) metros por descuelgues de vigas y/o de instalaciones.

#### **Artículo 7.5.2. Condiciones de la planta baja**

1. Toda planta destinada a uso residencial o de vivienda, estará elevada sobre la rasante de la calle o perfil del terreno definitivamente urbanizado, un mínimo de 40 cm. en cualquier punto. Esta condición se hará extensiva a todo su perímetro. No se consentirá destinar a vivienda aquellas piezas que tengan algún muro contra el terreno.
2. La altura libre de la planta baja excepto para el uso residencial no podrá ser inferior a tres veinticinco (3,25) metros, ni superior a cuatro metros y ochenta centímetros (4,80 m), con la excepción prevista en este Título y en las Ordenanzas de Zona que establecen cómo medir la altura.
3. Cuando la planta baja sea destinada a los usos de Servicios Urbanos o de la Administración, Equipamiento o Comercio y cuente además con locales vinculados en las plantas superiores o inferiores, podrá modificar las alturas parciales de las plantas destinadas a dichos usos para realizar las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, con la condición de que dicha planta baja mantenga el nivel de la calle (más menos veinte centímetros) a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco (5) metros.

#### **Artículo 7.5.3. Entrepisos**

Se permite la construcción de entrepisos en las plantas bajas destinadas a lonjas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. La superficie útil que ocupe el entrepiso, medido en sus puntos más salientes, no podrá ser superior al 35% de la superficie útil del local.
2. El espacio libre de los locales que resultaren medidos de suelo a techo, no podrá ser inferior a 2,60 m. en la parte baja y 2,0 m. en la parte alta, para lugares de permanencia del público. Se autoriza una disminución de esta altura en 40 cm. para locales de almacenaje.
3. Los locales resultantes de la anterior condición tendrán huecos de luz y ventilación de 1,50 m<sup>2</sup>. de superficie mínima a la calle o patio mínimo de 9 m<sup>2</sup>. de superficie y con 3 m. de vista recta. Dicha superficie para luz y ventilación de 1,50 metros cuadrados será para locales de hasta 10 m<sup>2</sup>. de superficie, y por cada metro cuadrado o fracción que exceda de estos 10 m<sup>2</sup>. se aumentará la superficie total de los huecos en 10 dm<sup>2</sup>. En caso de que los locales no reciban luz de la calle ni de patios, habrá de quedar el piso superior sin cerrar en una altura de un metro, medido desde el techo, y la planta inferior deberá tener huecos practicables (puertas, etc.), con una superficie no inferior a 5 m<sup>2</sup>.
4. En ningún caso podrán utilizarse estos locales para viviendas ni para pernoctar persona alguna.

#### **Artículo 7.5.4. Alturas mínimas**

Las alturas mínimas de pisos, tanto en viviendas como en locales de plantas bajas y sótanos, serán las siguientes:

Sótano de aparcamiento .....	2,20 m.
Plantas bajas comerciales .....	3,25 m.

TEXTO REFUNDIDO

Plantas altas ..... 2,50 m.

Estas alturas serán libres, medidas de suelo a techo terminados.

Podrá rebajarse la altura mínima de la planta baja mediante decoraciones, siempre que ningún punto de ésta se halle a menos de 2,80 m. de distancia del suelo.

#### **Artículo 7.5.5. Aprovechamiento bajo cubierta**

En los pisos bajo cubierta no se permiten los usos que requieran la permanencia de personas. Las cubiertas de los edificios tendrán una pendiente máxima de 40° arrancando desde la intersección del plano de fachada o desde el plano del vuelo reglamentario con el último forjado. La altura máxima de la cumbrera terminada sobre la cota de alero no será superior a 2,30 m, salvo en el caso de instalaciones que requieran mayor altura, y que funcionalmente deban instalarse en la cubierta.

#### **Artículo 7.5.6. Condiciones de los soportales o galerías aporticadas**

Los soportales o galerías aporticadas se ajustarán tanto en ubicación y desarrollo longitudinal de fachada, como en sus dimensiones, a lo previsto en los planos de la documentación gráfica del Plan General, pudiéndose admitir una oscilación máxima de  $\pm 0,50$  m. para la distancia entre pilares del plano de fachada, manteniéndose constante sin embargo a lo largo de una misma calle el ritmo adoptado. Tendrán carácter de vía pública, siendo de cesión gratuita y urbanizada al municipio.

La profundidad de dichas galerías será la que figura en los planos. El tratamiento del techo de las citadas galerías será uniforme para cada tramo, especialmente en lo que respecta a las dimensiones de los elementos estructurales (jácenas, forjados, etc.) y a los sistemas de alumbrado de que deben ir provistas, independientemente de lo propuesto para el alumbrado de vías y plazas. Se prohíben los falsos techos de escayola para las galerías aporticadas. Igualmente, no podrán aparecer en el techo de la galería bajantes vistas de pluviales o fecales, ni instalaciones de carácter privado.

El tratamiento de los pilares de fachada será el apropiado para su conveniente durabilidad (piedra natural, hormigón visto, piedra artificial, etc.), no permitiéndose en ningún caso revestimientos cerámicos para los mismos.

Las anteriores condiciones de tratamiento, ritmos, sistemas de iluminación, etc., habrán de observarse con todo rigor y a nivel de conjuntos completos, como son las piezas previstas, vías rodadas, paseos peatonales, etc., con el fin de caracterizarlas compositiva y ambientalmente, garantizando así su coherencia interna y unidad.

Una vez edificado cada solar, el mantenimiento de los tratamientos superficiales de estas galerías (pavimentos, revestimientos, luminarias, techos, etc.) pasará a cargo del municipio, a excepción del correspondiente al cerramiento de las plantas bajas. El mantenimiento de los elementos estructurales y de aislamiento acústico, térmico e impermeabilizante correrá a cargo de la Comunidad de Propietarios de la construcción.

No se autorizará ninguna ocupación del espacio porticado, ni siquiera con instalaciones eventuales.

## **CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS Y DE LAS URBANIZACIONES**

### **Artículo 7.6.1. Definición**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios y las urbanizaciones, las que se imponen al conjunto de obras, instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupan, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales, conforme al destino que tienen previsto.

### **SECCIÓN PRIMERA - DOTACIÓN DE AGUA**

#### **Artículo 7.6.2. Dotación de Agua Potable**

El cálculo de la red de abastecimiento y distribución de agua se efectuará para un consumo mínimo de 450 l/habitante y día. Los valores de los coeficientes de punta y de los caudales necesarios para otros usos distintos al doméstico, estarán debidamente justificados, sometiéndose a la aprobación de la Sección Técnica Municipal.

La presión de servicio estará comprendida entre los 4 y los 6 kg/cm<sup>2</sup>. La presión estática en cualquier punto de la red de distribución no será superior a 60 m. de columna de agua.

La red principal se proyectará mallada y de fundición dúctil con un diámetro mínimo de 150 mm., pudiendo ser la secundaria para riego y bocas de incendio en polipropileno de la sección de 70 mm. de diámetro.

Las tuberías irán preferentemente bajo las aceras y a superior nivel que las de la red de alcantarillado; su recubrimiento mínimo será de 0,60 m. bajo aceras y de 0,60 m. bajo las calzadas, previéndose la adecuada protección en los cruces de calles.

Se instalarán válvulas de seccionamiento en todas las derivaciones y en todo caso con una separación máxima de 200 m.

La distancia máxima entre bocas de riego será de 50 m. y, en todo caso, se preverá un hidrante contra incendios cada ocho Ha. como mínimo, ubicados en lugares de fácil acceso rodado y separados un máximo de 200 m. Cualquier variación sobre las condiciones anteriores estará debidamente justificada y deberá ser aprobada previamente por la Sección Técnica Municipal.

Los hidrantes de incendios, cuyas bocas deben situarse en la acera, deberán ser del tipo normalizado por los Servicios de bomberos de Diputación.

### **SECCIÓN SEGUNDA - DOTACIÓN DE ENERGÍA Y ALUMBRADO PÚBLICO**

#### **Artículo 7.6.3. Alumbrado público**

1. Niveles de iluminación. En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser de propiedad y uso público se exigirá el cumplimiento de la normativa municipal sobre niveles y calidad del alumbrado público.
2. Proyecto. Todos los Proyectos de Urbanización irán acompañados de un estudio de iluminación en el que quede garantizado el cumplimiento de la normativa municipal de alumbrado.

## **SECCIÓN TERCERA - DOTACIONES DE COMUNICACIÓN**

### **Artículo 7.6.4. Telefonía**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. La red de distribución circulará de forma subterránea, preferentemente bajo las aceras y, en todo caso, por terrenos de dominio público.

Los cruces de cables bajo calzadas de circulación deberán estar contenidos en tubos de mayor diámetro, con arquetas en los bordes, de manera que cualquier sustitución o reparación pueda hacerse sin cortar el pavimento.

Quedan prohibidos los pozos o arquetas bajo calzadas de circulación.

### **Artículo 7.6.5. Radio y televisión**

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, se prohíbe la instalación de antenas individuales de radio, televisión y las de equipos de radioaficionados, debiendo unificarse al máximo posible la implantación de antenas colectivas de televisión y radiodifusión.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para la imagen urbana del edificio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
3. Cuando sea previsible la realización sucesiva y contigua de diversos edificios, se deberán estudiar las medidas adecuadas para permitir la máxima agrupación, incluso con la unificación de las instalaciones colectivas que pudieran corresponder a varias comunidades.

### **Artículo 7.6.6. Servicios postales**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

## **SECCIÓN CUARTA - SERVICIOS DE EVACUACIÓN**

### **Artículo 7.6.7. Evacuación de aguas pluviales**

1. El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en condiciones independientes de las aguas residuales hasta su entrada al colector de alcantarillado urbano, resolviéndose en el interior de la finca, mediante arqueta sifónica, sin que el colector ni las arquetas invadan la vía pública y con una acometida a la red pública de saneamiento.
2. Las bajantes que se coloquen en las fachadas a vía pública quedarán dentro del paramento del edificio, al menos en la altura de planta baja y, como mínimo, tres metros y medio (3.5 m.) a contar desde el pavimento de la calle.
3. La dimensión mínima de las conducciones será de 200 mm. de diámetro y la calidad en PVC rígido y de espesor mínimo de 4,9 mm. (UNE 53332)

TEXTO REFUNDIDO

### **Artículo 7.6.8. Evacuación de aguas residuales**

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales deberán acomodarse a lo establecido en el Reglamento Regulador del Vertido y Depuración de Aguas residuales en el Sistema General de Saneamiento del Bajo Nervión Ibaizabal, propuesto en la Asamblea General del Consorcio de Aguas de 13/07/88.
2. Suelo Urbano. En el suelo urbano el planeamiento dispondrá de un sistema separativo para las aguas pluviales y fecales. La incorporación a la red general se realizará a través de una arqueta o pozo general de registro. Las aguas residuales procedentes de actividades comerciales e industriales deberán tramitar el Permiso de Vertido a Colector y disponer de las instalaciones de pretratamiento necesarias que permitan el cumplimiento de los niveles de vertido.

Con carácter general, se establece la obligatoriedad del uso del saneamiento público, pero si el área de actuación estuviera alejada más de 200 metros del colector municipal, el promotor deberá construir, a su costa, el tramo de colector necesario para conectarse a la red municipal o realizar las instalaciones de depuración precisas para cumplir las exigencias de calidad de vertido a cauce público. El Promotor de la Urbanización presentará en el Ayuntamiento y con carácter previo a la recepción definitiva de las obras, la Autorización de Vertido a Cauce Público otorgada por el organismo competente. La realización de un sistema de depuración aislado deberá incluir en la documentación del proyecto constructivo los criterios de explotación, mantenimiento de la instalación y la asignación de cargas económicas.

3. La dotación del cálculo para las aguas fecales será como mínimo de 180 l/habitante y día, en el sector servicios de 267 l/empleo y día, y para el sector industrial de 500 l/empleo y día, estableciéndose como caudal de infiltración 145 l/habitante día. La intensidad máxima horaria para el cálculo de la red de pluviales será de 33 mm/h. y el tiempo de concentración mínimo de 10 minutos. Los coeficientes punta y escorrentía serán justificados en el proyecto, la relación calado/diámetro 0,75 para el caudal punta y la velocidad mínima la de autolimpieza.
4. Todas las tuberías tendrán un mínimo de 315 mm. de diámetro, siendo de PVC rígido, y de espesor mínimo de 7,7 mm. (UNE 53332), admitiéndose de hormigón armado clase III S/ASTM-C76 o poliéster reforzado con fibra de vidrio..
5. Cualquier variación sobre las condiciones anteriores estará debidamente justificada y deberá ser aprobada previamente por la Sección Técnica Municipal.

### **Artículo 7.6.9. Evacuación de humos**

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Cabrá autorizar la conducción de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja, mediante conductos situados en patios comunes del edificio o por conductos que atraviesen el mismo.
3. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores con frente a espacio público y su instalación se ajustará a lo establecido en la ordenanza municipal de protección del medio ambiente.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

#### **Artículo 7.6.10. Ventilación de lonjas**

Los edificios de nueva planta deberán disponer de conducciones para ventilación independientes de los pisos superiores que desde la lonja lleguen hasta la cubierta. Al menos se dispondrá de una conducción de 15 x 15 cm. de sección por cada 200 m<sup>2</sup>. de lonja o fracción.

#### **Artículo 7.6.11. Evacuación de residuos sólidos**

1. Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan, deberán especificar en su ordenación los espacios destinados a los locales para cubos de basura o, en su caso, para contenedores de basura. En ambos casos, dicho planeamiento determinará las condiciones estéticas para su adecuada incorporación al espacio público.
2. Se prohíbe la instalación de tolvas comunitarias.
3. Se presentará, con el Proyecto de Plan Parcial, el correspondiente estudio para el depósito, almacenamiento y posterior recogida de los residuos sólidos que la futura población del mismo produzca, bajo las siguientes orientaciones:
  - a) Se dispondrá de cuartos o habitáculos como los indicados para la zona urbana en aquellas zonas de densidad superior a 10 viv/Ha. En las zonas de densidad igual o menor, los lugares de concentración podrán ser abiertos, pero tratados de tal manera que impidan la visión de los recipientes de basura que contengan los residuos.
  - b) Se preverá un contenedor por cada 15 - 18 viviendas.
  - c) Deberán establecerse tantos lugares de depósito como fuere necesario según las orientaciones siguientes:
 

Máxima capacidad de un depósito .....	100 viviendas.
Distancia entre depósitos .....	100 metros.
Distancia de vivienda al depósito más cercano .....	60 metros.
  - d) Podrán aceptarse soluciones que vulneren el párrafo anterior si el estudio del Plan prevé una prerrecogida que evite molestias y desplazamientos al vecindario y facilite una mayor concentración de residuos.
4. La recogida de residuos sólidos procedentes de comercios e industrias se realizará dentro del mismo servicio de recogida domiciliaria, de acuerdo con la ordenanza correspondiente.

### **SECCIÓN QUINTA - OBRAS DE EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN**

#### **Artículo 7.6.12. Condiciones de las obras de explanación y pavimentación**

La vialidad que debe definirse en las Obras Ordinarias y Proyectos de Urbanización se ajustará como mínimo a las siguientes características técnicas:

TEXTO REFUNDIDO



1. La red de comunicaciones rodadas y peatonales se proyectará con arreglo a las siguientes características:

Las dimensiones del conjunto calzada, aceras y aparcamientos o escaleras y rampas, etc. en suelo urbano serán las representadas en los planos del presente Plan General.

El ancho de los carriles de circulación de vehículos será en general de 3,50 m.

El ancho de las bandas de aparcamientos se hará de 2 m. si el aparcamiento es en línea y de 5 m. si el aparcamiento es en batería.

El radio del bordillo de encuentro entre alineaciones rectas será como mínimo de 5,00 m.

2. Las sendas peatonales, incluidas en ellas las aceras, tendrán una dimensión mínima de 1,50 m. las secundarias y 3 m. las principales. La ejecución de las sendas se efectuará con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse de forma que por ellas puedan disponer con preferencia las canalizaciones de los servicios urbanos.

La unión de sendas peatonales a través de las calzadas de vehículos se efectuarán por medio de pasos de peatones convenientemente señalizados.

Las sendas peatonales, en sí o a través de las calzadas de vehículos, deberán estar diseñadas para que sean totalmente transitables por personas de movilidad reducida, coches de niños, carritos, etc., estableciéndose los oportunos vados en los bordillos.

3. Se aconseja el diseño de pistas para bicicletas en los siguientes casos:

- Unión de zonas comerciales o culturales con viviendas alejadas.
- Circuitos de paseo compatibles con peatones en las zonas verdes o de recreo.
- Pequeños itinerarios junto a los parques infantiles para las bicicletas o triciclos de niños pequeños.

En las zonas comerciales o culturales se establecerán zonas de aparcamiento con amarres de vehículos por medio de cadenas en zonas de buena visibilidad o vigiladas.

Los carriles de bicis serán de 3 a 3,5 m. de ancho y el pavimento será rígido y uniforme.

4. El material de acabado de aceras para peatones será en el suelo urbano residencial, de forma genérica, de baldosa tipo Bilbao, excepto para las calles con pendiente superior al 10%, donde se utilizará material antideslizante homologado. En el suelo urbano industrial y terciario, será de losa de hormigón capaz de soportar el paso de vehículos pesados, debiendo estar igualmente homologada.

El pavimento estará compuesto por explanada preparada mediante riego perfilado y compactación al 85% del Próctor modificado. Base granular de escoria inerte de A.H. o zahorra artificial de 15 cm. de espesor. Base de 10 cm. de hormigón en masa de 150 kgs/cm<sup>2</sup>. de resistencia característica.

En plazas y paseos peatonales las zonas pavimentadas se ajustarán a lo especificado en el apartado anterior salvo justificación razonada del proyecto. Cuando la extensión lo haga recomendable, podrá utilizarse el aglomerado asfáltico de 3 cm. de espesor sobre base de macadam de piedra compactada y raseado de 15 cm. de espesor mínimo.

Se admitirán también otros tipos de enlosados para acabado de pavimentación según los diversos usos que se prevean, al objeto de dar variedad a las soluciones de pavimentación.

La dimensión máxima de las escaleras públicas será de 15 cm. para la contrahuella, fijándose la huella mínima en 30 cm.

5. El bordillo tipo a emplear en el suelo urbano residencial, para delimitar isletas y aceras con calzada, será de granito recto perfectamente aserrado a las dos caras vistas, de dimensiones 15x25 cm.; el cordón de granito asentará sobre una capa de hormigón H150 de 20 cm. Su colocación irá precedida de la ejecución de una caja de hormigón de 15 cm. hacia el lateral de la acera como mínimo. En zona de garajes se empleará bordillo achaflanado de 4 cm. de altura más 13 cm. en plano inclinado.

En el suelo urbano industrial y terciario, podrá ser de hormigón prefabricado blanco de 15x25 cm.

6. Las calzadas de vías rodadas se efectuarán con una sección transversal con acuerdo parabólico central con pendiente del 1% y pendiente en laterales de las aceras hacia el bordillo del 2%.

Las calzadas que hayan de recibir tráfico rodado deberán ejecutarse con las siguientes características técnicas:

- a) Se utilizará pavimento rígido.
  - b) Dicho pavimento se compondrá de una capa de base granular de escoria inerte de A.H. o zahorra artificial, de 15 cm. de espesor compactada al 98% del Próctor modificado, 20 centímetros de hormigón en masa de consistencia seca y resistencia característica no inferior a 150 kg/cm<sup>2</sup>. con juntas de dilatación cada 15 m., rematado con una zona final de rigola de anchura mínima 20 cm. en hormigón blanco tipo Vitoria.
  - c) Capa de regularización de aglomerado en caliente tipo S o D con árido calizo y espesor mínimo de 4 cm. La capa de rodadura será de 3 cm. de aglomerado con árido ofítico. Los dos riegos de adherencia se ejecutarán con emulsión catiónica.
7. Únicamente en aquellos casos en que se vaya a ejecutar una urbanización de grandes sectores simultáneamente y se aporten los medios técnicos adecuados y un proyecto técnico con toma de datos de las características del terreno y sistemas específicos de control de la ejecución, se permitirá la utilización de firme flexible, siempre y cuando se justifique convenientemente en la Memoria del Proyecto su idoneidad técnica.

#### **Artículo 7.6.13. Desarrollo y normalización de los elementos constructivos en las obras de urbanización**

El Ayuntamiento podrá redactar los Pliegos Generales de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas para cada obra o servicio, en desarrollo de las contenidas en el presente Plan General y con respecto de los criterios mínimos de diseño y calidad definidos.

Podrá asimismo establecer modelos normalizados oficiales del municipio para distintos elementos de las redes de servicios como luminarias, arquetas, sumideros, pozos de registro, arquetas de llaves de paso, sección tipo de canalizaciones, etc., a los que se ajustarán todos los que se coloquen por particulares

## **CAPÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 7.7.1. Definición**

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Las condiciones del presente capítulo se establecen sin perjuicio del obligado cumplimiento de la Normativa Básica de la edificación referente a las Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios.

### **Artículo 7.7.2. Señalización en edificios**

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la concesión de la licencia de apertura y funcionamiento del inmueble o local y de comprobación en cualquier momento.

### **Artículo 7.7.3. Circulación interior**

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

1. Los portales, que deberán disponer de doble cancela, tendrán una anchura mínima de dos metros (2 m.) hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de un metro y treinta centímetros (1,30 m.) de luz. Este ancho debe estar libre de casetas de portería, elementos verticales de estructura o instalaciones de cualquier clase.

En el caso de que varias casas tengan un portal común, éste tendrá una anchura equivalente a la suma de los portales reglamentarios.

2. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho igual o superior a un metro y veinte centímetros (1,20 m.) cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a un metro y cuarenta centímetros (1,40 m.).

### **Artículo 7.7.4. Escaleras**

1. Toda escalera principal que sirva a edificio destinado a vivienda colectiva tendrá entrada independiente desde la calle o espacio exterior.

Ninguna caja de escalera puede distar más de quince metros (15 m.) de la salida al exterior del edificio.

El hueco practicable a la entrada del portal no tendrá menos del ancho de la escalera o suma de ellas, con un mínimo de un metro treinta centímetros (1,30 m.) de luz,

pudiendo una de las hojas de la puerta mantenerse fija con elementos de herrería móviles.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

2. La anchura útil total de las escaleras de utilización por el público no podrá ser inferior a un metro diez centímetros (1,10 m.), ni podrán tener rellanos partidos, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta centímetros (60 cm) y podrán construirse como mejor convenga al usuario.
3. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro o tramada. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras entre rellanos no podrán tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a dieciocho centímetros (18 cm.), y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho centímetros (28 cm.).
4. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de un metro y setenta centímetros (1,70 m.). Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a un metro y veinticinco centímetros (1,25). La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.
5. No se admiten escaleras de uso público, sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación y otro medio semejante, y las interiores a los locales. No se autorizan segundas luces a través de tendedores o similares.

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a uno sesenta (1,60) metros cuadrados y superficie de ventilación de, al menos, cuarenta (40) centímetros cuadrados pudiéndose exceptuar la planta baja cuando ésta sea comercial. El hueco del último descansillo podrá tener la mitad de esa superficie.

En edificios de hasta tres (3) plantas, incluida la baja, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio adecuado. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2/3) de la superficie útil de caja de escaleras y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre u ojo de la escalera, será tal que pueda inscribirse un círculo de 1,10 m. de diámetro. Este hueco estará libre en toda su altura.

6. Una sola escalera no podrá servir a más de cuatro viviendas por planta o su equivalente en el caso de soluciones de dúplex o similares. Para apartamentos que cumplan las prescripciones de estas normas esta limitación se amplía a 6 apartamentos por planta. Si el número de éstas fuera mayor, se dotará a la casa de una escalera por cada grupo de cuatro (4) viviendas o fracción.
7. La anchura útil mínima de los tramos de escaleras principales será de:  
Un metro y diez centímetros (1,10 m.) para las casas sencillas o dobles (2,30 entre paramentos).  
Un metro y cuarenta centímetros (1,20 m.) para las demás (2,50 entre paramentos).

TEXTO REFUNDIDO

### **Artículo 7.7.5. Promoción de la Accesibilidad**

De acuerdo a lo señalado en la Ley 20/1.997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad será exigible el cumplimiento de los preceptos de la citada Ley.

## **CAPÍTULO OCTAVO: CONDICIONES DE ESTÉTICA**

### **Artículo 7.8.1. Aplicación**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a los propietarios de los inmuebles para que se ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, y en las ordenanzas pormenorizadas de cada zona.

### **Artículo 7.8.2. Salvaguarda de la estética urbana**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación edificatoria o urbanística que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos

### **Artículo 7.8.3. Fachadas**

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por otras edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, sin perjuicio de la obligación de mantenimiento del perfil.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. Las fachadas laterales y posteriores y las fachadas a patio de manzana se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

#### **Artículo 7.8.4. Tratamiento de las plantas bajas**

1. Las fachadas se diseñarán completas, desde la rasante de la acera hasta la cumbrera de la cubierta. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los pilares en planta baja deberán estar cubiertos por paños ciegos, que sean respetuosos con las anchuras tipológicas de los machones existentes en el tramo de calle correspondiente, componiendo dicha planta de forma unitaria con el resto de la fachada.
2. El material de fachada se prolongará revistiendo pilares y mochetas de los huecos de planta baja y los paramentos ciegos de soportales. El techo de los pórticos no dejará a la vista ningún tipo de canalización ni tubería. En las zonas en que exista posibilidad de pegar carteles, el Ayuntamiento podrá, discrecionalmente y hasta una altura de 2,20 metros, obligar a forrar todos los paramentos accesibles desde la vía pública, tanto en el plano de fachada como en los pórticos, con granito pulido.  

Los portales tendrán las puertas de entrada retranqueadas del plano de fachada una distancia no inferior a 1 m. Las paredes laterales del zaguán o soportal que se forma servirán para empotrar la caja de protección o fusibles de la acometida eléctrica y el armario de regulación de la acometida de gas natural.

El Ayuntamiento podrá también, si lo estima oportuno, obligar a que la puerta de acceso al cuarto de basuras abra a este espacio cubierto.
3. Las soluciones de los locales comerciales deberán integrarse posteriormente con respeto a los criterios arquitectónicos generales. En cualquier caso, las puertas de acceso y escaparates quedarán remetidas un mínimo de veinticinco (25) centímetros del plano de fachada, sin contar la línea de vuelo.
4. Se prohíbe invadir los paramentos ciegos (pilastras, dinteles, etc.) con revestimientos o motivos decorativos de cualquier naturaleza ajenos a la concepción del edificio.
5. Igualmente, deberá cuidarse la integración de los huecos de paso a garaje en consonancia con la composición general de la fachada.
6. Los locales comerciales resultantes de la terminación de una construcción, en tanto no se habiliten para su uso definitivo, deberán cerrarse con obra de fábrica hasta una altura mínima de 2,50 metros.

#### **Artículo 7.8.5. Modificación de fachadas**

1. En edificios no protegidos podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. En edificios no sometidos a régimen de protección alguno, se podrá autorizar el cierre de terrazas y solanas. La solicitud de cierre deberá estar acompañada del correspondiente proyecto técnico suscrito por Arquitecto Superior, en el que se recojan las nuevas soluciones generales de fachada y del acuerdo de la Junta de Comunidad de Propietarios de proceder a la realización de la obra simultáneamente en todos los elementos que configuran una unidad de fachada.
3. No se autorizará, en ningún caso, el cierre individualizado de balcones o terrazas.
4. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

TEXTO REFUNDIDO

#### **Artículo 7.8.6. Instalaciones en la fachada**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

#### **Artículo 7.8.7. Anuncios y marquesinas**

1. Sólo se podrán autorizar anuncios y marquesinas en planta baja, cuando estén perfectamente integrados en el conjunto de la fachada, ocupando únicamente los accesos y escaparates y sin invadir machones o dinteles que constituyan elementos comunes del edificio.
2. El vuelo máximo de las marquesinas no será superior en treinta y cinco (35) centímetros al autorizado para balcones y miradores, sin superar el ancho de la acera y con una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros.
3. Los únicos anuncios perpendiculares a la fachada que se autorizan son los que pudieran estar contenidos dentro del canto de las marquesinas, los de actividades de titularidad pública que presten servicios administrativos, asistenciales o informativos (correos, telégrafos, teléfonos, ambulatorios, clínicas y similares), los de titularidad privada de carácter asistencial (clínicas y farmacias), los de titularidad privada de reconocido cometido social (Cruz Roja, DYA, etc.). Previamente, los rótulos a instalar deberán ser homologados por el Ayuntamiento, por grupos de actividad y de forma tal que, en actividades de titularidad privada, se identifique el servicio que se ofrece, pero sin alusión al titular o razón social.
4. Los anuncios que se instalen en plantas distintas de la baja, deberán limitar su colocación a los antepechos de los balcones, sin sobresalir en ningún caso de la línea de vuelos real del edificio más de diez (10) centímetros. Estarán conformados por letra suelta con un tamaño máximo de cuarenta (40) centímetros de altura y se situarán en la línea de antepecho, sin superar la longitud de los mismos.
5. Cuando sean luminosos, sólo se autorizarán en cinta de neón o letra suelta cajeadada con iluminación interior.
6. En los edificios objeto de algún tipo de protección se estará a lo que a tal efecto se establece en el Título Undécimo. No obstante, en edificios protegidos no podrán colocarse anuncios en las plantas superiores a la planta baja, salvo que se trate de equipamientos, públicos o privados, o edificios institucionales, siempre que el rótulo correspondiente se halle integrado en las soluciones generales de la fachada.
7. Se prohíbe pegar o fijar anuncios sobre los paramentos ciegos de las fachadas.

#### **Artículo 7.8.8. Medianeras**

1. Todas las medianeras tendrán un tratamiento igual al correspondiente a la fachada en sus últimas plantas.
2. Cuando las medianeras den a un solar no edificado o con edificios de altura igual o inferior a cuatro plantas, incluida la baja y que no se trate de edificios protegidos, el revestimiento de la fachada podrán sustituirse por ladrillo cara vista o plaqueta del mismo material, hasta la altura que determinen los Servicios Técnicos Municipales

TEXTO REFUNDIDO

en las condiciones de la licencia, según la altura que pueda preverse para la edificación contigua en función de la pendiente, tipo de manzana, etc., de forma que la medianera que en el futuro pueda dejar el edificio tenga su recubrimiento igual a la fachada principal. Esta exigencia quedará sin efecto si durante la ejecución de la obras, el solar colindante obtuviese licencia de ejecución.

3. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
4. En todo caso, en las medianeras existentes que tienen la categoría de fachadas, cualquier operación que se efectúe en las mismas (apertura de huecos, recubrimiento de materiales, pintura, etc.), deberá realizarse mediante Proyecto Unitario de la Comunidad de Propietarios.

#### **Artículo 7.8.9. Conservación de muros medianeros al descubierto**

Serán de cuenta del propietario del edificio más alto, el decorar y conservar los muros medianeros que aparezcan al descubierto sobre la edificación contigua, en la superficie que exceda de la altura permitida por estas Normas para dicha edificación.

Las medianeras de los edificios contra los que se entreguen los patios interiores de una construcción colindante, deberán la servidumbre de poder ser revestidos a cuenta de los propietarios del inmueble que saca luces al patio, uno de cuyos lados es conformado por la medianera colindante.

#### **Artículo 7.8.10. Materiales en patios de parcela**

Los patios de parcela o de luces estarán revestidos con material cerámico vitrificado de color claro o cualquier otra solución que garantice las mejores condiciones para la limpieza y autoconservación.

#### **Artículo 7.8.11. Cierres de fincas**

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura de dos con cincuenta (2,50) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. El cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse con elementos ciegos de un metro (1,00) de altura máxima, completados en su caso, mediante protección diáfanos estéticamente acordes con el lugar, hasta una altura máxima de dos metros (2,00 m.).

#### **Artículo 7.8.12. Condiciones de estética para las instalaciones eléctricas**

La totalidad de las paredes vinculadas a un edificio de nueva planta quedarán libres de todo tipo de tendidos eléctricos, tanto de alta como de baja tensión, debiendo procederse a la sustitución o retirada de dichos tendidos de manera simultánea a las obras de urbanización que deban ejecutarse conjuntamente con la de edificación.

La acometida al edificio se realizará en subterráneo, debiendo quedar empotrada en el paramento la canalización hasta la caja de fusibles, al igual que la alimentación desde ésta a la batería de contadores. La propia caja de fusibles quedará empotrada en su totalidad, permaneciendo tan solo visible y registrable el frente de dicha caja en un plano distinto al de fachada (por ejemplo, en las fachadas laterales del zaguán del portal).



### **Artículo 7.8.13. Condiciones de estética para las instalaciones de gas**

Los proyectos de instalación de gas natural en los edificios deberán ajustarse a los criterios siguientes:

1. Edificios de nueva planta. En estos edificios el cuarto de contadores irá situado obligatoriamente en la cubierta del edificio, acreditándose a través de la perspectiva y detalle a color que acompañará a la petición de licencia, un entronque con el resto de los elementos que figuran en el remate del edificio (faldones de cubierta, sala de maquinaria de ascensores, trasteros, chimeneas de ventilación, etc.)
  - El armario de regulación quedará empotrado en el paramento, preferiblemente a un plano distinto al de fachada (por ejemplo, en las paredes laterales del zaguán del portal).
  - La tubería general desde el armario de regulación hasta la batería de contadores irá vista y rehundida, es decir, sin sobresalir del plano de la fachada y entonada en color con ésta.
  - En los alzados se reflejará esta tubería y en la Memoria se explicará el tratamiento elegido, debiendo entenderse como un elemento más de la fachada (junto con las bajantes, etc.) integrado en su diseño.
  - Las tuberías de alimentación a las viviendas o locales se instalarán obligatoriamente atravesando tendedores u otros locales permanentemente ventilados, de manera que se oculte su visión desde la vía pública.
2. Edificios existentes. Las tuberías que no puedan ocultarse irán pintadas en un color idéntico al de la fachada. Se procurará en lo posible situar el cuarto de contadores en cubierta o bajo cubierta.

## **CAPITULO NOVENO.- CONDICIONES AMBIENTALES**

### **Artículo 7.9.1. Definición**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio ambiente por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

### **Artículo 7.9.2. Aplicación**

1. Las condiciones ambientales que se señalan tienen el ámbito de aplicación previsto en el artículo 7.1.2.
2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecen para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes, siendo de aplicación preferente la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente.

### **Artículo 7.9.3. Lugares de observación de las condiciones**

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación.

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

#### **Artículo 7.9.4. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas**

1. Las actividades susceptibles de general radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

#### **Artículo 7.9.5. Transmisión de ruido**

El nivel sonoro se medirá en la forma, desde los lugares de observación y en las condiciones que se establecen en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente.

#### **Artículo 7.9.6. Vibraciones**

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 7.8.3. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals, no superarán los valores establecidos en las Ordenanzas Municipales.

#### **Artículo 7.9.7. Deslumbramientos**

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 7.8.3, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

#### **Artículo 7.9.8. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos**

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.
3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente.

#### **Artículo 7.9.9. Vertidos industriales**

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos no Domésticos a la Red de Alcantarillado.

## **TÍTULO OCTAVO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS**

### **DISPOSICIONES GENERALES:**

#### **Artículo 8.1.1. Ordenanzas de Área**

Las Ordenanzas de Área son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización.

#### **Artículo 8.1.2. Ámbitos de Ordenanza**

El Plan General establece unos ámbitos de Ordenanza de Área, coincidentes en el suelo urbano con una o varias áreas de reparto cuya delimitación gráfica figura en el plano correspondiente, con el número de cada una de ellas. Las Ordenanzas de cada área son las que se recogen en el Anexo al final de estas Normas.

## **TÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

### **CAPÍTULO PRIMERO: ÁREAS DE ORDENACIÓN REMITIDA EN SUELO URBANO**

#### **Artículo 9.1.1. Ámbitos**

El Plan General delimita en el suelo urbano unos ámbitos de Ordenación en los que, en base a los parámetros fijados por aquél, la ordenación pormenorizada se efectúa mediante Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.)

#### **Artículo 9.1.2. Denominación de las Áreas**

Las Áreas de Ordenación Remitida que el Plan delimita en el suelo urbano son:

En suelo Residencial

A.R.I. de Txabarri El Sol

En suelos No Residenciales

P.E.R.I. Vega Nervión

P.E.R.I. Vega Vieja

P.E.R.I. Galindo

Plan Especial La Benedicta

### **CAPÍTULO SEGUNDO: ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA PARA SISTEMAS GENERALES**

#### **Artículo 9.2.1. Ámbitos**

El Plan General delimita unos ámbitos de ordenación en los que la ordenación, regulación y ejecución se efectúa mediante Planes Especiales.

#### **Artículo 9.2.2. Denominación de los ámbitos**

El Plan General delimita los siguientes ámbitos, según los distintos tipos en los que se dividen los Sistemas Generales:

##### **1. Comunicaciones**

Gran Vía del Nervión, desde el término municipal de Bilbao hasta su entronque con la rotonda del Kaiku.

Corredor Norte de Sestao que, partiendo de Urbinaga, llega hasta Portugalete en La Benedicta sobre las vías de Renfe.

Corredor Sur de Sestao que, partiendo de Urbinaga, llega hasta Portugalete y Trapaga bajo Las Camporras. También denominado corredor del Ballonti.

Dársena de La Benedicta y su entorno.

## **TÍTULO DÉCIMO: ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO**

### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 10.1.1. Aplicación y definiciones**

Con independencia de lo establecido en el Título Tercero de estas Normas y para la aplicación e interpretación de las determinaciones del presente Título, se definen los siguientes conceptos:

1. Área de Reparto. Ámbito de suelo donde se llevará a cabo la equidistribución de cargas y beneficios, que tiene asignado el mismo aprovechamiento tipo.
2. Aprovechamiento Tipo. Es el coeficiente que señala la edificabilidad media ponderada, expresada en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para cada área de reparto.
3. Aprovechamiento Patrimonializable. Es la parte del aprovechamiento que corresponde al propietario de un suelo en concreto, resultante del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en que se localiza. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado de suelo (coeficiente) o en forma de superficie total máxima (techo).

El aprovechamiento patrimonializable, tanto si se expresa en forma de coeficiente como de techo, será el resultante de la aplicación de la Ley del Parlamento Vasco 3/1997, de 25 de abril, correspondiente al área de reparto donde radica, salvo lo que se derive de la adquisición gradual de facultades urbanísticas.

La cuantificación exacta que se recoge en las Fichas de las Áreas de Reparto se ajustará a los porcentajes que, según el grado de adquisición de facultades, mecanismo de gestión (expropiación) o forma de valoración, resulte de aplicación en virtud de lo que se regule por la Comunidad Autónoma.

4. Aprovechamiento Real. Es la edificabilidad materializable, derivada de las condiciones de la ordenación establecida por el Plan, sin ponderación alguna. Es expresable en forma de coeficiente o en forma de techo máximo.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO**

#### **Artículo 10.2.1. Delimitación de las áreas de reparto**

El Plan General delimita diversas áreas de reparto de cargas y beneficios para la totalidad del suelo urbano.

#### **Artículo 10.2.2. Áreas de reparto en suelo urbano**

En el suelo urbano, el Plan delimita las áreas de reparto en los términos de la Disposición Adicional única de la Ley del Parlamento Vasco nº 3/1997, de 25 de abril.

Son las siguientes:

Denominación	Zona de Características Homogéneas
Área Casco Residencial Consolidado	Residencial
Área La Bariega	Residencial
Área Patronato	Residencial
ARI Txabarri El Sol	Residencial
Área Camino Txikito	Residencial
Área Acería Compacta de Vizcaya	Industrial
Área Vega Nervión	Ind.-Serv
Área Vega Vieja	Terciario
Área Babcock Wilcox Industrial	Industrial
Área Ibar Zaharra (Pryca Renault)	Terciario
Área Zona Ind. y Serv. de Las Canteras	Ind.-Serv
Área Blas de Otero	Residencial
Área Iberia	Residencial
Área Amador Palma	Residencial

En el Suelo Residencial del casco se han creado a los solos efectos de aplicación de los coeficientes de ponderación las siguientes subáreas.

Subárea nº	Denominación	Zona de Características Homogéneas
Subárea A	Centro Casco	Residencial
Subárea B	Albiz	Residencial
Subárea C	Markonzaga Alto	Residencial
Subárea D	Markonzaga Bajo	Residencial
Subárea E	El Carmen	Residencial
Subárea F	Sotera de la Mier	Residencial
Subárea G	Txabarri La Galana	Residencial
Subárea H	Txabarri Bajo	Residencial
Subárea I	Kueto Gran Vía	Residencial
Subárea J	Kueto Los Baños	Residencial

### Artículo 10.2.3. Aprovechamiento tipo

1. El Plan define un único aprovechamiento tipo para cada una de las áreas de reparto, expresado en todos los casos en metros cuadrados edificables del uso característico por cada metro cuadrado de suelo.
2. A estos efectos, la superficie de suelo a la que se refiere el aprovechamiento tipo en cada área de reparto debe ser entendida con las precisiones y particularidades que se señalan en los artículos siguientes y en las fichas individualizadas de cada área.

TEXTO REFUNDIDO

#### **Artículo 10.2.4. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano**

El aprovechamiento tipo de cada área de reparto en suelo urbano se ha obtenido dividiendo los aprovechamientos lucrativos totales, incluido el dotacional privado, que se derivan del planeamiento en su ámbito territorial, entre la superficie de suelo de la misma, excluida la correspondiente a los sistemas y dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

#### **Artículo 10.2.5. Cómputo de los aprovechamientos en suelo urbano**

El cómputo de los aprovechamientos lucrativos de cada área de reparto se ha realizado conforme a los siguientes criterios:

1. Los aprovechamientos urbanísticos se han calculado en base a la edificabilidad real autorizada por el Plan, en función de las condiciones de la ordenación específica de cada zona.
2. Se ha incluido el aprovechamiento correspondiente a los equipamientos privados de carácter lucrativo existentes, calculado con los mismos criterios del apartado anterior.
3. A estos efectos, se han incluido como equipamientos lucrativos todos los suelos ocupados por dotaciones privadas.
4. Los aprovechamientos sometidos a ordenanza genérica se han calculado según las condiciones particulares aplicables a la parcela o solar y, en todo caso, según el aprovechamiento real del área de reparto en la que se localizan.

#### **Artículo 10.2.6. Cómputo de suelo**

El suelo incluido en los cálculos del aprovechamiento tipo se ha computado en base a los criterios señalados en la Disposición Adicional única de la Ley del Parlamento Vasco 3/1997.

Para cuantificar el suelo total y excluir los terrenos destinados a dotaciones públicas, de carácter general o local ya existentes, se han seguido los siguientes criterios:

1. Se han excluido la totalidad de las calles, espacios libres y equipamientos públicos (ejecutados o en solar) existentes.  
Asimismo, se han excluido los equipamientos privados no lucrativos en los términos señalados en el artículo anterior.
2. La exclusión de las superficies de calles y de espacios libres se ha realizado según los siguientes supuestos:
  - a) En las áreas consolidadas con morfología de manzana, se han descontado la totalidad de los suelos externos a las alineaciones existentes excepto los patios abiertos a fachada, con independencia de los reajustes de alineación que impone el nuevo Plan.
  - b) En las áreas consolidadas con tipología de bloque abierto o edificación aislada, se han excluido la totalidad de los suelos no ocupados por la edificación y las superficies consideradas como parcela privada por el planeamiento.

#### **Artículo 10.2.7. Uso característico**

1. El Plan señala para cada área de reparto el uso característico de la misma, definido a partir de las condiciones de ordenación señaladas por aquél.



2. El uso característico, en cada caso, se corresponde con alguno de los expresados en la tabla de coeficientes de ponderación.

#### **Artículo 10.2.8. Coeficientes de ponderación**

1. En el Capítulo Quinto del presente Título, se establece una tabla de coeficientes de ponderación de los diferentes usos y tipologías, obtenido a partir de los criterios definidos en la Memoria del Plan.
2. Para la aplicación de esta tabla, se establece una correspondencia entre cada área de reparto y los usos lucrativos autorizados en el Título Sexto.

#### **Artículo 10.2.9. Aplicación de los coeficientes de ponderación**

Los coeficientes de ponderación son aplicables para cada área de reparto.

En el caso del casco Urbano Residencial los coeficientes de ponderación aplicables en cada caso son los de las subáreas de reparto donde se ubique el solar.

Para su correcta aplicación se debe proceder de la siguiente manera:

1. En cada área de reparto o en su caso subárea, únicamente son aplicables los coeficientes de ponderación de la columna correspondiente a la misma.
2. En todo caso, la aplicación efectiva de los coeficientes dentro de un área de reparto para la determinación del valor urbanístico, es independiente de las circunstancias de localización de la parcela dentro del área de reparto.

#### **Artículo 10.2.10. Aplicación del aprovechamiento tipo**

1. La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación y operar las transferencias de aprovechamiento vinculadas a éste, tendrá lugar, en el caso de terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir o ampliar la edificación existente.
2. Se entenderá que se produce sustitución de la edificación en los supuestos de rehabilitación no exigida por el planeamiento o disposiciones especiales, que puedan considerarse en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación. En todo caso, se considerará sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.
3. En los supuestos de rehabilitación forzosa y respecto de edificaciones que tengan un aprovechamiento distinto al correspondiente al área de reparto en que se encuentren, se tendrá en cuenta esta circunstancia a efectos de ayudas específicas y beneficios fiscales.

#### **Artículo 10.2.11. Aprovechamiento materializable**

1. El aprovechamiento materializable sobre un solar o parcela se ajustará en cada caso en función de los usos autorizables que se pretendan implantar.
2. A estos efectos se aplicarán los coeficientes de ponderación, según los usos, para todas las superficies construibles sobre rasante, siempre referidas a los metros cuadrados construidos derivados del proyecto y computados conforme a lo especificado en las presentes normas.

3. Los aprovechamientos en sótano únicamente se cuantificarán, a efectos de determinar el aprovechamiento materializable cuando el primer sótano se destine a usos lucrativos diferentes de garaje en la forma que el Plan los permite.
4. También se incluirán en los cálculos los aprovechamientos bajo cubierta destinados a usos lucrativos diferentes del de trastero o cuando estos superen el quince (15) % de la superficie de las viviendas.
5. Cuando en virtud de la regulación de usos de este Plan se destinen a garaje las plantas bajas de edificios, la superficie de aquéllas se considerará, a los efectos de este Título, como local comercial, salvo que por la solución constructiva adoptada quede plenamente garantizada la imposibilidad de cambiar el uso propuesto.

### **CAPÍTULO TERCERO: ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS**

#### **Artículo 10.3.1. Ajuste de aprovechamientos**

En el suelo urbano, cuando no se actúe en suelos incluidos en Unidades de Ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento se producirá mediante transferencias de aprovechamiento en los términos regulados en este Capítulo.

#### **Artículo 10.3.2. Plazo para la solicitud de licencia**

En las actuaciones asistemáticas, se fija el plazo de cuatro (4) años, contados a partir de la entrada en vigor del presente Plan, para convertir la parcela en solar y para solicitar la licencia de edificación, salvo que expresamente se señale otro plazo en la Ficha del Área correspondiente.

Se exceptúan de este plazo general los edificios y sus parcelas sometidos a algún régimen de protección.

#### **Artículo 10.3.3. Obras de Urbanización**

1. Si en el momento de la solicitud de licencia la parcela objeto de edificación no reuniera la condición de solar por la carencia, total o parcial, de la urbanización exigible a tenor de lo establecido en el presente Plan General, el interesado deberá acometer la realización a su costa de los elementos de urbanización necesarios para completar los exigibles, que habrán de concluirse al tiempo que la edificación principal.
2. A la solicitud de licencia acompañará el interesado proyecto técnico comprensivo de las obras de urbanización complementarias que se compromete a ejecutar, cuya ejecución será condición de validez de la licencia de obras correspondiente.
3. La ejecución de las obras de urbanización quedará garantizada por el solicitante de la licencia mediante la prestación de garantía adecuada, comprensiva del importe del presupuesto más un 25%.
4. En todo caso, la utilización de la obra amparada por la licencia quedará condicionada a la correcta terminación de las obras complementarias de urbanización.

#### **Artículo 10.3.4. Modalidades para la realización de los ajustes de aprovechamiento**

Si el aprovechamiento real permitido por el planeamiento sobre la parcela o solar excediera del susceptible de apropiación por su titular, sólo podrá materializarse dicho exceso a través de alguno de los procedimientos siguientes:

TEXTO REFUNDIDO

- a) Mediante acuerdo con otro particular para la transferencia de aprovechamiento procedente de una parcela inedificable o con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.
- b) Mediante compra directa al Ayuntamiento de los aprovechamientos precisos.
- c) Mediante cesión al Ayuntamiento de otros terrenos de su propiedad afectos a Sistemas Generales o dotacionales no incluidos en Unidades de Ejecución, en la cuantía suficiente para que el aprovechamiento que les corresponde equilibre el necesario para el otorgamiento de la licencia.

#### **Artículo 10.3.5. Proyecto que no agota el aprovechamiento real**

Las determinaciones sobre edificabilidad señaladas por el planeamiento - aprovechamiento real edificable sobre cada parcela- tienen carácter de mínimas, por lo que se denegará licencia a todo proyecto que incumpla dichas condiciones.

En este supuesto, deberá el Ayuntamiento comunicar al solicitante de la licencia la necesidad de presentar un nuevo proyecto ajustado al planeamiento, sin perjuicio de la realización de las transferencias de aprovechamiento que del nuevo proyecto se deriven.

Si aún el peticionario deseara realizar una obra por debajo del aprovechamiento real edificable, el Ayuntamiento podrá conceder la licencia si se cumplieran las condiciones siguientes:

- a) El 15% de cesión, cuando el terreno esté incluido en una Unidad de Ejecución, corresponderá en todo caso a la edificabilidad total autorizada.
- b) La edificación alcanzará un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total de la parcela.

#### **Artículo 10.3.6. Proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable**

Si el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación fuera conforme con la ordenación prevista por el Plan, pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar los fijados por aquél, se procederá de la siguiente forma:

- a) El Ayuntamiento, con suspensión del plazo para resolver, notificará al interesado tanto la existencia del exceso de aprovechamiento, así como la cuantía y valoración del mismo.
- b) El Ayuntamiento otorgará al solicitante de la licencia un plazo de seis (6) meses para que acredite haber alcanzado los aprovechamientos necesarios mediante las soluciones previstas en los apartados a) y c) del artículo 10.3.4.
- c) Transcurridos los seis (6) meses sin que se hubiera alcanzado el acuerdo correspondiente, el Ayuntamiento procederá a:
  - La venta del aprovechamiento necesario.
  - La imposición coactiva de la transferencia.
  - La expropiación de la parcela por el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular.

#### **Artículo 10.3.7. Proyecto con defecto de aprovechamiento**

1. Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera inferior al aprovechamiento susceptible de apropiación correspondiente, la diferencia entre ambos podrá ser objeto de los acuerdos de distribución o transferencia previstos en la Ley.
2. En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento susceptible de apropiación no materializado deberá ser expropiado por el Ayuntamiento, antes de la siguiente revisión del Programa de Actuación y siempre que en ejecución del presente Plan se hubiera edificado en la parcela correspondiente o se hubiera obtenido la licencia.

### **CAPÍTULO CUARTO: ACTUACIÓN POR UNIDADES DE EJECUCIÓN**

#### **Artículo 10.4.1. Unidades de ejecución en suelo urbano**

1. El Plan General delimita, en suelo urbano, Unidades de Ejecución, continuas y discontinuas, en las que los aprovechamientos permitidos por el Plan no son coincidentes con los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares incorporados en la referida Unidad.
2. De conformidad con lo expresado en el Programa de Actuación el plazo para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las Unidades de Ejecución será de cuatro (4) años, contados desde la entrada en vigor del presente Plan, con las únicas salvedades que se señalan en las fichas de las áreas de reparto.
3. La delimitación de nuevas Unidades o la modificación de las ya delimitadas se ajustará a lo previsto en el Título Segundo de estas Normas y a la legislación vigente.

#### **Artículo 10.4.2. Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento real**

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán al Ayuntamiento.
2. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación del área de reparto en que se encuentren.
3. El Ayuntamiento o los propietarios participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.
4. Cuando exista conformidad de todos los propietarios de la unidad de ejecución, el Ayuntamiento podrá transmitirles el exceso de aprovechamiento real por el precio resultante de su valor urbanístico cuando el uso de los terrenos de la unidad de ejecución no sea adecuado a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo, o proceder a su enajenación mediante subasta pública. En este caso, también será posible transmitir dicho exceso por permita con terrenos situados fuera de la unidad de ejecución con uso adecuado a los mencionados fines.

#### **Artículo 10.4.3. Unidades de ejecución con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación**

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanización en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, sufragando el Ayuntamiento la diferencia resultante.
2. Si mediante esta reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección del Ayuntamiento.

#### **Artículo 10.4.4. Sistema de actuación**

1. El Plan señala el sistema de actuación apropiado para cada Unidad de Ejecución, si bien, y con carácter general, se define que la utilización del Sistema de Compensación se producirá automáticamente, sin necesidad de tramitar expediente alguno para su implantación, con la simple iniciativa de mayoría suficiente de propietarios.
2. La modificación del sistema, así como su señalamiento en el caso de nuevas Unidades se ajustará al procedimiento establecido en la legislación vigente.

#### **Artículo 10.4.5. Valoración del suelo en áreas de reparto consolidadas**

En las áreas de reparto consolidadas se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

- El Plan General entiende que todos los suelos libres de edificación considerados por el mismo de uso público, tales como viales, jardines, plazas, etc., han pasado a formar parte del dominio público, en virtud de la ejecución del planeamiento anterior, por lo que su ocupación efectiva por parte del Ayuntamiento no da lugar a expropiación, compensación o indemnización alguna y la cesión formal de la titularidad se entenderá, en cualquier caso, a título gratuito.
- No obstante, en el supuesto de terrenos que, habiendo quedado bajo titularidad privada en la correcta ejecución del planeamiento anterior, sea necesario incorporarlos al dominio público, en virtud de este Plan, su valoración se efectuará conforme al valor inicial, por haber agotado aquél su capacidad de generar aprovechamientos urbanísticos.

## CAPÍTULO QUINTO: TABLA DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS

### ÁREA CASCO CONSOLIDADO

USOS	P.SÓTANO	P. BAJA	P. ALTAS	V.P.O.	V. UNIF.	EQ.PRIV.
CENTRO CASCO	0,361	1,328	1,000	0,740	1,000	0,470
ALBIZ	0,246	0,804	0,754	0,611	0,754	0,470
MARKONZAGA ALTO	0,259	0,639	0,788	0,632	0,788	0,470
MARKONZAGA BAJO	0,233	0,481	0,719	0,594	0,719	0,470
EL CARMEN	0,233	0,639	0,719	0,594	0,719	0,470
SOTERA DE LA MIER	0,203	0,565	0,644	0,559	0,644	0,470
TXBARRI GALANA	0,259	0,834	0,788	0,632	0,788	0,470
TXABARRI BAJO	0,080	0,233	0,457	0,457	0,457	0,470
KUETO GRAN VÍA	0,203	0,603	0,644	0,559	0,644	0,470
KUETO LOS BAÑOS	0,080	0,233	0,457	0,457	0,457	0,470

### ÁREA LA BAREGA

USOS	P.SÓTANO	P. BAJA	P. ALTAS	V.P.O.	V. UNIF.	EQ.PRIV.
LA BAREGA	0,174	0,510	1,000	1,000	1,000	1,029

### ÁREA PATRONATO

USOS	P.SÓTANO	P. BAJA	P. ALTAS	V.P.O.	V. UNIF.	EQ.PRIV.
PATRONATO	0,174	0,510	1,000	1,000	1,000	1,029

### ÁREA ARI CHABARRI - EL SOL

USOS	P.SÓTANO	P. BAJA	P. ALTAS	V.P.O.	V. UNIF.	EQ.PRIV.
CHABARRI EL SOL	0,174	0,510	1,000	1,000	1,000	1,029

### ÁREA CAMINO TXIKITO

USOS	P.SÓTANO	P. BAJA	P. ALTAS	V.P.O.	V. UNIF.	EQ.PRIV.
CAMINO TXIKITO	0,328	1,058	1,000	0,784	1,000	0,596

### ÁREA BLAS DE OTERO

USOS	P.SÓTANO	P. BAJA	P. ALTAS	V.P.O.	V. UNIF.	EQ.PRIV.
BLAS DE OTERO	0,326	1,066	1,000	0,810	1,000	0,623

### ÁREA IBERIA

USOS	P.SÓTANO	P. BAJA	P. ALTAS	V.P.O.	V. UNIF.	EQ.PRIV.
IBERIA	0,175	0,510	1,000	1,000	1,000	1,028

### ÁREA AMADOR PALMA

USOS	P.SÓTANO	P. BAJA	P. ALTAS	V.P.O.	V. UNIF.	EQ.PRIV.
AMADOR PALMA	0,315	0,936	1,000	0,868	1,000	0,730

TEXTO REFUNDIDO

## **ÁREAS DE USOS PRODUCTIVOS**

Área Acería Compacta de Bizkaia

Área Vega Nervión

Área Vega Vieja

Área Babcock & Wilcox Industrial

Área Ibar Zaharra (Pryca - Renault)

Área Zona Industrial Las Canteras

En todas estas áreas los usos lucrativos vendrán afectados por un coeficiente de ponderación igual a la unidad (1,00).

## TITULO UNDÉCIMO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

### CAPÍTULO PRIMERO: EDIFICACIÓN

#### Artículo 11.1.1. Definiciones y listado

Son edificios protegidos todos aquellos señalados como tales en los planos con el símbolo (\*). Se consideran así por el valor representativo y testimonial de la época en que se edificaron ya que, a pesar de no darse en ellos valores especialmente destacables, bien en conjunto, bien individualmente, forman la imagen consolidada de las diversas zonas del municipio de Sestao.

La relación de estos edificios es la siguiente:

Grupos de

- La Humanitaria
- La Protectora
- La Aurora
- La Unión.

Edificios

- Iglesia de Santa María.
- Casa Consistorial.
- La residencia de ancianos.
- El grupo escolar La Rebonza.
- El grupo escolar de Vista Alegre.
- Casa nº 73 de la calle Txabarri.
- Estación de La Iberia.
- La Galana
- Antigua Coop. de Obreros y Empleados de A.H.V.
- Casa parroquial
- Casa del Charro
- El Cuarto de Socorro
- Fachadas exteriores de los edificios nº 25, 27, 29 y 31 de la calle Txabarri

Elemento urbano.

- Puente de hierro de D. Pablo Alzola
- La portada de acceso al cementerio
- Puente de La Punta

De acuerdo con lo señalado por C.O.T.P.V., para el Alto Horno nº 1 de Altos Hornos de Bizkaia, con expediente incoado para su calificación como Monumento, el Régimen de Protección que se aplicará será provisionalmente, mientras no se finalice la tramitación del expediente, el establecido en la Ley 7/1.990, de Patrimonio Cultural.

Arbolado público

- Los Tilos de la Plaza de España
- Tilos del Parque de Los Príncipes de España
- Arbolado de los jardines de la Sotera de la Mier

TEXTO REFUNDIDO



- Arbolado de los jardines de Los Barrios-Kueto

#### **Artículo 11.1.2. Obras permitidas**

Las obras de restauración y consolidación que pretendan realizarse en estos edificios, deberán proteger al menos los siguientes elementos:

Las fachadas interior y exterior, así como las laterales si las tuviese, con sus accesos y huecos originales, el volumen existente y el conjunto de elementos decorativos.

En el resto del inmueble se podrán practicar todas las obras encaminadas a su revitalización interior, tales como reforma de instalaciones y de la distribución, higienización, consolidación y conservación. También se podrá incluir la tecnología que apoye esta revitalización, como ascensores, ventilación, etc., siempre que no se produzca la aparición de volúmenes sobre la cubierta. Asimismo, podrá utilizarse el espacio bajo cubierta siempre que esto no implique alteración de los perfiles originales.

En los grupos de La Humanitaria y La Protectora se permite la construcción de tejadillos de protección sobre el acceso a las viviendas. Su estructura será de madera y la cubierta de teja curva de color rojo, a tres aguas. La altura libre sobre la puerta estará entre 2,50 y 2,80 m. Su medida en planta será de 0,85 m. de vuelo por 1,80 m. de largo.

#### **Artículo 11.1.3. Tramitación**

Las obras de levante o implantación sobre el volumen originario deberán ser debidamente justificadas en el proyecto presentado e informadas en su idoneidad y adecuación por los Servicios Técnicos municipales.

#### **Artículo 11.1.4. Cumplimiento de los parámetros urbanísticos**

En tanto las actuaciones sobre estos edificios se ejecuten de acuerdo con los artículos anteriores, serán considerados como dentro de ordenación aún cuando no cumplan con los parámetros urbanísticos definidos con carácter general para el resto de los edificios del área.

#### **Artículo 11.1.5. Limitaciones a la división de fincas**

No se permitirá la agregación de fincas o solares colindantes en tanto pertenezcan a una urbanización de parcelación regulada en su origen.

#### **Artículo 11.1.6. Política de apoyo fiscal**

El Ayuntamiento adaptará y revisará la política fiscal en lo posible para favorecer a los edificios protegidos, en tanto se mantengan sus características originarias. A estos efectos, se considerará que los terrenos ocupados por los edificios protegidos se hallan suficientemente edificados, aunque no alcancen la edificabilidad que con carácter general se establece para el área donde se encuentran enclavados.

A las obras de conservación, ornato, reparación, consolidación o rehabilitación que se acometan en estos grupos protegidos no le será de aplicación la limitación del aprovechamiento patrimonializable aunque su importe sobrepase el 50% del valor del edificio.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: ZONAS AFECTADAS POR LA LEY DE COSTAS**

### **Artículo 11.2.1. Zonas afectadas por la Ley de Costas**

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.
2. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
3. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre se regularán por lo determinado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
4. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
5. Las actuaciones en el dominio público marítimo-terrestre se entenderán con carácter indicativo al requerir el otorgamiento del correspondiente título habilitante.

## **CAPÍTULO TERCERO: PROTECCIÓN DE LOS CAUCES FLUVIALES**

### **Artículo 11.3.1. Protección de los cauces fluviales**

Son de aplicación el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Cantábrica) Decreto 415/98, de 22 de diciembre, B.O.E. 18-2-99.

En los siguientes artículos se señalan las afecciones de este Plan en el municipio de Sestao:

### **Artículo 11.3.2. Zonificación de las márgenes según su componente medioambiental**

Se delimitan las márgenes de los ríos Galindo y Ballonti con Necesidad de Recuperación.

El criterio general a aplicar en estas márgenes será el de acometer la recuperación y restauración de aquellos enclaves degradados por presencia de escombreras y vertederos o alterados por encauzamientos u otras obras.

Se propiciarán las actividades de mejora ambiental con intervenciones para la recuperación de la morfología natural del cauce y la restitución de la vegetación de ribera.

### **Artículo 11.3.3. Márgenes en ámbitos desarrollados**

Todo Sestao se encuentra incluido en esta categorización urbanística.

Para toda nueva edificación los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde de cauce público serán los siguientes:

NIVELES DE TRAMOS DE CAUCE	RETIRO MÍNIMO DE LA EDIFICACIÓN	
	CON DESLINDE O ENCAUZAMIENTO DEFINIDO	SIN DESLINDE O ENCAUZAMIENTO DEFINIDO
VI	15 M.	30 M.
II	10 M.	14 M.
I	10 M.	12 M.

Estos retiros tendrán carácter vinculante para la nueva edificación, y carácter indicativo para las operaciones de conservación, renovación o sustitución de la edificación existente.

#### Artículo 11.3.4. Protección de elementos de interés cultural

##### PUENTE DE INTERÉS CULTURAL

NOMBRE	Río	VALORACIÓN
LA PUNTA	GALINDO	B-2

### CAPÍTULO CUARTO: ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

#### Artículo 11.4.1. Definición y Ámbito

De acuerdo con la Resolución del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, de 5 de junio de 1.997, se incluyen en este régimen las zonas que a continuación se enumeran y de acuerdo con la siguiente tipología:

- A) Área intramuros del edificio
- B) Área intramuros del edificio más 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores
- C) Área que ocupa el elemento más 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores
- D) Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo
- E) Área que se señala en la documentación gráfica

##### LISTADO DE ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Ficha	Denominación
1	Iglesia de Santa María de Sestao (B)
2	Torre de Sestao (sin estructuras visibles) (E)
4	Convento de Carmelitas del Desierto de San José (sin estructuras visibles) (E)
6	Molino Bajo la Otera de Elguero (sin estructuras visibles) (E)

#### Artículo 11.4.2. Régimen de usos

El correspondiente a la zona donde se encuentran enclavadas.

TEXTO REFUNDIDO

### **Artículo 11.4.3. Régimen de la edificación y de las obras**

El correspondiente al de la zona donde se encuentran enclavadas con las particularidades que se señalan en los artículos siguientes.

### **Artículo 11.4.4. Condiciones particulares**

Las establecidas en la ley 7/1.990 de 3 de julio del patrimonio cultural vasco y el decreto 234/1.996 de 8 de octubre que la desarrolla.

1. En las zonas, solares o edificaciones en que se presume la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.
2. Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras. En cuanto a la redacción y ejecución del proyecto arqueológico, se estará a lo dispuesto en el régimen subvencional previsto en el artículo 45.5.

<b>TÍTULO SÉPTIMO: DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>50</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>50</b>
Artículo 7.1.1. Definición .....	50
Artículo 7.1.2. Aplicación.....	50
Artículo 7.1.3. Definición de parámetros que afectan a la parcela .....	50
Artículo 7.1.4. Definición de los parámetros que afectan a la Edificación .....	51
Artículo 7.1.5. Salientes y entrantes en las fachadas .....	56
Artículo 7.1.6. Limitación del vuelo .....	57
<b>CAPITULO SEGUNDO.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS .....</b>	<b>57</b>
Sección Primera - Disposiciones comunes a la edificación .....	57
Artículo 7.2.1. Ámbito de aplicación.....	57
Artículo 7.2.2. Simbología de planos .....	58
Artículo 7.2.3. División del Suelo Urbano .....	58
Artículo 7.2.4. Normativa del diseño gráfico.....	58
Artículo 7.2.5. Perfiles de la edificación.....	58
Artículo 7.2.6. Manzanas o tramos de alineación con perfil tipo -A- y -A+1- .....	59
Artículo 7.2.7. Manzanas o tramos de alineación con perfil tipo -P- .....	59
Artículo 7.2.8. Normas generales de aplicación de los perfiles. ....	60
Artículo 7.2.9. Modificaciones de la Edificación Impuesta .....	62
Artículo 7.2.10. Sustituciones .....	62
Artículo 7.2.11. Condiciones de los solares .....	63
Artículo 7.2.12. Solar mínimo.....	63
Sección Segunda - Parámetros urbanísticos .....	64
Artículo 7.2.13. Aplicación.....	64
Artículo 7.2.14. Parámetros aplicables .....	64
Artículo 7.2.15. Modo de computar el aprovechamiento urbanístico.....	64
<b>CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS .....</b>	<b>65</b>
Artículo 7.3.1. Aplicación.....	65
Artículo 7.3.2. Condiciones de los locales no de vivienda .....	65
Artículo 7.3.3. Condiciones de luz y ventilación .....	65
<b>CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE LOS PATIOS.....</b>	<b>65</b>
Artículo 7.4.1. Tipos de Patios .....	65
Artículo 7.4.2. Patio Abierto a Fachada .....	66
Artículo 7.4.3. Patio de manzana .....	66
Artículo 7.4.4. Patio Interior o de Parcela .....	66
Artículo 7.4.5. Dimensiones mínimas de los patios de parcela .....	66
Artículo 7.4.6. Condiciones de los patios de parcela.....	67
<b>CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>67</b>
Artículo 7.5.1. Condiciones de los sótanos .....	67
Artículo 7.5.2. Condiciones de la planta baja.....	68

Artículo 7.5.3. Entrepisos .....	68
Artículo 7.5.4. Alturas mínimas.....	68
Artículo 7.5.5. Aprovechamiento bajo cubierta.....	69
Artículo 7.5.6. Condiciones de los soportales o galerías aporricadas .....	69
<b>CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS Y DE LAS URBANIZACIONES.....</b>	<b>70</b>
Artículo 7.6.1. Definición .....	70
Sección Primera - Dotación de Agua.....	70
Artículo 7.6.2. Dotación de Agua Potable.....	70
Sección Segunda - Dotación de energía y alumbrado público.....	70
Artículo 7.6.3. Alumbrado público .....	70
Sección Tercera - Dotaciones de comunicación.....	71
Artículo 7.6.4. Telefonía.....	71
Artículo 7.6.5. Radio y televisión.....	71
Artículo 7.6.6. Servicios postales .....	71
Sección Cuarta - Servicios de evacuación.....	71
Artículo 7.6.7. Evacuación de aguas pluviales .....	71
Artículo 7.6.8. Evacuación de aguas residuales .....	72
Artículo 7.6.9. Evacuación de humos .....	72
Artículo 7.6.10. Ventilación de lonjas .....	73
Artículo 7.6.11. Evacuación de residuos sólidos.....	73
Sección Quinta - Obras de explanación y pavimentación .....	73
Artículo 7.6.12. Condiciones de las obras de explanación y pavimentación .....	73
Artículo 7.6.13. Desarrollo y normalización de los elementos constructivos en las obras de urbanización .....	75
<b>CAPÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>76</b>
Artículo 7.7.1. Definición .....	76
Artículo 7.7.2. Señalización en edificios .....	76
Artículo 7.7.3. Circulación interior .....	76
Artículo 7.7.4. Escaleras.....	76
Artículo 7.7.5. Promoción de la Accesibilidad .....	78
<b>CAPÍTULO OCTAVO: CONDICIONES DE ESTÉTICA .....</b>	<b>78</b>
Artículo 7.8.1. Aplicación.....	78
Artículo 7.8.2. Salvaguarda de la estética urbana.....	78
Artículo 7.8.3. Fachadas .....	78
Artículo 7.8.4. Tratamiento de las plantas bajas .....	79
Artículo 7.8.5. Modificación de fachadas.....	79
Artículo 7.8.6. Instalaciones en la fachada.....	80
Artículo 7.8.7. Anuncios y marquesinas .....	80
Artículo 7.8.8. Medianeras.....	80
Artículo 7.8.9. Conservación de muros medianeros al descubierto .....	81
Artículo 7.8.10. Materiales en patios de parcela.....	81
Artículo 7.8.11. Cierres de fincas .....	81
Artículo 7.8.12. Condiciones de estética para las instalaciones eléctricas .....	81
Artículo 7.8.13. Condiciones de estética para las instalaciones de gas .....	82
<b>CAPÍTULO NOVENO.- CONDICIONES AMBIENTALES.....</b>	<b>82</b>
Artículo 7.9.1. Definición .....	82
Artículo 7.9.2. Aplicación.....	82

Artículo 7.9.3. Lugares de observación de las condiciones .....	82
Artículo 7.9.4. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas .....	83
Artículo 7.9.5. Transmisión de ruido .....	83
Artículo 7.9.6. Vibraciones.....	83
Artículo 7.9.7. Deslumbramientos .....	83
Artículo 7.9.8. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos .....	83
Artículo 7.9.9. Vertidos industriales .....	84
<b>TÍTULO OCTAVO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS.....</b>	<b>85</b>
Disposiciones Generales: .....	85
Artículo 8.1.1. Ordenanzas de Área .....	85
Artículo 8.1.2. Ámbitos de Ordenanza .....	85
<b>TÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....</b>	<b>86</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO: ÁREAS DE ORDENACIÓN REMITIDA EN SUELO     URBANO .....</b>	<b>86</b>
Artículo 9.1.1. Ámbitos .....	86
Artículo 9.1.2. Denominación de las Áreas .....	86
<b>CAPÍTULO SEGUNDO: ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA PARA     SISTEMAS GENERALES.....</b>	<b>86</b>
Artículo 9.2.1. Ámbitos .....	86
Artículo 9.2.2. Denominación de los ámbitos .....	86
<b>TÍTULO DÉCIMO: ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.....</b>	<b>87</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>87</b>
Artículo 10.1.1. Aplicación y definiciones .....	87
<b>CAPÍTULO SEGUNDO: ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.....</b>	<b>87</b>
Artículo 10.2.1. Delimitación de las áreas de reparto .....	87
Artículo 10.2.2. Áreas de reparto en suelo urbano.....	87
Artículo 10.2.3. Aprovechamiento tipo.....	88
Artículo 10.2.4. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano.....	89
Artículo 10.2.5. Cómputo de los aprovechamientos en suelo urbano .....	89
Artículo 10.2.6. Cómputo de suelo .....	89
Artículo 10.2.7. Uso característico .....	89
Artículo 10.2.8. Coeficientes de ponderación .....	90
Artículo 10.2.9. Aplicación de los coeficientes de ponderación .....	90
Artículo 10.2.10. Aplicación del aprovechamiento tipo.....	90
Artículo 10.2.11. Aprovechamiento materializable.....	90
<b>CAPÍTULO TERCERO: ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS .....</b>	<b>91</b>
Artículo 10.3.1. Ajuste de aprovechamientos .....	91
Artículo 10.3.2. Plazo para la solicitud de licencia .....	91

Artículo 10.3.3. Obras de Urbanización.....	91
Artículo 10.3.4. Modalidades para la realización de los ajustes de aprovechamiento .....	91
Artículo 10.3.5. Proyecto que no agota el aprovechamiento real .....	92
Artículo 10.3.6. Proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable.....	92
Artículo 10.3.7. Proyecto con defecto de aprovechamiento.....	93
<b>CAPÍTULO CUARTO: ACTUACIÓN POR UNIDADES DE EJECUCIÓN .....</b>	<b>93</b>
Artículo 10.4.1. Unidades de ejecución en suelo urbano .....	93
Artículo 10.4.2. Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento real .....	93
Artículo 10.4.3. Unidades de ejecución con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.....	94
Artículo 10.4.4. Sistema de actuación .....	94
Artículo 10.4.5. Valoración del suelo en áreas de reparto consolidadas .....	94
<b>CAPÍTULO QUINTO: TABLA DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS .....</b>	<b>95</b>
Área Casco Consolidado.....	95
Área La Bariega .....	95
Área Patronato .....	95
Área ARI Chabarri - El Sol .....	95
Área Camino Txikito.....	95
Área Blas de Otero .....	95
Área Iberia .....	95
Área Amador Palma .....	95
Áreas de Usos Productivos.....	96
<b>TITULO UNDÉCIMO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN .....</b>	<b>97</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO: EDIFICACIÓN .....</b>	<b>97</b>
Artículo 11.1.1. Definiciones y listado .....	97
Artículo 11.1.2. Obras permitidas .....	98
Artículo 11.1.3. Tramitación.....	98
Artículo 11.1.4. Cumplimiento de los parámetros urbanísticos .....	98
Artículo 11.1.5. Limitaciones a la división de fincas.....	98
Artículo 11.1.6. Política de apoyo fiscal.....	98
<b>CAPÍTULO SEGUNDO: ZONAS AFECTADAS POR LA LEY DE COSTAS.....</b>	<b>99</b>
Artículo 11.2.1. Zonas afectadas por la Ley de Costas .....	99
<b>CAPÍTULO TERCERO: PROTECCIÓN DE LOS CAUCES FLUVIALES.....</b>	<b>99</b>
Artículo 11.3.1. Protección de los cauces fluviales .....	99
Artículo 11.3.2. Zonificación de las márgenes según su componente medioambiental.....	99
Artículo 11.3.3. Márgenes en ámbitos desarrollados .....	99
Artículo 11.3.4. Protección de elementos de interés cultural .....	100
<b>CAPÍTULO CUARTO: ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA .....</b>	<b>100</b>
Artículo 11.4.1. Definición y Ámbito.....	100
Artículo 11.4.2. Régimen de usos .....	100



Artículo 11.4.3. Régimen de la edificación y de las obras.....	101
Artículo 11.4.4. Condiciones particulares .....	101

**ANEXO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS**

**ANEXO: PERFILES EDIFICATORIOS**