



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ
PARA POSIBILITAR LA EJECUCIÓN DE ESPACIOS EXTERIORES VIVIDEROS EN EDIFICIOS
EXISTENTES.



Modificación puntual del
Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz
**Para posibilitar la ejecución de espacios exteriores vivideros en
edificios existentes**

MEMORIA

ABRIL 2022

2021/URBIP00008



ÍNDICE:

A.	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	4
A.1.	OBJETO DEL DOCUMENTO	4
A.2.	INICIATIVA Y REDACCION DEL DOCUMENTO.....	4
A.3.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	4
A.4.	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.....	5
A.5.	TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL PLAN	6
A.6.	MARCO LEGAL	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
A.7.	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y SUS AFECCIONES.....	12
A.8.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	13
A.9.	PROBLEMÁTICA PLANTEADA	13
A.10.	ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	14
A.11.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.....	15
A.11.1.	Justificación de los condicionantes sectoriales	16
A.11.2.	Justificación de la evaluación ambiental.....	16
A.11.3.	Justificación del estudio acústico	18
A.11.4.	Justificación del cumplimiento del informe de impacto de género.....	18
A.11.5.	Justificación del impacto sociolingüístico.....	19
A.11.6.	Listado de modificaciones a relajar en el documento de Plan General.....	20
B.	ESTUDIO DE VIAVILIDAD ECONÓMICO-FIANCIERA	88
C.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	88
D.	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....	88
E.	ENTRADA EN VIGOR.....	88
F.	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	89



G. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA **89**

G.1.DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

G.2.EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

G.3.EVALUACIÓN DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

G.4.PARTICIPACIÓN CIUDADANA



A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

Mediante esta modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz (en adelante MPGOUOU) se pretenden modificar algunos artículos de sus normas generales, para determinar y regular los criterios y medidas de intervención que posibiliten y garanticen la construcción de espacios exteriores vivideros en las viviendas existentes, en las que su diseño original no los contemplaba, o aumentar los actualmente existentes, para mejorar la habitabilidad de las viviendas.

A.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

Esta MPGOUOU se redacta a iniciativa del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, el cual está legitimado para ello en base al artículo 90.1 "Formulación y Tramitación del Plan General" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo de la CAPV.

La redactora del presente documento de MPGOU es la arquitecta Rakek Gómez Parla, arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Territorio y acción por el Clima del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en colaboración con Lourdes Arbona arquitecta técnica de la Unidad Técnica y de Inspección, Aritz Eriz arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística y Miren Cortazar arquitecta de la Sociedad Urbanística de Rehabilitación y Gestión de suelo municipal Ensanche 21 Zabalgunea.

A.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La Constitución Española contempla en su artículo 47 que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Asimismo, la Ley 3/2015 de 18 de junio, de vivienda, determina que es competencia de la Comunidad Autónoma del País Vasco la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad que serán de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas.

Tanto la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, como el Código Técnico de la edificación, determinan entre otros requisitos básicos, la habitabilidad de las edificaciones futuras y existentes.

La habitabilidad en cuanto que se configura como una condición de un espacio que permite



desarrollar a las personas que lo ocupan un proyecto de vida, se encuentra vinculada a unos requisitos básicos de superficie y altura, confort térmico, equipamiento, salubridad, accesibilidad, uso y mantenimiento, sin olvidar la flexibilidad o versatilidad para adaptar la vivienda a las distintas etapas de la vida así como a las nuevas necesidades y formas de vida modernas.

En el ámbito municipal son las ordenanzas Municipales de Edificación de cada ayuntamiento quienes, con base en la normativa antes mencionada, definen las condiciones mínimas de habitabilidad.

Por otra parte, la pandemia del Covid-19 ha cambiado la percepción, en muchos aspectos, de nuestras vidas y por supuesto de nuestras viviendas. El hecho de estar durante muchos días aislados en nuestras casas durante el confinamiento, ha puesto de manifiesto nuevas necesidades en las viviendas de Vitoria-Gasteiz que antes no se intuían. Existen muchas viviendas, en la mayoría de los barrios del municipio que, hoy en día, carecen de un espacio exterior vividero y es necesario que la normativa se adapte a las necesidades de la población, convirtiendo así al municipio de Vitoria-Gasteiz en un espacio con una mejor calidad de vida.

La necesidad de mejorar esta circunstancia, y dado que las normas urbanísticas del PGOU actual hacen complejo, incluso en ciertos casos imposible, dar respuesta a esta problemática, ha desembocado en la redacción de una MPGOU puntual para adaptar las normas actuales definiendo el marco legal necesario y regulando la mejora de las condiciones de habitabilidad en edificios existentes cuyo uso predominante sea residencial colectivo, posibilitando así, la ejecución de espacios exteriores vivideros o ampliando los existentes mediante la rehabilitación.

Por todo lo anteriormente expuesto, se entiende que la conveniencia y oportunidad de la modificación propuesta devienen del interés del municipio en mejorar la habitabilidad de las viviendas existentes en el mismo.

A.4. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

Según el artículo 104. de la ley 2/2006 “Procedimiento para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos”, *La revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.*

El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, establece en su artículo 37 los documentos mediante los cuales se desarrollarán las determinaciones del Plan



General siendo uno de esos documentos las normas urbanísticas. Estas normas urbanísticas, entre otros aspectos, regulan los parámetros de la edificación.

Con base en lo anteriormente y en el artículo 53 de la Ley 2/2006, la modificación presentada se entiende de carácter estructural, por cuanto que modifica Normas Urbanísticas del actual PGOU para posibilitar la ejecución de espacios exteriores vivideros o aumentar los existentes mediante una rehabilitación.

A.5. TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO.

Por decreto de la Concejala Delegada de Territorio y Acción por el Clima de 22 de marzo de 2021 se inició la tramitación de la modificación puntual estructural del Plan General de Ordenación Urbana para posibilitar la construcción de terrazas y balcones.

El Programa de Participación Ciudadana de esta modificación fue publicado en el BOTHA nº 42 de 19 de abril de 2021.

Al margen de lo anterior, se sustanció también una consulta pública previa del 30 de marzo al 14 de mayo de 2021 publicada en el Tablón de Anuncios y página Web municipal. De acuerdo con el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la consulta pública previa debe realizarse con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley.

Durante el periodo de exposición pública previa se recibieron 38 sugerencias, la gran mayoría telemáticamente, como prevé el proceso, siendo también el registro general una de las vías utilizadas para el citado fin.

Un gran número de sugerencias valoraban positivamente la modificación considerándola un gran paso para mejorar la calidad de vida de toda la ciudadanía.

Gran parte de las sugerencias, realmente fueron consultas sobre la **posibilidad de realizar terrazas o balcones en edificios concretos**, consultas que eran difíciles de responder puesto que en el documento expuesto tan sólo se plasmaban resumidamente entre otros los objetivos de la norma y las posibles soluciones sin concretar parámetros edificatorios. Es en la actual redacción del documento donde se concretan los condicionantes exigidos para la posible ejecución de los espacios exteriores vivideros.



El resto de las sugerencias recibidas se resumen en los puntos siguientes.

- ***Innecesariedad del acuerdo unánime de los vecinos para poder realizar el proyecto, considerándose muy problemático conseguir este acuerdo. Se propone otro tipo de acuerdo (la mitad mas uno) y una indemnización para aquellos vecinos que se sientan perjudicados.***

El acuerdo unánime de los vecinos se considera indispensable teniendo en cuenta que la fachada es un elemento común del edificio, y se busca la menor discrepancia posible entre todos los afectados.

- ***Imprescindible un acuerdo unánime de los vecinos y el compromiso de ejecución conjunta garantizándose así una solución adecuada para todos los implicados. Este acuerdo no debe limitar los derechos de terceros en cuanto a luces, vistas, soleamiento...garantizándose los mismos mediante un periodo de exposición del proyecto en el cual puedan realizar alegaciones todos aquellos que se consideren afectados.***

Como ya se ha mencionado el acuerdo unánime de los vecinos se considera indispensable. Las licencias se otorgan sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado. Aún así, para evitar posibles afecciones a terceros, entre la documentación necesaria para la obtención de la licencia será necesario presentar una declaración de afección a terceros, con el correspondiente acuerdo en el supuesto de que exista afección.

- ***Dimensiones de las terrazas o balcones:***
 - ***Diferenciar distintos grados de intervención, en función de la necesidad de mejora en cuanto a la accesibilidad universal, la eficiencia energética y regeneración necesaria en el barrio o edificio, no limitándose únicamente al 10% de la edificabilidad construida.***

La intervención planteada en ésta modificación únicamente se refiere a la mejora de habitabilidad de las viviendas, entendiendo el 10% de la edificabilidad construida por planta una superficie más que suficiente.

- ***Modificación del 10% de la superficie construida, igualando los m2 de terrazas en todas las viviendas de una misma fachada. Se considerarán las dimensiones necesarias para que la terraza o balcón sea realmente útil.***



La ejecución de los espacios exteriores vivideros o ampliación de los existentes exige un proyecto de fachada donde, un técnico contratado por la comunidad de propietarios, presenta una propuesta entendiéndose ésta validada por la comunidad de propietarios. Será éste proyecto quién defina las dimensiones de las terrazas cumpliendo la normativa vigente.

- ***Posibilidad de ampliar también un 10% las terrazas existentes.***

Las terrazas y balcones existentes se podrán aumentar siempre y cuando la suma de los mismos no supere el 10% de la superficie construida por planta, y en todo caso siempre hasta cumplir dicho parámetro.

• ***Posibilidad de convertir los miradores actuales en terrazas e incentivar la recuperación de las terrazas existentes que actualmente se encuentren cerradas.***

Se impulsa la recuperación de las terrazas cerradas condicionando la licencia de nuevos espacios exteriores o ampliación de los existentes a la reforma y adecuación de los mismos con base en una nueva solución conjunta de fachada establecida en el proyecto.

• ***Imposibilidad de cerrar en un futuro las terrazas construidas en base a esta nueva normativa.***

Se ha especificado la imposibilidad de cerrar cuerpos abiertos (balcones y terrazas) en actuaciones realizadas con base en las intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los existentes con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

• ***Bonificar la calidad de los espacios vivideros o agravar su eliminación mediante las ordenanzas fiscales.***

Siendo el objetivo impulsar la implantación o ampliación de espacios exteriores, no se considera necesario, ni bonificar ni agravar en ningún momento su calidad o eliminación. Cada comunidad puede elegir cerrar o ampliar los espacios exteriores existentes dependiendo de sus necesidades, igualmente puede ejecutar nuevos espacios exteriores vivideros. La nueva normativa únicamente pretende que la ciudadanía tenga una opción más a la hora de elegir sobre la rehabilitación de la fachada de su inmueble.

• ***Eliminación de la tasa de vuelo sobre vía pública en este tipo de obra.***



Serán otras instancias del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz quienes determinen este aspecto.

- ***Tener en cuenta el Proyecto de Habitabilidad de viviendas y alojamientos Dotacionales de la CAPV a la hora de computar la edificabilidad de las terrazas o balcones.***

Esta Modificación no está basada en El Proyecto de Decreto que regula las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos rotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco

Aún con todo ello, se cumplen los requisitos de cómputo de edificabilidad del Proyecto de Decreto referidos a los espacios exteriores vivideros.

- **Garantizar los objetivos de desarrollo sostenible.**

La realización de esta modificación y su posterior aplicación supone un impacto positivo en las siguientes metas de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 y por lo tanto contribuyen a su consecución.

De manera directa inciden el ODS:

ODS 11 Ciudades y Comunidades Sostenibles. Lograr que los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

Meta 11.1 de aquí a 2030 asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.

De manera indirecta en los siguientes ODS y metas:

ODS 13 Acción por el Clima. Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.

Meta 13.1 Fortalecer la resiliencia y capacidad de adaptación a los riesgos relacionados con el clima y los desastres naturales.

ODS16 Paz justicia e instituciones sólidas.

Meta 10.6 crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas

Por último, varias de las sugerencias recibidas también, solicitaban información sobre cuestiones



como la **forma de solicitar en el ayuntamiento la instalación de terrazas, como se computa el 10% o la fecha de entrada en vigor de la modificación**, cuestiones que se resuelven tanto en el articulado modificado como en el actual documento.

A.6. MARCO LEGAL

El Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz regula sus modificaciones en los artículos 1.00.07 y 2.01.05.

Por su lado, los artículos 53 a 58 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, LSU, definen y jerarquizan las diferentes figuras de ordenación, los artículos 79, 83 y 103 a 105, establecen los criterios en cuanto a su modificación, los artículos 90 y 91 regulan su tramitación, el artículo 31 regula su contenido e informes preceptivos y el 85 la suspensión de licencias.

El artículo 3 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística regula la participación ciudadana en la tramitación del planeamiento territorial y urbanístico. El artículo 34 y siguientes del Decreto 46/2020 establece como ha de sustanciarse la revisión y modificación del planeamiento, y el artículo 26 y siguientes estipulan la elaboración y aprobación del plan general de ordenación urbana. El Decreto 46/2020 regula la tramitación del planeamiento urbanístico integrando el procedimiento de evaluación ambiental y el de evaluación del impacto lingüístico.

El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, establece en su artículo 37 los documentos mediante los cuales se desarrollarán las determinaciones del Plan General siendo uno de esos documentos las normas urbanísticas. Estas normas urbanísticas, entre otros aspectos, regulan los parámetros de la edificación.

El artículo 62.1.f) de la Ley 2/2006, establece la obligación de incorporar, a la documentación del Plan General y de sus modificaciones, el estudio de viabilidad económico financiera y el artículo 31.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo impone una memoria de sostenibilidad económica.

El artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y el artículo 5.3 del Decreto 46/2020 establecen la obligación de exponer al público un resumen ejecutivo expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración, incluyendo planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado



actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación, así como de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regula en su artículo 133 la participación de la ciudadanía en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos, y establece que con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública.

Asimismo, su artículo 129.1 de la Ley 39/2015 dispone que, en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula los supuestos en que es preceptiva la evaluación ambiental estratégica de las modificaciones de planeamiento;. A ello hay que añadir lo estipulado en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, establece que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para su tramitación urbanística y ambiental, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

El Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, obliga a remitir las modificaciones de planeamiento en las áreas de servidumbre aeroportuaria, antes de su aprobación inicial, a la Dirección General de Aviación Civil, para su preceptivo informe. Asimismo, el Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas, actualizado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, impone un conjunto de limitaciones que para el aeropuerto de Foronda se plasman en el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden de 17 de junio de 2001 del Ministerio de Fomento y en el Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

El artículo 31.3 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, establece que las Administraciones públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

El artículo 7.7 de la Ley 2/2016 de Instituciones Locales de Euskadi establece que, en el procedimiento de aprobación de planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los



municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera y se propondrán las medidas pertinentes.

El artículo 7 de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca, establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán incluir un estudio de sostenibilidad energética, que incluirá la evaluación de su adaptación a las exigencias de sostenibilidad energética y de la implantación de energías renovables en los edificios y las infraestructuras, así como un estudio de movilidad, a los efectos del consumo energético, incluyendo alternativas al uso del transporte privado y políticas de impulso de la movilidad no motorizada y la no movilidad y un estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público.

A.7. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y SUS AFECCIONES

La MPGOU pretende reducir las situaciones en que los parámetros urbanísticos (condiciones de edificabilidad y su cómputo, de ocupación y la regulación de vuelos), puedan impedir implantar una solución necesaria para la mejora de la habitabilidad existente, y a su vez, buscar una adecuada integración de los espacios exteriores vivideros en el entorno construido, por tanto, su ámbito de actuación no es una superficie definida porque sólo afecta a parámetros técnicos, y es por ello, más conceptual que territorial.

Si bien esta MPGOU tiene un carácter integral y es de aplicación en todo el suelo urbano del municipio, será de utilidad en los edificios residenciales colectivos existentes.

En cualquier caso, estas intervenciones de mejora de habitabilidad no se autorizan en edificios incluidos en el Catálogo de Edificios sometidos al Régimen Especial de Protección incluidos en: Protección Integral, Conservación Estructural y Rehabilitación/Renovación con conservación de fachada obligatoria (en este caso únicamente afecta a la fachada a conservar). Tampoco se autorizan en edificios declarados de protección especial y media y, por tanto, incluidos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco.

En el caso de edificios dentro del ámbito del PERI 1 CASCO MEDIEVAL será este PERI el que determine la posibilidad de ejecutar espacios exteriores vivideros.

En cuanto a las afecciones concurrentes en esta modificación, el municipio de Vitoria-Gasteiz, de acuerdo con el Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria se encuentra dentro de la zona de servicio



aeroportuario, en consecuencia y conforme al Real Decreto 2591/1998 es necesario solicitar informe al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A.8. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz fue aprobado definitivamente mediante el Decreto Foral 135/2000, del Consejo de Diputados de 27 de diciembre (publicado en el B.O.T.H.A. el día 19 de enero de 2001), en el que se enunciaron una serie de modificaciones a introducir, entre las que había unas sustanciales relativas a la clasificación del suelo. Estas fueron subsanadas y nuevamente sometidas a información pública previa a su envío a la Diputación Foral de Álava, a fin de declarar su ejecutoriedad y proceder al diligenciado y publicación del mismo, que se realizó en el BOTHA el 31/03/2003.

El documento ha ido modificándose en el tiempo tanto por revisiones parciales como por numerosas modificaciones puntuales que han ido entrando en vigor según se iban aprobando definitivamente y publicando en el BOTHA las normas urbanísticas que modificaban.

Con la tramitación de esta nueva modificación puntual del PGOU se pretenden adaptar los artículos de las normas urbanísticas que son necesarios para posibilitar el objeto de este documento.

A.9. PROBLEMÁTICA PLANTEADA

Nuestras vidas, en muchos aspectos, al igual que nuestras viviendas, han tomado una nueva perspectiva, después de la pandemia del Covid-19. El hecho de estar durante muchos días aislados en nuestras casas durante el confinamiento, ha puesto de manifiesto nuevas necesidades en las viviendas que antes no se intuían. Las nuevas preferencias de la ciudadanía se han formulado en torno a espacios más amplios y al aire libre, adquiriendo en este sentido, los espacios exteriores vivideros un gran protagonismo.

Hasta ahora las terrazas y balcones se encontraban infravalorados y penalizados puesto que restaban superficie útil y, de hecho, en los últimos años se han reducido al máximo o directamente se han eliminado tanto por particulares como promotores, razón por la cual, existen muchas viviendas, en la mayoría de los barrios del municipio que, hoy en día, carecen de terraza o balcón.

El Covid ha hecho que ese espacio al exterior al que durante mucho tiempo no se le ha dado excesiva importancia tome relevancia en los días actuales, de ahí el reclamo de la ciudadanía por la necesidad de espacios exteriores en sus actuales viviendas donde poder disfrutar del aire libre, del



sol etc.

Ante toda esta situación nos encontramos además, con unas normas urbanísticas del PGOU de Vitoria-Gasteiz que dificultan la ejecución de nuevos espacios exteriores vivideros en viviendas existentes.

A.10. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

De cara a ofrecer la mejora de habitabilidad en los edificios existentes, se han considerado tres alternativas:

- Alternativa 0: Mantenimiento de la situación actual.

No se contempla esta opción ya que, con el planeamiento vigente no es posible la ejecución de espacios exteriores vivideros en la mayoría de los edificios residenciales colectivos existentes.

- Alternativa 1: Modificar los parámetros necesarios para ejecutar espacios exteriores vivideros sin modificar el cómputo de la edificabilidad ni el de ocupación.

Esta situación tampoco se contempla al tratarse de una solución que únicamente beneficiaría a los edificios existentes que no tengan la edificabilidad y la ocupación atribuida consumida, imposibilitando la ejecución de espacios exteriores vivideros en el resto de viviendas.

- Alternativa 2: Eximir del cómputo de la edificabilidad y de la ocupación los espacios exteriores vivideros, elementos que favorecen la mejora de la habitabilidad del edificio, y regular en qué medida se pueden modificar el resto de condiciones.

Se trata de una alternativa más ambiciosa que la primera, consistente en alterar las condiciones generales de la edificación de forma que, por un aparte, los incrementos necesarios de superficie construida y ocupación no se consideren en el cómputo de edificabilidad ni de ocupación del edificio, y por otra, se regule la modificación de las condiciones necesarias para ejecutar nuevos espacios vivideros o ampliar los existentes, manteniendo las restantes condiciones particulares establecidas en las ordenanzas y planes de desarrollo.

De este modo la modificación abarca todos los edificios residenciales colectivos



que, independientemente de si han agotado o no la edificabilidad y la ocupación atribuida por el planeamiento, cumplan con los parámetros mencionados en esta modificación

Esta segunda alternativa se considera la opción más adecuada.

A.11. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

Se opta por la alternativa 2 por ser una solución que incluye todos los edificios residenciales colectivos existentes en la ciudad.

Se propone permitir la instalación de espacios exteriores vivideros o ampliar los actuales en edificios existentes, con determinadas condiciones según las distintas tipologías edificatorias, y no computando estos espacios exteriores como superficie edificada ni como ocupación de la parcela. Además estas actuaciones no supondrían un aumento de la superficie útil de las viviendas. De este modo se pretende impulsar la implantación de espacios exteriores vivideros independientemente de las condiciones existentes actuales en las que se encuentren los edificios en cuanto a edificabilidad y ocupación.

En el caso concreto de los espacios exteriores vivideros o sus ampliaciones situados sobre parcela privada de uso privado, no será necesario mantener los fondos y longitudes establecidos en la ordenanza de aplicación siempre que se cumplan los parámetros generales del Plan General. En muchos de los edificios existentes la mejor opción para realizar este tipo de actuaciones es dentro de la parcela privada en zonas como patios de manzana o zonas verdes valladas. En éstos casos donde la fachada a modificar queda dentro de un patio o dentro de una propiedad privada vallada se ha considerado adecuado dar la opción de poder realizar unos espacios exteriores más amplios, puesto que no mantienen una relación tan directa con la vía pública, no interfiriendo tan directamente en el aspecto e imagen urbana del municipio.

Para todos los nuevos espacios exteriores vivideros o sus ampliaciones se imponen unos parámetros máximos de superficie de manera que la implantación de los mismos sea coherente y suficiente para mejorar la habitabilidad actual por un lado pero sin alterar la configuración del entorno urbano por otro. Es por ello que se permiten realizar espacios exteriores vivideros, siempre que la superficie de todos ellos no supere el 10% de la superficie construida por planta del edificio, incluidos, a efectos de cómputo del 10%, los balcones existentes.

Dado que la intención de la modificación es crear espacios exteriores no se permitirá el cierre



mediante mamparas, o cualquier otro tipo de cierre, de los espacios vivideros exteriores ejecutados con base en esta modificación.

En línea con el párrafo anterior, en los edificios en los que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de balcones y/o terrazas, se podrá condicionar la licencia de rehabilitación a la reforma y adecuación de los mismos con base en una nueva solución conjunta de fachada.

En los tipos edificatorios de manzana cerrada o edificación adosada entre medianeras o promoción unitaria, y por tanto, con unidad de aspecto, se ha pretendido evitar soluciones diferentes para edificios procedentes de un proyecto único y se insta al proyecto de rehabilitación a proponer una solución común para el conjunto de edificios de un mismo bloque o manzana, aunque su ejecución se realice mediante proyectos aislados.

No se autorizarán estas intervenciones en edificios incluidos en el catálogo de edificios sometidos al régimen especial de protección del ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, ni en los incluidos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco. En el caso de los edificios incluidos en el ámbito del PERI-1 Casco Viejo será el mismo PERI-1 quién determine la posibilidad de ejecutar o ampliar los espacios exteriores vivideros.

En resumen, esta modificación trata por tanto de medidas que permiten una mejora de la habitabilidad del edificio.

A.11.1. Justificación del cumplimiento de los condicionantes sectoriales.

Como ya se ha comentado anteriormente el municipio de Vitoria-Gasteiz se encuentra dentro de la zona de servicio aeroportuario, por lo tanto, conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, deben remitirse con anterioridad a la aprobación inicial al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para su correspondiente informe.

A.11.2. Justificación de la Evaluación Ambiental.

La motivación para realizar un procedimiento ordinario o simplificado de evaluación ambiental estratégica se encuentra regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en su artículo 6:



Las circunstancias consideradas para optar por una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada se justifican debido a que:

- No establece el marco para futuras autorizaciones de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental.
- No afectan a espacios Red Natura 2000 recogidos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad ni ningún espacio ambiental protegido.

A partir de lo anterior se concluye que se trata de un caso contemplado en el apartado 2 del artículo 6 de la ley de evaluación ambiental, y en consecuencia, le corresponde una Evaluación Estratégica Simplificada.

Se entiende además que la modificación propuesta debe ser objeto del procedimiento de evaluación ambiental simplificada, con base en el Anexo II B de la Ley 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi, que prevé este procedimiento para las modificaciones de los planes y programas del Anexo II.A que sean de carácter menor, conforme a la definición de modificaciones menores del Anexo II.G.

El punto n) del anexo II.G especifica lo siguiente en cuanto a modificaciones menores:

n) Modificaciones menores de los planes y programas: Cambios en las previsiones de planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales del ámbito de actuación, de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero producen diferencias en los efectos ambientales previstos con respecto a los derivados del plan o programa que se modifica o en su zona de influencia.

La modificación propuesta, en cuanto que modifica parámetros de las normas generales establecidas, no se considera que constituya variaciones fundamentales en el ámbito de aplicación, en las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología. Tampoco establece, el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria o simplificada de acuerdo con lo dispuesto en los Anexos II.D y II.E, teniendo en cuenta que los proyectos que se realizarán con base en esta modificación serán proyectos de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva, para ejecutar espacios exteriores vivideros o ampliar los actuales, mejorando así las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

Teniendo en consideración la normativa mencionada y el grado de probabilidad con que esta



modificación puede tener efecto significativo sobre el medio ambiente, como se demuestra en el Documento de la evaluación ambiental simplificada, se considera que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es el que procedería aplicar a la presente modificación de Plan General.

El Documento Ambiental Estratégico se incorpora dentro de la documentación complementaria, anexo G.1

A.11.3. Justificación del Estudio de Impacto Acústico o su innecesaridad.

El ámbito de aplicación de los objetivos de calidad acústica establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco son los futuros desarrollos: edificios de nueva construcción y recalificaciones. Las nuevas actuaciones posibilitadas con este documento son intervenciones de rehabilitación de edificios existentes que no estarían dentro del supuesto de futuro desarrollo, por lo que no se requiere de estudio de Impacto Acústico.

A.11.4. Justificación del cumplimiento del informe de impacto de género o su innecesaridad.

Las administraciones locales, en cumplimiento de lo establecido por la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, han de integrar el principio de igualdad en su actuación normativa y administrativa, a través de diferentes medios y herramientas, entre ellas, las evaluaciones previas del impacto en función del género. Tal y como recoge el VI Plan para la Igualdad de Mujeres y Hombres en la CAE, la evaluación previa del impacto en función del género es un instrumento cuyo fin es facilitar la integración de los objetivos de igualdad en la actuación normativa y administrativa, mediante el análisis de la actividad proyectada en las normas o actos administrativos y su contribución al incremento o a la disminución de las desigualdades entre hombres y mujeres. La evaluación previa del impacto en función del género exige una reflexión, bajo la fórmula de evaluación ex-ante, para que el diseño de una norma o acto administrativo contemple qué efectos tendrá la misma sobre la situación de las mujeres y los hombres.

Este análisis facilita el establecimiento de medidas correctoras, en caso de que se observe un impacto negativo sobre la igualdad, antes de que la norma o acto administrativo entre en vigor. También permite establecer nuevas medidas que potencien el impacto positivo de una norma o acto en la igualdad, cuando éste sea el caso.



La aplicación de la perspectiva de género en la práctica urbanística es una pieza clave para conseguir integrar a toda su ciudadanía, atendiendo a la diversidad de sus necesidades y aspiraciones, garantizando así la equidad en el acceso a los bienes y servicios que la ciudad puede ofrecerles.

Con base en lo anteriormente mencionado en el anexo G.2 de éste documento se recoge el informe de impacto de género el cual concluye lo siguiente:

Analizadas las consecuencias de la aplicación de la normativa, se puede considerar que la modificación puede tener un impacto positivo desde el punto de vista del género, porque además de responder a las necesidades de hombres y mujeres en el municipio y contemplar un desarrollo urbanístico inclusivo para todas las personas, junto con un modelo social solidario, equitativo, seguro y accesible, va a incidir directamente en los siguientes aspectos:

- *Superando la dicotomía entre público/privado. En este sentido, considerar los balcones, las terrazas o las galerías como espacios intermedios que ponen la actividad privada en relación con el espacio público, que en parte, colectivizan lo privado y por tanto, se convierten en semipúblico, creando un continuo supone diluir esta dicotomía.*
- *Aumentando la percepción de seguridad porque la presencia de gente en las ventanas y balcones como en la calle, confiere seguridad de ser visto y oído e incrementa la tranquilidad tanto en el espacio público como en el privado.*
- *Contemplando la importancia de los balcones y las terrazas, como espacios de acceso al exterior y de posible establecimiento de relaciones colectivas con el vecindario, incidiendo en una mayor cohesión entre las personas del barrio.*

En definitiva, los espacios exteriores vivideros se consideran beneficiosos para toda la población del municipio.

A.11.5. Justificación del cumplimiento del Estudio de Impacto Sociolingüístico o su innecesariedad.

El documento en cuestión se encuentra entre los supuestos de obligatoriedad de realización de ELE que establece el Decreto 179/2019 en su artículo 50 y, por tanto, se ha analizado el alcance del impacto sociolingüístico del mismo, de acuerdo con el artículo 53 del mencionado Decreto y la metodología desarrollada por la Dirección de Normalización Lingüística de las Administraciones Públicas del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco, concluyendo que la modificación realizada no tiene ningún tipo de impacto lingüístico en el municipio.



Se adjunta el informe relativo al impacto lingüístico realizado en colaboración con el Servicio de Euskera del ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en el anexo G.3.

A.11.6. Listado de las modificaciones a realizar en el documento de Plan General a tenor de la propuesta.

La consecución de los espacios exteriores vivideros supone la modificación de los siguientes artículos de las normas urbanísticas:

Artículo 5.01.12.-Línea de edificación

Artículo 5.01.13.-Fondo edificable

Artículo 5.01.14.-Retranqueo

Artículo 5.01.15.-Superficie ocupable

Artículo 5.01.17.-Superficie edificable

Artículo 5.01.18.-Superficie útil

Artículo 5.01.30.-Condiciones de los patios

Artículo 5.01.54.-Condiciones generales

Artículo 5.01.55.-Condiciones particulares de las fachadas

Artículo 5.01.57.-Condiciones particulares de los salientes, cuerpos volados de edificación y entrantes.

Artículo 5.01.58.-Condiciones particulares de los balcones, miradores y terrazas.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ PARA POSIBILITAR LA EJECUCIÓN DE ESPACIOS EXTERIORES VIVIDEROS EN EDIFICIOS EXISTENTES.

TOMO III: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS

**TÍTULO V:
NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS**

**CAPÍTULO 1:
NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE	TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO
<p>TOMO III: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS</p>	<p>NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS</p>

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

**TÍTULO V:
NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS**

**CAPÍTULO 1:
NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

CAPÍTULO 1: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Condiciones Generales.

Artículo 5.01.01. - Definición de parámetro regulador de la edificación.

1. Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.

**TÍTULO V:
NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS**

**CAPÍTULO 1:
NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

CAPÍTULO 1: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Condiciones Generales.

Artículo 5.01.01. - Definición de parámetro regulador de la edificación.

1. Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.

2. Las presentes Normas Generales de la edificación serán de obligado

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

2. Las presentes Normas Generales de la edificación serán de obligado cumplimiento en la totalidad del Término Municipal con independencia de la clasificación del suelo. No obstante lo anterior, el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General podrá, a través de las ordenanzas de Edificación y Usos, contener sus propios parámetros reguladores.

Apartado 1. Definición de parámetros que afectan a la parcela.

Artículo 5.01.02. - Zona.

Es la superficie de terreno que está calificada y clasificada con la misma calificación global y clase de suelo.

Artículo 5.01.03. - Área.

Es la superficie de terreno que presenta la calificación pormenorizada y la misma clase de suelo.

Artículo 5.01.04. - Parcela.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial y que posee los requisitos precisos para ser inscrita como finca independiente en el Registro de la Propiedad.

2. Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación y calificación de suelo realizada por el presente Plan General y servirán como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento así como para asegurar la unidad mínima de construcción.

3. Las parcelas deberán estar exentas de todo tipo de contaminación que altere las condiciones naturales del suelo o en todo caso haber sufrido un proceso de descontaminación tal que garantice los futuros usos que quieran asignárseles.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

cumplimiento en la totalidad del Término Municipal con independencia de la clasificación del suelo. No obstante lo anterior, el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General podrá, a través de las ordenanzas de Edificación y Usos, contener sus propios parámetros reguladores.

Apartado 1. Definición de parámetros que afectan a la parcela.

Artículo 5.01.02. - Zona.

Es la superficie de terreno que está calificada y clasificada con la misma calificación global y clase de suelo.

Artículo 5.01.03. - Área.

Es la superficie de terreno que presenta la calificación pormenorizada y la misma clase de suelo.

Artículo 5.01.04. - Parcela.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial y que posee los requisitos precisos para ser inscrita como finca independiente en el Registro de la Propiedad.

2. Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación y calificación de suelo realizada por el presente Plan General y servirán como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento así como para asegurar la unidad mínima de construcción.

3. Las parcelas deberán estar exentas de todo tipo de contaminación que altere las condiciones naturales del suelo o en todo caso haber sufrido un proceso de descontaminación tal que garantice los futuros usos que quieran asignárseles.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

Artículo 5.01.05.- Solar.

A los efectos de la primera de las condiciones del artículo anterior, tendrán la condición de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. En los suelos no incluidos en ámbitos de gestión:

Que estén totalmente urbanizadas las vías o espacios públicos a las que la parcela dé frente, en concordancia con el planeamiento vigente.

Que la parcela cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en condiciones que sirvan para la edificación que se haya de construir; y que se asegure la no superación de las capacidades de las redes de servicios generales de que dependan.

- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. En los suelos incluidos en ámbitos de gestión:

Que cumplan todos los requisitos del epígrafe anterior. No obstante se permitirá la configuración de parcelas edificables con frente a viario privado en superficies o terrenos de suelo industrial que superen los 100.000 m² ubicados en ámbitos de gestión que hayan de ser objeto de planeamiento de desarrollo y de acuerdo con las determinaciones que en éste se establezcan.

Que presenten acreditación del pago de las correspondientes contribuciones especiales o cuotas de urbanización.

Que cuenten además con todos los servicios exigidos por el planeamiento de detalle que regule la unidad de ejecución, y con las condiciones de servicio previstas en él.

Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

Artículo 5.01.05.- Solar.

A los efectos de la primera de las condiciones del artículo anterior, tendrán la condición de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. En los suelos no incluidos en ámbitos de gestión:

Que estén totalmente urbanizadas las vías o espacios públicos a las que la parcela dé frente, en concordancia con el planeamiento vigente.

Que la parcela cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en condiciones que sirvan para la edificación que se haya de construir; y que se asegure la no superación de las capacidades de las redes de servicios generales de que dependan.

- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. En los suelos incluidos en ámbitos de gestión:

Que cumplan todos los requisitos del epígrafe anterior. No obstante se permitirá la configuración de parcelas edificables con frente a viario privado en superficies o terrenos de suelo industrial que superen los 100.000 m² ubicados en ámbitos de gestión que hayan de ser objeto de planeamiento de desarrollo y de acuerdo con las determinaciones que en éste se establezcan.

Que presenten acreditación del pago de las correspondientes contribuciones especiales o cuotas de urbanización.

Que cuenten además con todos los servicios exigidos por el planeamiento de detalle que regule la unidad de ejecución, y con las condiciones de servicio previstas en él.

Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

totalidad.

Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a establecer la subrogación de todas las cargas pendientes en las cesiones de cualquier forma de derechos de propiedad que afecten a todo o parte del edificio.

Artículo 5.01.06.- Superficie mínima de parcela.

1. Es la establecida en las Ordenanzas de Edificación y Usos como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación, con el alcance señalado en el artículo 93 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. En ningún caso podrán realizarse parcelaciones en fincas inferiores a dos veces el tamaño establecido como parcela mínima en la Ordenanza de aplicación.
3. En parcelas inferiores a la definida como mínima donde, por preexistencias de la edificación existente (situaciones previas a la aprobación definitiva del presente Plan General), se justifique la imposibilidad del cumplimiento de esta condición, podrá eximirse de ella, siempre que:

La construcción a realizar cumpla los restantes parámetros definidos por la ordenanza particular de edificación.

Los servicios técnicos municipales estimen positivamente la solicitud de exención en base a circunstancias urbanísticas justificadas.

Artículo 5.01.07.- Superficie máxima de parcela.

1. Es la que establezca la Ordenanza u ordenación de aplicación como máxima de construcción conjunta o unitaria.
2. En su aplicación no podrán agruparse propiedades que generen una unidad de tamaño superior al señalado como parcela máxima.

totalidad.

Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a establecer la subrogación de todas las cargas pendientes en las cesiones de cualquier forma de derechos de propiedad que afecten a todo o parte del edificio.

Artículo 5.01.06.- Superficie mínima de parcela.

1. Es la establecida en las Ordenanzas de Edificación y Usos como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación, con el alcance señalado en el artículo 93 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. En ningún caso podrán realizarse parcelaciones en fincas inferiores a dos veces el tamaño establecido como parcela mínima en la Ordenanza de aplicación.
3. En parcelas inferiores a la definida como mínima donde, por preexistencias de la edificación existente (situaciones previas a la aprobación definitiva del presente Plan General), se justifique la imposibilidad del cumplimiento de esta condición, podrá eximirse de ella, siempre que:

La construcción a realizar cumpla los restantes parámetros definidos por la ordenanza particular de edificación.

Los servicios técnicos municipales estimen positivamente la solicitud de exención en base a circunstancias urbanísticas justificadas.

Artículo 5.01.07.- Superficie máxima de parcela.

3. Es la que establezca la Ordenanza u ordenación de aplicación como máxima de construcción conjunta o unitaria.
4. En su aplicación no podrán agruparse propiedades que generen una unidad de tamaño superior al señalado como parcela máxima.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

Artículo 5.01.08.- Frentes mínimos o máximos de parcela.

Los establecidos por la ordenanza particular de edificación en cada caso. Se entenderá mínimos o máximos de fachada a dominio público coincidiendo con la dimensión longitudinal de la alineación para la finca.

Artículo 5.01.09. - Fondos mínimos o máximos de parcela.

Esta dimensión se tomará trazando la perpendicular a la alineación de la fachada, debiendo cumplir la finca el fondo máximo o mínimo establecido por la Ordenanza particular de edificación.

Artículo 5.01.10.- Alineación.

Se entenderá por alineación la línea que separa el suelo de uso y dominio público y carácter demanial del suelo de dominio privado, patrimonial o público de carácter no demanial.

Artículo 5.01.11.- Rasante.

Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación del Plan General, con la rasante de esta misma vía.

Apartado 2. Definición de parámetros que afectan a la edificación.

Artículo 5.01.12.- Línea de edificación.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

Artículo 5.01.08.- Frentes mínimos o máximos de parcela.

Los establecidos por la ordenanza particular de edificación en cada caso. Se entenderá mínimos o máximos de fachada a dominio público coincidiendo con la dimensión longitudinal de la alineación para la finca.

Artículo 5.01.09. - Fondos mínimos o máximos de parcela.

Esta dimensión se tomará trazando la perpendicular a la alineación de la fachada, debiendo cumplir la finca el fondo máximo o mínimo establecido por la Ordenanza particular de edificación.

Artículo 5.01.10.- Alineación.

Se entenderá por alineación la línea que separa el suelo de uso y dominio público y carácter demanial del suelo de dominio privado, patrimonial o público de carácter no demanial.

Artículo 5.01.11.- Rasante.

Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación del Plan General, con la rasante de esta misma vía.

Apartado 2. Definición de parámetros que afectan a la edificación.

Artículo 5.01.12.- Línea de edificación.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados y los recrecidos de fachadas establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55 que sean ejecutados en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y la alineación será la que determine la Ordenanza particular.

La línea de edificación podrá definirse, tanto con relación a la alineación exterior como al lindero posterior.

Artículo 5.01.13. - Fondo edificable.

Línea de edificación posterior (definida en el artículo 5.01.12) medida perpendicularmente desde la alineación exterior.

Artículo 5.01.14.- Retranqueo.

Es la distancia máxima o mínima a la que debe situarse la línea de edificación (definida en el artículo 5.01.12) con respecto al paramento o lindero que se indique. Su valor se medirá en la perpendicular trazada desde cualquiera de los puntos de la edificación que se indique (fachada, cuerpos volados, etc.), hasta:

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados y los recrecidos de fachadas establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55 que sean ejecutados en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y la alineación será la que determine la Ordenanza particular, **pudiéndose exceptuar en intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva, en los que se realicen espacios exteriores vivideros o se amplíen los actuales, para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.**

La línea de edificación podrá definirse, tanto con relación a la alineación exterior como al lindero posterior.

Artículo 5.01.13. - Fondo edificable.

Línea de edificación posterior (definida en el artículo 5.01.12) medida perpendicularmente desde la alineación exterior.

El fondo edificable exigido por la Ordenanza de aplicación en cada caso podrá ser rebasado en intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva, en los que se realicen espacios exteriores vivideros o se amplíen los actuales, para la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

Artículo 5.01.14.- Retranqueo.

Es la distancia máxima o mínima a la que debe situarse la línea de edificación (definida en el artículo 5.01.12) con respecto al paramento o lindero que se indique. Su valor se medirá en la perpendicular trazada desde cualquiera de los puntos de la edificación que se indique (fachada, cuerpos volados, **espacios exteriores vivideros o ampliaciones de los actuales generados con base en intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva, para la mejora de las**

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

a) Los linderos de parcela, en cuyo caso se denominará retranqueo a linderos, diferenciando en su caso lindero principal (coincidente con la alineación oficial), de los laterales y del posterior.

b) La fachada de otras edificaciones existentes o posibles en desarrollo del planeamiento vigente.

Artículo 5.01.15.- Superficie ocupable.

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como porcentaje máximo de ocupación de parcela, por cada Ordenanza, referido sobre la superficie total de la misma comprendida entre linderos y alineación exterior.
2. La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., señala la correspondiente Ordenanza.
3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones bajo o sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.

a) Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno.

Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta, así como los recrecidos de las fachadas establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55 que sean ejecutados

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes, etc.), hasta:

a) Los linderos de parcela, en cuyo caso se denominará retranqueo a linderos, diferenciando en su caso lindero principal (coincidente con la alineación oficial), de los laterales y del posterior.

b) La fachada de otras edificaciones existentes o posibles en desarrollo del planeamiento vigente.

Artículo 5.01.15.- Superficie ocupable.

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como porcentaje máximo de ocupación de parcela, por cada Ordenanza, referido sobre la superficie total de la misma comprendida entre linderos y alineación exterior.
2. La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., señala la correspondiente Ordenanza.
3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones bajo o sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.

a) Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno.

Se excluirá de este conjunto:

- La superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. -
- La proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta, así como los recrecidos de las fachadas establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55 que

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación.

b) Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la Ordenanza particular. No podrán rebasar, por el contrario, los límites de la alineación, ni siquiera por anclaje de muros u otros elementos constructivos auxiliares.

Artículo 5.01.16.- Espacio libre de parcela.

Es aquella superficie complementaria a la ocupable dentro de cada parcela.

Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, estando regulado su aprovechamiento por las Ordenanzas de Edificación de Usos y su remisión total o parcial al Artículo 5.03.40.

Artículo 5.01.17.- Superficie edificable.

1. Es el valor máximo total, expresado en m²c, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que le corresponde en aplicación de las presentes Normas, corregidas por la exigencia de cumplimiento de los parámetros de forma definidos en las Normas Generales de Edificación y las Ordenanzas de Edificación y Usos.

2. En el sumatorio de superficie edificable se incluirá:

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

sean ejecutados en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación.

- Los espacios exteriores vivideros o la ampliación de los actuales, establecidos en el punto 7 del artículo 5.01.55 que sean ejecutados con base en intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva, para la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

b) Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la Ordenanza particular. No podrán rebasar, por el contrario, los límites de la alineación, ni siquiera por anclaje de muros u otros elementos constructivos auxiliares.

Artículo 5.01.16.- Espacio libre de parcela.

Es aquella superficie complementaria a la ocupable dentro de cada parcela.

Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, estando regulado su aprovechamiento por las Ordenanzas de Edificación de Usos y su remisión total o parcial al Artículo 5.03.40.

Artículo 5.01.17.- Superficie edificable.

1. Es el valor máximo total, expresado en m²c, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que le corresponde en aplicación de las presentes Normas, corregidas por la exigencia de cumplimiento de los parámetros de forma definidos en las Normas Generales de Edificación y las Ordenanzas de Edificación y Usos.

2. En el sumatorio de superficie edificable se incluirá:

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

La superficie construida de todas las plantas transitables del edificio, sobre y bajo rasante, siempre que no estén dedicadas al número de aparcamientos máximos en aplicación de la presente normativa (Artículo 5.03.64), o a instalaciones propias del edificio. Contabilizarán las plazas de aparcamiento no obligatorias por la aplicación de la presente normativa a razón de 20 m² por plaza.

La superficie construida en plantas bajo cubierta por toda aquella superficie de altura libre superior a 1,50 m.

- Los cuerpos volados, salientes y miradores cerrados.
- Las construcciones secundarias siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.
- Las terrazas siempre que estén cubiertas computarán al 50% de su superficie edificada.

3. Quedarán excluidos del cómputo:

- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.
- Los sopórtales y plantas bajas diáfanas.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.
- Las superficies destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias.
- Un único camarote o trastero por vivienda, cuya superficie útil no exceda de 12 metros sin posibilidad de incorporación a la vivienda.
- En las viviendas unifamiliares la superficie máxima excluida del cómputo como instalaciones se fija en 6 m², debiéndose localizar en sótano y semisótano.
- Las superficies con altura inferior a 1,50 m.
- Los huecos de instalaciones debidamente justificados.
- Los recrecidos de las fachadas establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55 que sean ejecutados en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

La superficie construida de todas las plantas transitables del edificio, sobre y bajo rasante, siempre que no estén dedicadas al número de aparcamientos máximos en aplicación de la presente normativa (Artículo 5.03.64), o a instalaciones propias del edificio. Contabilizarán las plazas de aparcamiento no obligatorias por la aplicación de la presente normativa a razón de 20 m² por plaza.

La superficie construida en plantas bajo cubierta por toda aquella superficie de altura libre superior a 1,50 m.

- Los cuerpos volados, salientes y miradores cerrados.
- Las construcciones secundarias siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.
- Las terrazas siempre que estén cubiertas computarán al 50% de su superficie edificada.

3. Quedarán excluidos del cómputo:

- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.
- Los sopórtales y plantas bajas diáfanas.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.
- Las superficies destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias.
- Un único camarote o trastero por vivienda, cuya superficie útil no exceda de 12 metros sin posibilidad de incorporación a la vivienda.
- En las viviendas unifamiliares la superficie máxima excluida del cómputo como instalaciones se fija en 6 m², debiéndose localizar en sótano y semisótano.
- Las superficies con altura inferior a 1,50 m.
- Los huecos de instalaciones debidamente justificados.
- Los recrecidos de las fachadas establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55 que sean ejecutados en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

– En obras de rehabilitación los balcones, terrazas o galerías de distribución que sean cerrados en base a una solución común para toda la fachada, con la finalidad de obtener una mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, no incrementarán su superficie edificada. En caso de eliminarse la fachada existente entre el edificio y el cuerpo volado o saliente, computara en un 100% de su superficie edificada.

4. Quedarán excluidos del cómputo en las viviendas de nueva planta de residencial colectiva en altura asimilables a la OR-2, OR-3, OR-4 y OR-5:

- Los portales y la superficie destinada a escaleras comunes, de acuerdo con los mínimos establecidos en el Art. 5.03.03 punto 11, de los bloques de vivienda colectiva, así como los vestíbulos previos exigidos por la NBE-CPI vigente.
- Las galerías, miradores, balcones y terrazas, que estén volados sobre espacio de dominio y uso público en alineación, siempre que, en cada planta, la superficie de todos ellos no supere el seis por ciento de la superficie construida de la planta.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

– En obras de rehabilitación los balcones, terrazas o galerías de distribución que sean cerrados en base a una solución común para toda la fachada, con la finalidad de obtener una mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, no incrementarán su superficie edificada. En caso de eliminarse la fachada existente entre el edificio y el cuerpo volado o saliente, computara en un 100% de su superficie edificada.

Las intervenciones de rehabilitación en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales en base a soluciones comunes en cada una de las fachadas, con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes, en las que se cumplan las siguientes condiciones:

- En cada planta de edificio residencial, la superficie de todos ellos no superará el 10 por ciento de la superficie construida de la planta, incluidos a efectos de cómputo del 10% mencionado, los balcones y terrazas existentes.

- En el caso de espacios exteriores vivideros sobre parcela privada de uso privado, no será necesario mantener los fondos y longitudes establecidos en la ordenanza de aplicación, siempre y cuando se cumplan los parámetros generales del Plan General.

4. Quedarán excluidos del cómputo en las viviendas de nueva planta de residencial colectiva en altura asimilables a la OR-2, OR-3, OR-4 y OR-5:

- Los portales y la superficie destinada a escaleras comunes, de acuerdo con los mínimos establecidos en el Art. 5.03.03 punto 11, de los bloques de vivienda colectiva, así como los vestíbulos previos exigidos por la NBE-CPI vigente.
- Las galerías, miradores, balcones y terrazas, que estén volados sobre espacio de dominio y uso público en alineación, siempre que, en cada planta, la superficie de todos ellos no supere el 6 por ciento de la superficie construida de la planta.
- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.
- Los soportales y plantas bajas diáfanas.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.
- Las superficies destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias.
- Un único camarote o trastero por vivienda, cuya superficie útil no exceda de 12 metros sin posibilidad de incorporación a la vivienda.
- El cuarto de bicicletas y los espacios comunitarios no lucrativos en los bloques de vivienda colectiva.
- Las superficies con altura inferior a 1,50 m.
- Los huecos de instalaciones debidamente justificados.

Artículo 5.01.18.- Superficie útil.

1. Será la comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques o elementos de cerramiento, estructurales o de división que la conformen .
2. Además, se incluirán las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores, terrazas y balcones siempre que estén cubiertos, computando en un 50% si carecen de cerramientos verticales y en un 100% en caso contrario.
3. En obras de rehabilitación de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, los balcones, terrazas o galerías de distribución que sean cerrados en base a una solución común para toda la fachada, con la finalidad de obtener una mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio, no se incrementará su superficie útil. En caso de eliminarse la fachada existente entre el edificio y el cuerpo volado o saliente, computara en un 100%.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

- Los soportales y plantas bajas diáfanas.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.
- Las superficies destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias.
- Un único camarote o trastero por vivienda, cuya superficie útil no exceda de 12 metros sin posibilidad de incorporación a la vivienda.
- El cuarto de bicicletas y los espacios comunitarios no lucrativos en los bloques de vivienda colectiva.
- Las superficies con altura inferior a 1,50 m.
- Los huecos de instalaciones debidamente justificados.

Artículo 5.01.18.- Superficie útil.

1. Será la comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques o elementos de cerramiento, estructurales o de división que la conformen.
2. Además, se incluirán las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores, terrazas y balcones siempre que estén cubiertos, computando en un 50% si carecen de cerramientos verticales y en un 100% en caso contrario.
3. En obras de rehabilitación de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, los balcones, terrazas o galerías de distribución que sean cerrados en base a una solución común para toda la fachada, con la finalidad de obtener una mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio, no se incrementará su superficie útil. En caso de eliminarse la fachada existente entre el edificio y el cuerpo volado o saliente, computara en un 100%.
4. Tampoco se incrementará la superficie útil de la vivienda en las intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

Artículo 5.01.19.- Longitud máxima de la edificación.

Es la dimensión máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta y la construcción presente quiebros o retranqueos.

En edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, no se incluirá en la medición los recrecidos establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55 que sean ejecutados en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio.

Artículo 5.01.20.- Altura máxima de la edificación.

1. Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta habitable (para cualquier uso distinto a los señalados en el artículo 5.01.15 de las Normas) o la prolongación en vuelo de dicha cara hasta el encuentro con el plano de fachada.

2. Esta altura se medirá desde el punto medio de la fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la edificación sea inferior a 1,50 metros. En caso de mayores diferencias la altura se medirá sobre cada punto de la rasante de la acera, pudiendo en edificaciones unitarias de longitud superior a los 20 metros subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 metros, aplicando el criterio de medida del párrafo precedente.

3. En el caso de edificios en esquina, hacia dos calles o espacios públicos a los que corresponden, por aplicación de la ordenanza particular, alturas diferentes de edificación, podrá construirse con la mayor altura hacia la calle de menor altura, en una longitud de fachada igual a la dimensión del máximo fondo edificable correspondiente al cuerpo edificado hacia la calle a la que corresponde altura superior.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

Artículo 5.01.19.- Longitud máxima de la edificación.

Es la dimensión máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta y la construcción presente quiebros o retranqueos.

En edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, no se incluirá en la medición los recrecidos establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55 que sean ejecutados en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio.

Artículo 5.01.20.- Altura máxima de la edificación.

1. Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta habitable (para cualquier uso distinto a los señalados en el artículo 5.01.15 de las Normas) o la prolongación en vuelo de dicha cara hasta el encuentro con el plano de fachada.

2. Esta altura se medirá desde el punto medio de la fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la edificación sea inferior a 1,50 metros. En caso de mayores diferencias la altura se medirá sobre cada punto de la rasante de la acera, pudiendo en edificaciones unitarias de longitud superior a los 20 metros subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 metros, aplicando el criterio de medida del párrafo precedente.

3. En el caso de edificios en esquina, hacia dos calles o espacios públicos a los que corresponden, por aplicación de la ordenanza particular, alturas diferentes de edificación, podrá construirse con la mayor altura hacia la calle de menor altura, en una longitud de fachada igual a la dimensión del máximo fondo edificable correspondiente al cuerpo edificado hacia la calle a la que corresponde altura superior.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

Artículo 5.01.21.- Altura máxima de coronación.

Es la resultante de incrementar la altura máxima de edificación en:

- La correspondiente a la altura del peto de protección en caso de cubiertas planas.
- La correspondiente a la cumbrera exterior de la cubierta en caso de cubiertas inclinadas, medidas desde el plano superior del último forjado.

En las obras de rehabilitación de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, no se tendrá en cuenta el recrado de la cubierta para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio, si no se aumenta la altura libre del espacio bajo cubierta.

Artículo 5.01.22.- Altura máxima en patios.

Es la altura de edificación desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos cuyas piezas ventilen a él, hasta el punto superior de la línea de coronación de la fábrica, pudiendo no computarse los remates de caja de escalera, ascensor, depósitos de expansión, etc., o muros medianeros colindantes, cuando afecten a uno solo de los lados delimitadores del patio.

Artículo 5.01.23.- Altura máxima de cornisa.

Se entenderá por altura máxima de cornisa la definida como altura máxima de la edificación alcanzable en el plano de fachada.

Artículo 5.01.24.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación.

Con independencia de lo regulado en las Ordenanzas particulares se admitirán:

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

Artículo 5.01.21.- Altura máxima de coronación.

Es la resultante de incrementar la altura máxima de edificación en:

- La correspondiente a la altura del peto de protección en caso de cubiertas planas.
- La correspondiente a la cumbrera exterior de la cubierta en caso de cubiertas inclinadas, medidas desde el plano superior del último forjado.

En las obras de rehabilitación de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, no se tendrá en cuenta el recrado de la cubierta para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio, si no se aumenta la altura libre del espacio bajo cubierta.

Artículo 5.01.22.- Altura máxima en patios.

Es la altura de edificación desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos cuyas piezas ventilen a él, hasta el punto superior de la línea de coronación de la fábrica, pudiendo no computarse los remates de caja de escalera, ascensor, depósitos de expansión, etc., o muros medianeros colindantes, cuando afecten a uno solo de los lados delimitadores del patio.

Artículo 5.01.23.- Altura máxima de cornisa.

Se entenderá por altura máxima de cornisa la definida como altura máxima de la edificación alcanzable en el plano de fachada.

Artículo 5.01.24.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación.

Con independencia de lo regulado en las Ordenanzas particulares se admitirán:

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

Los antepechos regulados en artículos precedentes y aquéllos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de 1,20 metros.

Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45 grados apoyados en los bordes exteriores (excepto los vuelos abiertos) del forjado correspondiente a la altura máxima de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 5,85 ml sobre la máxima de la edificación, excepto la prolongación de la cubierta hasta la cobertura del alero.

Cuando la Ordenanza de aplicación autorice el uso residencial en entrecubiertas se entenderá que lo es exclusivamente en una planta. En todo caso, la máxima utilización para el espacio de entrecubiertas será de dos plantas (un forjado intermedio).

Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

En edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., contruidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano. Siempre deberán responder a una solución colectiva y deberá de quedar justificada la necesidad técnica de instalarlos fuera de la envolvente de la cubierta. En cualquier caso, estas intervenciones solo podrán realizarse si se ajustan a las intervenciones autorizadas por el régimen de catalogación de cada edificio. En el caso de los edificios del ámbito del PERI 1 Casco Medieval, estas intervenciones solo podrán realizarse si se ajustan a las intervenciones autorizadas en el Plan Especial.

Los elementos ornamentales aislados que no permitan su aprovechamiento posterior, regulados por la ordenanza particular de la zona correspondiente.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

Los antepechos regulados en artículos precedentes y aquéllos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de 1,20 metros.

Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45 grados apoyados en los bordes exteriores (excepto los vuelos abiertos) del forjado correspondiente a la altura máxima de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 5,85 ml sobre la máxima de la edificación, excepto la prolongación de la cubierta hasta la cobertura del alero.

Cuando la Ordenanza de aplicación autorice el uso residencial en entrecubiertas se entenderá que lo es exclusivamente en una planta. En todo caso, la máxima utilización para el espacio de entrecubiertas será de dos plantas (un forjado intermedio).

Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

En edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., contruidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano. Siempre deberán responder a una solución colectiva y deberá de quedar justificada la necesidad técnica de instalarlos fuera de la envolvente de la cubierta. En cualquier caso, estas intervenciones solo podrán realizarse si se ajustan a las intervenciones autorizadas por el régimen de catalogación de cada edificio. En el caso de los edificios del ámbito del PERI 1 Casco Medieval, estas intervenciones solo podrán realizarse si se ajustan a las intervenciones autorizadas en el Plan Especial.

Los elementos ornamentales aislados que no permitan su aprovechamiento posterior, regulados por la ordenanza particular de la zona correspondiente.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

Se permitirá una tolerancia máxima de 1,00 ml, medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalón y aleros.

Artículo 5.01.25.- Altura libre de planta edificada.

Será la que determine la Ordenanza particular correspondiente, entendiéndose medida desde la cara superior del forjado inferior de la planta hasta la cara inferior del forjado superior de la misma. La medición se realizará entre caras de paramentos terminados.

Artículo 5.01.26.- Entreplantas.

1. Se entenderá por entreplantas aquellas que sin rebasar el 50% de la superficie de la planta baja tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

El forjado no podrá llegar en fachada hasta ningún tipo de hueco de planta baja ni a la vertical de éste hasta el forjado superior, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada en donde coincida con el hueco. Las zonas industriales quedan exentas del cumplimiento de esta condición permitiéndose que las entreplantas no se retranqueen de fachada.

La altura libre deberá tener un mínimo de 2,50 ml para que la entreplanta disponga de acceso al público. En cualquier supuesto, la altura libre de la planta baja hasta la entreplanta será de 2,50 ml como mínimo.

2. Si un local, con entreplanta autorizada, se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

Se permitirá una tolerancia máxima de 1,00 ml, medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalón y aleros.

Artículo 5.01.25.- Altura libre de planta edificada.

Será la que determine la Ordenanza particular correspondiente, entendiéndose medida desde la cara superior del forjado inferior de la planta hasta la cara inferior del forjado superior de la misma. La medición se realizará entre caras de paramentos terminados.

Artículo 5.01.26.- Entreplantas.

1. Se entenderá por entreplantas aquellas que sin rebasar el 50% de la superficie de la planta baja tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

El forjado no podrá llegar en fachada hasta ningún tipo de hueco de planta baja ni a la vertical de éste hasta el forjado superior, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada en donde coincida con el hueco. Las zonas industriales quedan exentas del cumplimiento de esta condición permitiéndose que las entreplantas no se retranqueen de fachada.

La altura libre deberá tener un mínimo de 2,50 ml para que la entreplanta disponga de acceso al público. En cualquier supuesto, la altura libre de la planta baja hasta la entreplanta será de 2,50 ml como mínimo.

2. Si un local, con entreplanta autorizada, se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

Artículo 5.01.27.- Planta baja.

Se entenderá por planta baja aquella cuya cota negativa media de la cara superior de su forjado inferior respecto a la rasante del terreno o la urbanización exterior, medida en el centro de cada uno de sus paramentos y ponderada con su longitud respectiva, sea menor en el valor absoluto de 0,80 ml, y presente una cota de forjado igual o mayor a la rasante del espacio de uso y dominio público del que le separa la alineación oficial.

Artículo 5.01.28.- Sótano.

Se entenderá por plantas sótano todas aquellas que tengan la cara superior de su forjado inferior a más de 0,80 m por debajo de la rasante del terreno.

Sección 2ª. Condiciones Higiénicas y de Calidad de la Edificación.

Apartado 1. Condiciones de la edificación.

Artículo 5.01.29.- Condiciones de las piezas habitables.

1. Habitación exterior.

Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las siguientes condiciones:

a) En todo caso deberá de cumplir las condiciones de superficie de huecos y ventilación correspondientes a cada uso.

b) Están en alguna de las siguientes situaciones:

- Los huecos se abren a la red viaria o espacio libre público.
- Los huecos se abren a un espacio libre de parcela unido a la vía pública en que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siendo su abertura al menos de 6 metros y la profundidad máxima una vez y media la

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

Artículo 5.01.27.- Planta baja.

Se entenderá por planta baja aquella cuya cota negativa media de la cara superior de su forjado inferior respecto a la rasante del terreno o la urbanización exterior, medida en el centro de cada uno de sus paramentos y ponderada con su longitud respectiva, sea menor en el valor absoluto de 0,80 ml, y presente una cota de forjado igual o mayor a la rasante del espacio de uso y dominio público del que le separa la alineación oficial.

Artículo 5.01.28.- Sótano.

Se entenderá por plantas sótano todas aquellas que tengan la cara superior de su forjado inferior a más de 0,80 m por debajo de la rasante del terreno.

Sección 2ª. Condiciones Higiénicas y de Calidad de la Edificación.

Apartado 1. Condiciones de la edificación.

Artículo 5.01.29.- Condiciones de las piezas habitables.

1. Habitación exterior.

Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las siguientes condiciones:

a) En todo caso deberá de cumplir las condiciones de superficie de huecos y ventilación correspondientes a cada uso.

b) Están en alguna de las siguientes situaciones:

- Los huecos se abren a la red viaria o espacio libre público.
- Los huecos se abren a un espacio libre de parcela unido a la vía pública en que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siendo su abertura al menos de 6 metros y la profundidad máxima una vez y media la

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

anchura.

- Los huecos se abren a un patio de manzana, parcela o luces que cumplan la norma correspondiente a patios.

2. Habitación interior.

Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones indicadas en el artículo precedente.

3. Pieza habitable.

Es aquella donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas.

Toda pieza habitable deberá ser exterior.

4. Ventilación.

Es la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.

a) La ventilación puede ser:

Directa, producida por huecos abiertos a fachadas o planos de cubierta.

Indirecta, si se realiza mediante sistemas de ventilación forzada.

b) Sin perjuicio de las condiciones específicas que se impongan en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada como mínimo una renovación por hora mediante ventilación, primándose siempre que sea posible la natural sobre la forzada.

c) Si el local albergase funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia o shunt sin que pueda realizarse a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Deberán cumplir las normas

anchura.

- Los huecos se abren a un patio de manzana, parcela o luces que cumplan la norma correspondiente a patios.

2. Habitación interior.

Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones indicadas en el artículo precedente.

3. Pieza habitable.

Es aquella donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas.

Toda pieza habitable deberá ser exterior.

4. Ventilación.

Es la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.

a) La ventilación puede ser:

Directa, producida por huecos abiertos a fachadas o planos de cubierta.

Indirecta, si se realiza mediante sistemas de ventilación forzada.

b) Sin perjuicio de las condiciones específicas que se impongan en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada como mínimo una renovación por hora mediante ventilación, primándose siempre que sea posible la natural sobre la forzada.

c) Si el local albergase funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia o shunt sin que pueda realizarse a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Deberán cumplir las normas establecidas

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

establecidas para evacuación de humos.

5. Soleamiento.

a) Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano de terrenos que los rodea.

b) En áreas de nueva ordenación, sujetas a desarrollo conjunto, se deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos:

Factor de soleamiento en fachada: 1 hora de sol diaria en orientación Sur, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja el 22 de Diciembre.

Factor del soleamiento del suelo: 1 hora de sol diaria, medida en orientación Sur, el día 22 de Diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45 grados trazado desde la altura máxima de coronación.

6. Iluminación.

a) Es la capacidad de proveer de luz a un local, tanto natural si se trata de luz solar, como artificial si se utiliza el alumbrado eléctrico.

b) Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal trazado a 0,75 m sobre el suelo, debiendo primarse siempre que sea posible la iluminación natural sobre la artificial.

Artículo 5.01.30.- Condiciones de los patios.

En obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas, podrán reducirse en todo su perímetro mediante recercados que no superen +las dimensiones máximas establecidas para las fachadas en el punto 5 del artículo 5.01.55. Todo ello

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

para evacuación de humos.

5. Soleamiento.

a) Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano de terrenos que los rodea.

b) En áreas de nueva ordenación, sujetas a desarrollo conjunto, se deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos:

Factor de soleamiento en fachada: 1 hora de sol diaria en orientación Sur, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja el 22 de Diciembre.

Factor del soleamiento del suelo: 1 hora de sol diaria, medida en orientación Sur, el día 22 de Diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45 grados trazado desde la altura máxima de coronación.

6. Iluminación.

a) Es la capacidad de proveer de luz a un local, tanto natural si se trata de luz solar, como artificial si se utiliza el alumbrado eléctrico.

b) Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal trazado a 0,75 m sobre el suelo, debiendo primarse siempre que sea posible la iluminación natural sobre la artificial.

Artículo 5.01.30.- Condiciones de los patios.

En obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas, podrán reducirse en todo su perímetro mediante recercados que no superen +las dimensiones máximas establecidas para las fachadas en el punto 5 del artículo 5.01.55. Todo ello

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

1. Patios de manzana.

Se denominará así al espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación por aplicación de la Ordenanza de Edificación y Usos correspondiente. Sus dimensiones se establecen en ésta mediante la fijación de fondos máximos o porcentajes máximos de ocupación de parcela por la edificación.

2. Patios de parcela.

a) Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias de las presentes normas relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.

b) Las dimensiones de patios de parcela vendrán definidas particularizadamente en las Ordenanzas de Edificación y Usos, si bien éstas nunca podrán ser inferiores a las definidas para patios de luces por el artículo siguiente.

c) En estos espacios libres, al igual que en los patios de manzana, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que permitan las Ordenanzas correspondientes.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

1. Patios de manzana.

Se denominará así al espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación por aplicación de la Ordenanza de Edificación y Usos correspondiente. Sus dimensiones se establecen en ésta mediante la fijación de fondos máximos o porcentajes máximos de ocupación de parcela por la edificación.

Las dimensiones de los patios de manzana podrán reducirse en las intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

2. Patios de parcela.

a) Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias de las presentes normas relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.

b) Las dimensiones de patios de parcela vendrán definidas particularizadamente en las Ordenanzas de Edificación y Usos, si bien éstas nunca podrán ser inferiores a las definidas para patios de luces por el artículo siguiente.

c) En estos espacios libres, al igual que en los patios de manzana, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que permitan las Ordenanzas correspondientes.

Las dimensiones de los patios de parcela podrán reducirse en las intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

3. Patios de luces.

Es el espacio destinado a proveer de iluminación y ventilación naturales a las piezas habitables que no abren a fachada o espacio libre público o privado.

a) Los patios de luces deberán cumplir en todo caso las condiciones siguientes:

Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas no podrán reducirse con cuerpos salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

Los patios podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40% de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.

En el caso de dejar medianeras al descubierto se atenderán a lo señalado en el artículo 5.01.57.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

3. Patios de luces.

Es el espacio destinado a proveer de iluminación y ventilación naturales a las piezas habitables que no abren a fachada o espacio libre público o privado.

a) Los patios de luces deberán cumplir en todo caso las condiciones siguientes:

Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas no podrán reducirse con cuerpos salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

Los patios podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40% de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.

En el caso de dejar medianeras al descubierto se atenderán a lo señalado en el artículo 5.01.57.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

b) En el caso de patios interiores sus dimensiones se ajustarán a la normativa para viviendas de Protección Oficial vigente.

Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse incólumes en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de 0,10 ml como máximo.

c) Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

4. Patio abierto a fachada principal o posterior.

Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo de la edificación respecto de la alineación o de la línea de edificación principal de un edificio, cuando este retranqueo es superior a 2,0 ml.

Se permitirán salvo que la Ordenanza particular lo prohíba, y según la tipología edificatoria, cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) Edificación abierta en alineación viaria o patio de manzana:

- Que afecte a plantas superiores, pero no a planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
- Que el lado de fachada abierta tenga como mínimo 2,0 ml.
- Que la profundidad no supere la anchura abierta.
- Que se cumplan las condiciones mínimas de los patios de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces.
- Que la proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no supere el 20%.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

b) En el caso de patios interiores sus dimensiones se ajustarán a la normativa para viviendas de Protección Oficial vigente.

Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse incólumes en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de 0,10 ml como máximo.

c) Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

4. Patio abierto a fachada principal o posterior.

Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo de la edificación respecto de la alineación o de la línea de edificación principal de un edificio, cuando este retranqueo es superior a 2,0 ml.

Se permitirán salvo que la Ordenanza particular lo prohíba, y según la tipología edificatoria, cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) Edificación abierta en alineación viaria o patio de manzana:

- Que afecte a plantas superiores, pero no a planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
- Que el lado de fachada abierta tenga como mínimo 2,0 ml.
- Que la profundidad no supere la anchura abierta.
- Que se cumplan las condiciones mínimas de los patios de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces.
- Que la proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no supere el 20%.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

- No dejar medianeras al descubierto.

b) Edificación abierta en parcela independiente:

Dar sobre un espacio libre unido a vía o espacio libre de uso público en que pueda inscribirse un círculo de 10 ml de diámetro hasta cuatro plantas de edificación y de 16 ml. de diámetro, con alturas superiores.

- Que la abertura sea al menos de 6,0 ml.
- Que la profundidad no supere 1/3 de la abertura.

5. Patios mancomunados.

a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1,00 m.

6. Patio inglés.

Es aquél cuya cota de suelo está por debajo de la rasante del terreno, situándose en la fachada del edificio.

Deberá cumplir las condiciones regladas para patios de luces en cuanto a dimensiones y estar dotados de cerramientos, barandillas o protecciones

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

- No dejar medianeras al descubierto.

b) Edificación abierta en parcela independiente:

Dar sobre un espacio libre unido a vía o espacio libre de uso público en que pueda inscribirse un círculo de 10 ml de diámetro hasta cuatro plantas de edificación y de 16 ml. de diámetro, con alturas superiores.

- Que la abertura sea al menos de 6,0 ml.
- Que la profundidad no supere 1/3 de la abertura.

5. Patios mancomunados.

a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1,00 m.

6. Patio inglés.

Es aquél cuya cota de suelo está por debajo de la rasante del terreno, situándose en la fachada del edificio.

Deberá cumplir las condiciones regladas para patios de luces en cuanto a dimensiones y estar dotados de cerramientos, barandillas o protecciones

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

adecuadas. Su ancho mínimo será de 3,0 ml, pudiéndose reducir hasta 2,50 ml (en su base) en el caso de que el paramento frente a la fachada fuese sustituido por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que formase un ángulo con la línea del forjado inferior de la pieza habitable, inferior a los 60 grados.

7. Luz recta.

Se entenderá por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior trazado desde cualquier parte del hueco considerado, medida desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Artículo 5.01.31.- Condiciones de elementos comunes.

Serán de obligatorio cumplimiento los Decretos 19 de Diciembre de 1983 (B.O.P.V. número 11 y corrección de errores en el número 18 de 27 de Enero de 1984) sobre Normativas para la supresión de barreras arquitectónicas y el 59/1981 de 23 de Marzo (B.O.P.V. número 19 con corrección de errores en el número 37) sobre Normativas para la supresión de barreras urbanísticas del Gobierno Vasco, así como la NBE-CPI-96 -R.D.2177/1996 de 4 de Octubre. B.O.E. número 261- Artículo 7. Asimismo, los edificios y locales de uso productivo que vayan a destinarse a actividades industriales, talleres, almacenes, incluyendo las explotaciones agropecuarias deberán cumplir las determinaciones de la ordenanza municipal de "Protección contra incendios en la Industria".

Acceso a las edificaciones, parcelas y locales.

a) El acceso podrá realizarse desde vías o espacio libre público y desde un espacio libre privado. En este último caso el espacio privado deberá ser directamente colindante con un espacio libre público al menos en 1/8 de su perímetro y tener en la línea de contacto rasantes coincidentes. En caso de realizarse de forma rodada a través de un espacio libre público, la urbanización de este deberá realizarse adecuada a nivel de tráfico que vaya a soportar.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

adecuadas. Su ancho mínimo será de 3,0 ml, pudiéndose reducir hasta 2,50 ml (en su base) en el caso de que el paramento frente a la fachada fuese sustituido por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que formase un ángulo con la línea del forjado inferior de la pieza habitable, inferior a los 60 grados.

7. Luz recta.

Se entenderá por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior trazado desde cualquier parte del hueco considerado, medida desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Artículo 5.01.31.- Condiciones de elementos comunes.

Serán de obligatorio cumplimiento los Decretos 19 de Diciembre de 1983 (B.O.P.V. número 11 y corrección de errores en el número 18 de 27 de Enero de 1984) sobre Normativas para la supresión de barreras arquitectónicas y el 59/1981 de 23 de Marzo (B.O.P.V. número 19 con corrección de errores en el número 37) sobre Normativas para la supresión de barreras urbanísticas del Gobierno Vasco, así como la NBE-CPI-96 -R.D.2177/1996 de 4 de Octubre. B.O.E. número 261- Artículo 7. Asimismo, los edificios y locales de uso productivo que vayan a destinarse a actividades industriales, talleres, almacenes, incluyendo las explotaciones agropecuarias deberán cumplir las determinaciones de la ordenanza municipal de "Protección contra incendios en la Industria".

1. Acceso a las edificaciones, parcelas y locales.

a) El acceso podrá realizarse desde vías o espacio libre público y desde un espacio libre privado. En este último caso el espacio privado deberá ser directamente colindante con un espacio libre público al menos en 1/8 de su perímetro y tener en la línea de contacto rasantes coincidentes. En caso de realizarse de forma rodada a través de un espacio libre público, la urbanización de este deberá realizarse adecuada a nivel de tráfico que vaya a soportar.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

b) La pendiente del espacio libre intermedio de acceso al edificio, alineación exterior y la entrada al inmueble, no podrá superar el 8%.

c) Deberá garantizarse la accesibilidad hasta la construcción de ambulancias, vehículos de recogida de basuras y coches de bomberos.

d) La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria o aparcamiento no superará los 100 ml.

2. Elementos de circulación interior.

Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos.

a) Las mesetas en plantas de pisos y las áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1,25x1,50 metros, si se trata de edificios sin uso público, y de 1,80x2,00 metros en caso de edificios de uso público. Caso de apertura hacia el exterior de la puerta del ascensor, la anchura mínima será de 1,80 m en el sentido de apertura.

b) Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 m.

c) Las galerías y distribuciones que dan acceso a más de tres viviendas o locales, tendrán una anchura libre superior mínima de 1,50 ml.

Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de

b) La pendiente del espacio libre intermedio de acceso al edificio, alineación exterior y la entrada al inmueble, no podrá superar el 8%.

Deberá garantizarse la accesibilidad hasta la construcción de los de recogida de basuras y coches de bomberos.

c) La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria o aparcamiento no superará los 100 ml.

2. Elementos de circulación interior.

Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos.

a) Las mesetas en plantas de pisos y las áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1,25x1,50 metros, si se trata de edificios sin uso público, y de 1,80x2,00 metros en caso de edificios de uso público. Caso de apertura hacia el exterior de la puerta del ascensor, la anchura mínima será de 1,80 m en el sentido de apertura.

b) Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 m.

c) Las galerías y distribuciones que dan acceso a más de tres viviendas o locales, tendrán una anchura libre superior mínima de 1,50 ml.

Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

3. Portales y pasos de entrada de vehículos.

a) En los portales de entrada al edificio deberá poderse inscribir una circunferencia de 2,50 m. de diámetro. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 m, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.

Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.

En los edificios en que se dispongan más de planta baja y cuatro plantas piso (excluyendo entrecubiertas o áticos no habitables) independientemente del uso a que se destinen, la apertura de las puertas será hacia el exterior, sin perjuicio de lo que la Normativa vigente establezca para edificios de menos altura u otros usos.

En los casos de rehabilitación, podrá realizarse la apertura hacia el interior siempre que los técnicos municipales lo informen favorablemente.

La entrada al portal dispondrá de cierre de seguridad para acceder a los inmuebles pero nunca para salir de ellos.

b) Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas o edificios de uso público, tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas, y, como mínimo contarán con una zona horizontal (pendiente máxima 3%) de espera de 5 metros de longitud por 3,00 ó 4,00 m de anchura (según el ancho de la calle) adecuándose, no obstante, a lo establecido en su regulación específica al uso de aparcamientos privados. La altura libre de los espacios de espera no será inferior a 2,50 m.

c) El techo deberá ocultar descuelgues de bajantes u otros elementos constructivos.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

3. Portales y pasos de entrada de vehículos.

a) En los portales de entrada al edificio deberá poderse inscribir una circunferencia de 2,50 m. de diámetro. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 m, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.

Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.

En los edificios en que se dispongan más de planta baja y cuatro plantas piso (excluyendo entrecubiertas o áticos no habitables) independientemente del uso a que se destinen, la apertura de las puertas será hacia el exterior, sin perjuicio de lo que la Normativa vigente establezca para edificios de menos altura u otros usos.

En los casos de rehabilitación, podrá realizarse la apertura hacia el interior siempre que los técnicos municipales lo informen favorablemente.

La entrada al portal dispondrá de cierre de seguridad para acceder a los inmuebles pero nunca para salir de ellos.

b) Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas o edificios de uso público, tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas, y, como mínimo contarán con una zona horizontal (pendiente máxima 3%) de espera de 5 metros de longitud por 3,00 ó 4,00 m de anchura (según el ancho de la calle) adecuándose, no obstante, a lo establecido en su regulación específica al uso de aparcamientos privados. La altura libre de los espacios de espera no será inferior a 2,50 m.

c) El techo deberá ocultar descuelgues de bajantes u otros elementos constructivos.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

4. Escaleras.

a) El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 m; Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,80 m.

b) El rellano de escaleras tendrá un ancho (dimensión perpendicular al hueco) igual o superior a la longitud del peldaño.

c) La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m.

d) Si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,80 m. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano no será inferior a 1,25 m.

e) En edificios de hasta cuatro plantas (B+3+E), (entre cubierta habitable o no) se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 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 quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro.

f) La iluminación de la escalera será directa a fachada o patio, contando al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m², y superficie de ventilación de al menos 0,40 m².

g) Se entenderá por iluminación directa cuando el hueco de comunicación con el espacio exterior dé directamente a la caja de escalera, o a través de un espacio diáfano de profundidad máxima igual a vez y media su anchura, cumpliendo las luces rectas mínimas.

4. Escaleras.

a) El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 m; Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,80 m.

b) El rellano de escaleras tendrá un ancho (dimensión perpendicular al hueco) igual o superior a la longitud del peldaño.

c) La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m.

d) Si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,80 m. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano no será inferior a 1,25 m.

e) En edificios de hasta cuatro plantas (B+3+E), (entre cubierta habitable o no) se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 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 quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro.

f) La iluminación de la escalera será directa a fachada o patio, contando al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m², y superficie de ventilación de al menos 0,40 m².

g) Se entenderá por iluminación directa cuando el hueco de comunicación con el espacio exterior dé directamente a la caja de escalera, o a través de un espacio diáfano de profundidad máxima igual a vez y media su anchura, cumpliendo las luces rectas mínimas.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

h) No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante), y las interiores a locales.

i) La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica estará comprendida entre 13 y 18,5 cm. y el ancho de la huella será como mínimo de 28 cm.

5. Rampas.

En todos los edificios las diferencias de cota que puedan existir entre el acceso a ascensores, y la entrada al inmueble, se salvarán mediante escaleras y rampas auxiliares, cuya pendiente no rebasará un 8,33%. Se exceptúan las viviendas unifamiliares. El ancho mínimo de estas rampas será de 1,10 metros.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor, no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidas en el eje de la rampa. EL ancho mínimo será de 3,00 metros con el sobreechancho necesario en las curvas, y el radio de curvatura mínimo medido al eje superará los 6,00 metros.

6. Cubiertas

Será obligatoria la instalación de elementos de contención o de fragmentación de la placa de nieve en todas las cubiertas que viertan sobre zonas transitables o espacios habitables, al objeto de evitar daños por la caída de bloques de nieve.

Artículo 5.01.32.- Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no estén habitados.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

h) No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante), y las interiores a locales.

i) La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica estará comprendida entre 13 y 18,5 cm. y el ancho de la huella será como mínimo de 28 cm.

5. Rampas.

En todos los edificios las diferencias de cota que puedan existir entre el acceso a ascensores, y la entrada al inmueble, se salvarán mediante escaleras y rampas auxiliares, cuya pendiente no rebasará un 8,33%. Se exceptúan las viviendas unifamiliares. El ancho mínimo de estas rampas será de 1,10 metros.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor, no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidas en el eje de la rampa. EL ancho mínimo será de 3,00 metros con el sobreechancho necesario en las curvas, y el radio de curvatura mínimo medido al eje superará los 6,00 metros.

6. Cubiertas

Será obligatoria la instalación de elementos de contención o de fragmentación de la placa de nieve en todas las cubiertas que viertan sobre zonas transitables o espacios habitables, al objeto de evitar daños por la caída de bloques de nieve.

Artículo 5.01.32.- Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no estén habitados.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

1. Cerramientos.

a) Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que, como mínimo, será de fábrica de ladrillo hueco doble colocado a media asta. Este cerramiento será opaco hasta una altura mínima de 4/5 de la altura libre del local y con un mínimo de 2,50 ml, pudiendo a partir de esta altura constituirse mediante otros sistemas constructivos (tabique palomero). No obstante, siempre se exigirá algún tipo de cerramiento entre la altura correspondiente al opaco y el intradós del forjado superior, de manera que no ofrezca riesgos a los viandantes y no esté constituido por algún tipo de elemento punzante. Cualquier hueco situado en esta zona no será superior a 15x15 cm.

b) Los cerramientos deben presentarse en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados.

c) El techo de los locales, deberá estar asimismo convenientemente raseado, así como las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio.

d) En todo caso se prolongará el tratamiento de fachada mediante fajas verticales hasta la rasante de la acera, siguiendo el ritmo compositivo de la fachada en plantas superiores.

2. Accesos provisionales a los locales.

a) Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado.

b) Este acceso será mediante puerta peatonal de chapa con marco de hierro convenientemente pintado con objeto de evitar la corrosión del mismo. La anchura de la puerta no podrá ser superior a los 92,5 cm.

Artículo 5.01.33.- Forjados sobre-elevados de la rasante.

1. En el caso de que el forjado de suelo de planta baja quedara a una cota

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

1. Cerramientos.

a) Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que, como mínimo, será de fábrica de ladrillo hueco doble colocado a media asta. Este cerramiento será opaco hasta una altura mínima de 4/5 de la altura libre del local y con un mínimo de 2,50 ml, pudiendo a partir de esta altura constituirse mediante otros sistemas constructivos (tabique palomero). No obstante, siempre se exigirá algún tipo de cerramiento entre la altura correspondiente al opaco y el intradós del forjado superior, de manera que no ofrezca riesgos a los viandantes y no esté constituido por algún tipo de elemento punzante. Cualquier hueco situado en esta zona no será superior a 15x15 cm.

b) Los cerramientos deben presentarse en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados.

c) El techo de los locales, deberá estar asimismo convenientemente raseado, así como las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio.

d) En todo caso se prolongará el tratamiento de fachada mediante fajas verticales hasta la rasante de la acera, siguiendo el ritmo compositivo de la fachada en plantas superiores.

2. Accesos provisionales a los locales.

a) Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado.

b) Este acceso será mediante puerta peatonal de chapa con marco de hierro convenientemente pintado con objeto de evitar la corrosión del mismo. La anchura de la puerta no podrá ser superior a los 92,5 cm.

Artículo 5.01.33.- Forjados sobre-elevados de la rasante.

1. En el caso de que el forjado de suelo de planta baja quedara a una cota

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

superior a una grada de la rasante de la calle, se contemplará desde el Proyecto que los accesos a los locales se realicen mediante gradas sobre rampa en las condiciones establecidas por estas Normas Generales de Edificación.

Esta rampa arrancará de la línea de encuentro entre el plano de la fachada y la rasante de la acera (alineación).

2. La distribución de las rampas se realizará en base al siguiente criterio:

- Una cada 80,00 m² de superficie construida.
- Una cada 8,00 ml de fachada.

3. La anchura mínima de cada rampa será de 1,20 ml. El incremento de esta anchura sobre el mínimo no podrá servir como compensación a los parámetros de distribución.

4. El fondo de la rampa estará en función de la diferencia de cotas entre forjado y rasante. Su cálculo se realizará considerando la posible ubicación en la misma de gradas de acceso con los valores establecidos para éstos en el artículo 5.01.32-4.h.

Apartado 2. Condiciones de las instalaciones.

Artículo 5.01.34.- Certificación de fin de obras.

La dirección facultativa de las obras deberá certificar al final de las mismas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en el presente Apartado 2.

Artículo 5.01.35.- Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

superior a una grada de la rasante de la calle, se contemplará desde el Proyecto que los accesos a los locales se realicen mediante gradas sobre rampa en las condiciones establecidas por estas Normas Generales de Edificación.

Esta rampa arrancará de la línea de encuentro entre el plano de la fachada y la rasante de la acera (alineación).

2. La distribución de las rampas se realizará en base al siguiente criterio:

- Una cada 80,00 m² de superficie construida.
- Una cada 8,00 ml de fachada.

3. La anchura mínima de cada rampa será de 1,20 ml. El incremento de esta anchura sobre el mínimo no podrá servir como compensación a los parámetros de distribución.

4. El fondo de la rampa estará en función de la diferencia de cotas entre forjado y rasante. Su cálculo se realizará considerando la posible ubicación en la misma de gradas de acceso con los valores establecidos para éstos en el artículo 5.01.32-4.h.

Apartado 2. Condiciones de las instalaciones.

Artículo 5.01.34.- Certificación de fin de obras.

La dirección facultativa de las obras deberá certificar al final de las mismas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en el presente Apartado 2.

Artículo 5.01.35.- Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1138/1990 de 14 de Septiembre (B.O.E. número 226), por el que se aprobó la "Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo humano" y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias (art. 15) para construcción en ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal o bien a través de otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto 1138/90. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

2. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán toda la normativa vigente.

3. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

En las zonas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, se instalarán grupos de presión y depósitos acumuladores que cubran las necesidades de la demanda. Dichos depósitos dispondrán de una válvula que impida que los golpes de ariete producidos por el bombeo se transmitan a la red general. Asimismo, cada depósito dispondrá de:

Llave y válvula de retención a la entrada y válvula de seguridad en la parte superior que evite sobrepresiones, así como llave de corte a la salida, manómetro y desagüe conectado al alcantarillado, con llave de corte.

Serán de materiales no oxidables, provistos del sello de la Delegación de Industria para trabajar a 10 Kg/cm².

En edificios de tipo colectivo, pabellones adosados, edificación en hilera o similares, solo podrá emplearse el sistema de contadores divisionarios, que

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1138/1990 de 14 de Septiembre (B.O.E. número 226), por el que se aprobó la "Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo humano" y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias (art. 15) para construcción en ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal o bien a través de otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto 1138/90. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

2. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán toda la normativa vigente.

3. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

En las zonas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, se instalarán grupos de presión y depósitos acumuladores que cubran las necesidades de la demanda. Dichos depósitos dispondrán de una válvula que impida que los golpes de ariete producidos por el bombeo se transmitan a la red general. Asimismo, cada depósito dispondrá de:

Llave y válvula de retención a la entrada y válvula de seguridad en la parte superior que evite sobrepresiones, así como llave de corte a la salida, manómetro y desagüe conectado al alcantarillado, con llave de corte.

Serán de materiales no oxidables, provistos del sello de la Delegación de Industria para trabajar a 10 Kg/cm².

En edificios de tipo colectivo, pabellones adosados, edificación en hilera o similares, solo podrá emplearse el sistema de contadores divisionarios, que

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

se alojará en un lugar accesible de uso común del inmueble, con acceso directo e independiente desde el portal, estando prohibido el sistema de contador general.

La mezcla de agua fría y caliente en los grifos de bañeras, duchas, lavabos, fregaderos y lavaderos, de forma que pueda ser regulada por el usuario, con la posibilidad de desagüe en todo punto de consumo.

La independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo, sin que se impida el uso en los restantes puntos de consumo.

La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador, con dos llaves de paso y válvula de retención a la salida del contador.

La disposición en cada columna de la red general de una llave de vaciado, y la instalación de válvulas de retención de cada columna o de la batería de contadores cuando exista.

La disposición de llaves de paso en la entrada y salida de los generadores de agua caliente, y también la posibilidad de purgado de aire en la instalación de agua caliente sanitaria, excepto en instalaciones individuales equipadas con aparatos productores que den servicio a una sola planta.

La instalación de los elementos o equipos reguladores de presión, cuando existan, en un local con sumidero.

La protección contra las heladas en todos los tramos donde exista este riesgo, y la calorifugación de las canalizaciones de agua caliente cuando atraviesen locales no calefactados o discurran por el exterior.

El trazado de las conducciones de agua fría y caliente en las condiciones de separación entre ellas, y respecto de las conducciones eléctricas y focos de calor, indicadas en la Normativa vigente de obligatorio cumplimiento, y la posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí misma y

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

se alojará en un lugar accesible de uso común del inmueble, con acceso directo e independiente desde el portal, estando prohibido el sistema de contador general.

La mezcla de agua fría y caliente en los grifos de bañeras, duchas, lavabos, fregaderos y lavaderos, de forma que pueda ser regulada por el usuario, con la posibilidad de desagüe en todo punto de consumo.

La independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo, sin que se impida el uso en los restantes puntos de consumo.

La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador, con dos llaves de paso y válvula de retención a la salida del contador.

La disposición en cada columna de la red general de una llave de vaciado, y la instalación de válvulas de retención de cada columna o de la batería de contadores cuando exista.

La disposición de llaves de paso en la entrada y salida de los generadores de agua caliente, y también la posibilidad de purgado de aire en la instalación de agua caliente sanitaria, excepto en instalaciones individuales equipadas con aparatos productores que den servicio a una sola planta.

La instalación de los elementos o equipos reguladores de presión, cuando existan, en un local con sumidero.

La protección contra las heladas en todos los tramos donde exista este riesgo, y la calorifugación de las canalizaciones de agua caliente cuando atraviesen locales no calefactados o discurran por el exterior.

El trazado de las conducciones de agua fría y caliente en las condiciones de separación entre ellas, y respecto de las conducciones eléctricas y focos de calor, indicadas en la Normativa vigente de obligatorio cumplimiento, y la posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí misma y

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

en los encuentros con otros elementos constructivos, así como la protección de los materiales de la instalación, de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.

Artículo 5.01.36.- Desagües de pluviales.

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se resolverá en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública de saneamiento.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Se estudiará la posibilidad de utilización de agua de lluvia para usos domésticos que no requieran agua potable: cisternas de inodoros, riego de zonas verdes, etc., de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua enviados a la depuradora.

Artículo 5.01.37.- Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por:

- La capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.
- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
- La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado, situada en el interior de la finca.
- La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

en los encuentros con otros elementos constructivos, así como la protección de los materiales de la instalación, de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.

Artículo 5.01.36.- Desagües de pluviales.

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se resolverá en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública de saneamiento.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Se estudiará la posibilidad de utilización de agua de lluvia para usos domésticos que no requieran agua potable: cisternas de inodoros, riego de zonas verdes, etc., de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua enviados a la depuradora.

Artículo 5.01.37.- Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por:

- La capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.
- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
- La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado, situada en el interior de la finca.
- La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

antes de la arqueta o pozo general de registro, procedentes de garaje-aparcamiento y otras que contengan materias no admisibles.

2. En el suelo sin destino urbano donde no existe red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o a estación depuradora.

Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas para las aguas depuradas.

- Materiales decantables: 0,3 ml/l.
- KMno4: 100 mg/l.
- DBO5: 25 mg/l.

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la D.B.O., se determinará en el agua que sobrenada.

3. En las instalaciones de depuración se garantizará además que el ruido producido y transmitido cumplirá la normativa existente sobre niveles de emisión de ruidos, así como que no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

El Ayuntamiento podrá ordenar que, en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejen.

Artículo 5.01.38.- Evacuación de humos.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

antes de la arqueta o pozo general de registro, procedentes de garaje-aparcamiento y otras que contengan materias no admisibles.

2. En el suelo sin destino urbano donde no existe red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o a estación depuradora.

Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas para las aguas depuradas.

- Materiales decantables: 0,3 ml/l.
- KMno4: 100 mg/l.
- DBO5: 25 mg/l.

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la D.B.O., se determinará en el agua que sobrenada.

3. En las instalaciones de depuración se garantizará además que el ruido producido y transmitido cumplirá la normativa existente sobre niveles de emisión de ruidos, así como que no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

El Ayuntamiento podrá ordenar que, en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejen.

Artículo 5.01.38.- Evacuación de humos.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas.

Los conductos de chimeneas deberán resolverse individualmente en cada inmueble, como instalación propia del edificio. Su instalación mancomunada exigirá su inscripción como servidumbre mediante escritura pública en el Registro de la Propiedad.

Todo tubo o conducto de 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 perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo 1,5 metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia inferior a ocho metros.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en:

- Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión.
- Las Normas técnicas de diseño y toda aquella normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación, se resolverá:

- Que por un mismo conducto no puedan evacuarse humos o gases que

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas.

Los conductos de chimeneas deberán resolverse individualmente en cada inmueble, como instalación propia del edificio. Su instalación mancomunada exigirá su inscripción como servidumbre mediante escritura pública en el Registro de la Propiedad.

Todo tubo o conducto de 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 perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo 1,5 metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia inferior a ocho metros.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en:

- Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión.
- Las Normas técnicas de diseño y toda aquella normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación, se resolverá:

- Que por un mismo conducto no puedan evacuarse humos o gases que

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

procedan de diferentes combustiones.

- La instalación de un conducto específico para la evacuación de humos, para todo aparato donde se produzca combustión, exceptuándose las cocinas en viviendas y los aparatos cuya potencia calorífica sea inferior a 15.000 Kcal/hora.
- El remate del conducto sobre la cubierta para facilitar la aspiración teniendo en cuenta los vientos y las condiciones del entorno.
- La estanqueidad de los conductos y su trazado recto y vertical.
- El aislamiento térmico de los conductos, de modo que dispongan al menos del aislamiento que proporciona un tabique de 0,05 ml de espesor, como recubrimiento.
- La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y de los humos y gases a evacuar.

Artículo 5.01.39.- Evacuación de basuras.

Todos los edificios de nueva planta (excepto en rehabilitaciones) de uso terciario o equipamiento contarán con un local para los cubos de basura en planta baja.

1. La instalación de la evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según condiciones higiénicas, y de almacenamiento, y demás reglamentación vigente.

2. En la solución de los elementos constructivos que comportan la instalación se resolverá:

- Las medidas del cuarto de basuras y almacenamiento de cubos con

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

procedan de diferentes combustiones.

- La instalación de un conducto específico para la evacuación de humos, para todo aparato donde se produzca combustión, exceptuándose las cocinas en viviendas y los aparatos cuya potencia calorífica sea inferior a 15.000 Kcal/hora.
- El remate del conducto sobre la cubierta para facilitar la aspiración teniendo en cuenta los vientos y las condiciones del entorno.
- La estanqueidad de los conductos y su trazado recto y vertical.
- El aislamiento térmico de los conductos, de modo que dispongan al menos del aislamiento que proporciona un tabique de 0,05 ml de espesor, como recubrimiento.
- La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y de los humos y gases a evacuar.

Artículo 5.01.39.- Evacuación de basuras.

Todos los edificios de nueva planta (excepto en rehabilitaciones) de uso terciario o equipamiento contarán con un local para los cubos de basura en planta baja.

1. La instalación de la evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según condiciones higiénicas, y de almacenamiento, y demás reglamentación vigente.

2. En la solución de los elementos constructivos que comportan la instalación se resolverá:

- Las medidas del cuarto de basuras y almacenamiento de cubos con

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

una superficie mínima de 5 m².

- En las instalaciones con conducto de vertido se cumplirá la normativa sectorial vigente.
- El aislamiento acústico del conducto de modo que sea como mínimo el conseguido por un tabicón de ladrillo hueco.
- El conducto de vertido podrá servir como conducto de ventilación siempre que sea independiente hasta cubierta.
- La resistencia a la combustión, permeabilidad y putrefacción de los conductos, debiendo ser sus paramentos lisos, con ángulos redondeados y revestidos de material lavable.

3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 de 19 de Noviembre (B.O.E. número 23921) sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos (con sus modificaciones), así como las previstas en el Decreto 423/1994 del Gobierno Vasco (B.O.P.V. número 239) de "gestión de residuos inertes e inertizados", en cuanto resulte de aplicación, o disposiciones que complementen o suplan a las referidas, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 72 y siguientes de la Ley 3/1998 de 27 de Febrero General de Protección del Medio Ambiente en el País Vasco (B.O.P.V. número 59). Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido. Podrán autorizarse en casos muy especiales y plenamente justificados, previo informe al Servicio Municipal correspondiente, y con autorización por parte de la Alcaldía Presidencia.

Artículo 5.01.40.- Instalaciones de energía.

Instalaciones de electricidad.

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.

una superficie mínima de 5 m².

- En las instalaciones con conducto de vertido se cumplirá la normativa sectorial vigente.
- El aislamiento acústico del conducto de modo que sea como mínimo el conseguido por un tabicón de ladrillo hueco.
- El conducto de vertido podrá servir como conducto de ventilación siempre que sea independiente hasta cubierta.
- La resistencia a la combustión, permeabilidad y putrefacción de los conductos, debiendo ser sus paramentos lisos, con ángulos redondeados y revestidos de material lavable.

3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 de 19 de Noviembre (B.O.E. número 23921) sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos (con sus modificaciones), así como las previstas en el Decreto 423/1994 del Gobierno Vasco (B.O.P.V. número 239) de "gestión de residuos inertes e inertizados", en cuanto resulte de aplicación, o disposiciones que complementen o suplan a las referidas, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 72 y siguientes de la Ley 3/1998 de 27 de Febrero General de Protección del Medio Ambiente en el País Vasco (B.O.P.V. número 59). Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido. Podrán autorizarse en casos muy especiales y plenamente justificados, previo informe al Servicio Municipal correspondiente, y con autorización por parte de la Alcaldía Presidencia.

Artículo 5.01.40.- Instalaciones de energía.

1. Instalaciones de electricidad.

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

Las acometidas eléctricas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.

Para la concesión de licencias será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

2. Instalaciones de baja tensión.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento, así como por las normas o recomendaciones de las empresas suministradoras.

El tiempo de duración del alumbrado automático en las zonas comunes del portal, escaleras y acceso a las viviendas o locales, permitirá realizar el recorrido hasta el portal desde el local más alejado, considerándose como mínimo un tiempo de 10 segundos para recorrer un tramo de escalera de 18 peldaños. Los pulsadores de cada planta serán luminosos fosforescentes. El mínimo nivel de iluminación será de 40 lux en cualquier zona o tramo.

3. Instalaciones de puesta a tierra.

En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

4. Instalaciones de gas.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

Las acometidas eléctricas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.

Para la concesión de licencias será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

2. Instalaciones de baja tensión.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento, así como por las normas o recomendaciones de las empresas suministradoras.

El tiempo de duración del alumbrado automático en las zonas comunes del portal, escaleras y acceso a las viviendas o locales, permitirá realizar el recorrido hasta el portal desde el local más alejado, considerándose como mínimo un tiempo de 10 segundos para recorrer un tramo de escalera de 18 peldaños. Los pulsadores de cada planta serán luminosos fosforescentes. El mínimo nivel de iluminación será de 40 lux en cualquier zona o tramo.

3. Instalaciones de puesta a tierra.

En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

4. Instalaciones de gas.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa vigente, por las ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá el tendido de canalizaciones a base de galerías técnicas registrables o patios, preservando las fachadas con visión directa desde espacios de uso público.

Las acometidas y canalizaciones de gas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada. En los edificios existentes, cuando resulte imposible cumplir lo anterior y así quede justificado técnicamente, podrá permitirse que las canalizaciones discurran por fachadas no visibles desde los espacios de uso público. Excepcionalmente, también con exclusividad para edificios existentes y previa justificación técnica de la imposibilidad material del cumplimiento de lo anteriormente expresado, podrá autorizarse que los elementos indicados discurran por la fachada principal de la edificación siempre y cuando en su ejecución, además del cumplimiento de las normas técnicas sectoriales propias de cada instalación o servicio, se garantice de forma adecuada su mimetización, esto es, la preservación de las condiciones estéticas de la edificación, así como las condiciones de seguridad de la misma. Las soluciones técnicas constructivas que se propongan en cada supuesto deberán ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales los cuales, en orden al cumplimiento de los objetivos indicados anteriormente, señalarán las correcciones que deberán efectuarse en las soluciones propuestas y, si resultara necesario, las alternativas a los mismos como condición de su autorización. En los edificios sometidos a normas de protección, todo lo anteriormente dispuesto en el presente apartado, tendrá carácter subsidiario respecto de la específica regulación del régimen especial correspondiente.

5. Instalaciones de combustibles líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo,

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa vigente, por las ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá el tendido de canalizaciones a base de galerías técnicas registrables o patios, preservando las fachadas con visión directa desde espacios de uso público.

Las acometidas y canalizaciones de gas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada. En los edificios existentes, cuando resulte imposible cumplir lo anterior y así quede justificado técnicamente, podrá permitirse que las canalizaciones discurran por fachadas no visibles desde los espacios de uso público. Excepcionalmente, también con exclusividad para edificios existentes y previa justificación técnica de la imposibilidad material del cumplimiento de lo anteriormente expresado, podrá autorizarse que los elementos indicados discurran por la fachada principal de la edificación siempre y cuando en su ejecución, además del cumplimiento de las normas técnicas sectoriales propias de cada instalación o servicio, se garantice de forma adecuada su mimetización, esto es, la preservación de las condiciones estéticas de la edificación, así como las condiciones de seguridad de la misma. Las soluciones técnicas constructivas que se propongan en cada supuesto deberán ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales los cuales, en orden al cumplimiento de los objetivos indicados anteriormente, señalarán las correcciones que deberán efectuarse en las soluciones propuestas y, si resultara necesario, las alternativas a los mismos como condición de su autorización. En los edificios sometidos a normas de protección, todo lo anteriormente dispuesto en el presente apartado, tendrá carácter subsidiario respecto de la específica regulación del régimen especial correspondiente.

5. Instalaciones de combustibles líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo,

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

además del estricto cumplimiento de la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica, el departamento municipal correspondiente vigilará de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible

La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

6. Instalaciones de combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica.

7. Instalaciones de energía solar.

Todas las edificaciones de nueva planta deberán prestar especial atención a los aprovechamientos solares pasivos, previendo superficies captoras, acumuladores y haciendo especial hincapié en el espesor y calidad de los aislamientos.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental, quedando incluida en la envolvente de cubierta según la ordenanza de aplicación.

Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura máxima de edificación.

Artículo 5.01.41.- Servicios telefónicos.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

además del estricto cumplimiento de la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica, el departamento municipal correspondiente vigilará de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible

La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

6. Instalaciones de combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica.

7. Instalaciones de energía solar.

Todas las edificaciones de nueva planta deberán prestar especial atención a los aprovechamientos solares pasivos, previendo superficies captoras, acumuladores y haciendo especial hincapié en el espesor y calidad de los aislamientos.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental, quedando incluida en la envolvente de cubierta según la ordenanza de aplicación.

Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura máxima de edificación.

Artículo 5.01.41.- Servicios telefónicos.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

1. Todos los edificios de nueva construcción deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas en base a:

La posibilidad de conexión inmediata con la red telefónica pública.

La posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada local.

La acometida telefónica y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizará en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.

3. La canalización general se realizará en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada. En los edificios existentes, cuando resulte imposible cumplir lo anterior y así quede justificado técnicamente, podrá permitirse que las canalizaciones discurran por fachadas no visibles desde los espacios de uso público. Excepcionalmente, también con exclusividad para edificios existentes y previa justificación técnica de la imposibilidad material del cumplimiento de lo anteriormente expresado, podrá autorizarse que los elementos indicados discurran por la fachada principal de la edificación siempre y cuando en su ejecución, además del cumplimiento de las normas técnicas sectoriales propias de cada instalación o servicio, se garantice de forma adecuada su mimetización, esto es, la preservación de las condiciones estéticas de la edificación, así como las condiciones de la seguridad de la misma. Las soluciones técnicas constructivas que se propongan en cada supuesto deberán ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales los cuales, en orden al cumplimiento de los objetivos indicados anteriormente, señalarán las correcciones que deberán efectuarse en las soluciones propuestas y, si resultara necesario, las alternativas a los mismos como condición de su autorización. En los edificios sometidos, a normas de

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

1. Todos los edificios de nueva construcción deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas en base a:

La posibilidad de conexión inmediata con la red telefónica pública.

La posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada local.

La acometida telefónica y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizará en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.

3. La canalización general se realizará en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada. En los edificios existentes, cuando resulte imposible cumplir lo anterior y así quede justificado técnicamente, podrá permitirse que las canalizaciones discurran por fachadas no visibles desde los espacios de uso público. Excepcionalmente, también con exclusividad para edificios existentes y previa justificación técnica de la imposibilidad material del cumplimiento de lo anteriormente expresado, podrá autorizarse que los elementos indicados discurran por la fachada principal de la edificación siempre y cuando en su ejecución, además del cumplimiento de las normas técnicas sectoriales propias de cada instalación o servicio, se garantice de forma adecuada su mimetización, esto es, la preservación de las condiciones estéticas de la edificación, así como las condiciones de la seguridad de la misma. Las soluciones técnicas constructivas que se propongan en cada supuesto deberán ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales los cuales, en orden al cumplimiento de los objetivos indicados anteriormente, señalarán las correcciones que deberán efectuarse en las soluciones propuestas y, si resultara necesario, las alternativas a los mismos como condición de su autorización. En los edificios sometidos, a normas de protección, todo lo anteriormente dispuesto en esta

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

protección, todo lo anteriormente dispuesto en esta apartado, tendrá carácter subsidiario respecto de la específica regulación del régimen especial correspondiente.

Artículo 5.01.42.- Servicios postales.

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, de acuerdo con el Reglamento de los Servicios de Correos.

Artículo 5.01.43.- Instalaciones de calefacción.

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, así como a la utilización de energías limpias.

Artículo 5.01.44.- Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación.

1. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

apartado, tendrá carácter subsidiario respecto de la específica regulación del régimen especial correspondiente.

Artículo 5.01.42.- Servicios postales.

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, de acuerdo con el Reglamento de los Servicios de Correos.

Artículo 5.01.43.- Instalaciones de calefacción.

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, así como a la utilización de energías limpias.

Artículo 5.01.44.- Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación.

1. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

puedan imponerle los Departamentos Municipales competentes en la materia.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros.

Para garantizar la ventilación de los locales en planta baja, se establece la obligación de disponer por cada 60 m² de lonja, de una chimenea de 150 cm² de sección mínima.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales en base a:

- La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y explosivos.
- Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se resolverá:

- Un sistema de ventilación por conducto en las cocinas, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada y del posible conducto de evacuación de humos y gases de combustión.
- La disposición de un orificio de seguridad a ras de suelo con una sección 150 cm² en locales donde se empleen combustibles gaseosos más densos que el aire.
- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior o a patio.
- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de basura, admitiéndose los conductos de vertido para este fin, pudiendo tomarse del exterior o de otro local ventilado la toma de aire de renovación.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

imponerle los Departamentos Municipales competentes en la materia.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros.

Para garantizar la ventilación de los locales en planta baja, se establece la obligación de disponer por cada 60 m² de lonja, de una chimenea de 150 cm² de sección mínima.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales en base a:

- La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y explosivos.
- Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se resolverá:

- Un sistema de ventilación por conducto en las cocinas, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada y del posible conducto de evacuación de humos y gases de combustión.
- La disposición de un orificio de seguridad a ras de suelo con una sección 150 cm² en locales donde se empleen combustibles gaseosos más densos que el aire.
- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior o a patio.
- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de basura, admitiéndose los conductos de vertido para este fin, pudiendo tomarse del exterior o de otro local ventilado la toma de aire de renovación.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

- La ventilación de los cuartos de calderas mediante un sistema de ventilación por conducto, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin, de acuerdo con la normativa vigente.
- Las entradas de aire suficiente para la combustión en los locales donde se utilicen combustibles gaseosos.
- La posibilidad de ventilación por extracción mecánica en los garajes-aparcamientos, además de una mínima de seguridad por tiro natural.
- En los sistemas colectivos de ventilación por conducto, el entronque con el colector de los conductos individuales de modo que forme un ángulo menor de 45° con la vertical.
- La verticalidad de los conductos, quedando sus paredes interiores lisas y aisladas de enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.
- La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación forzada, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por laboratorio homologado, que se presentará con el certificado de fin de obra.

Artículo 5.01.45.- Instalaciones de agua caliente.

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica, preferentemente con sistemas mezcladores.

En edificios colectivos con instalación de agua caliente centralizada, será obligatoria la colocación de contadores individuales para este servicio.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

- La ventilación de los cuartos de calderas mediante un sistema de ventilación por conducto, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin, de acuerdo con la normativa vigente.
- Las entradas de aire suficiente para la combustión en los locales donde se utilicen combustibles gaseosos.
- La posibilidad de ventilación por extracción mecánica en los garajes-aparcamientos, además de una mínima de seguridad por tiro natural.
- En los sistemas colectivos de ventilación por conducto, el entronque con el colector de los conductos individuales de modo que forme un ángulo menor de 45° con la vertical.
- La verticalidad de los conductos, quedando sus paredes interiores lisas y aisladas de enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.
- La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación forzada, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por laboratorio homologado, que se presentará con el certificado de fin de obra.

Artículo 5.01.45.- Instalaciones de agua caliente.

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica, preferentemente con sistemas mezcladores.

En edificios colectivos con instalación de agua caliente centralizada, será obligatoria la colocación de contadores individuales para este servicio.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

La red de agua caliente cumplirá la normativa sectorial vigente.

Artículo 5.01.46.- Instalaciones de TV y Radio.

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y en aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de TV y FM.

2. La instalación de antena de televisión (TV) y frecuencia modulada (FM) deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigente de obligatorio cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse. Quedará definida por la ganancia en dB de su equipo de captación en base a la posibilidad de captación de señales audiovisuales de TV y FM.

3. El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se realizará en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada. En los edificios existentes, cuando resulte imposible cumplir lo anterior y así quede justificado técnicamente, podrá permitirse que las canalizaciones discurran por fachadas no visibles desde los espacios de uso público. Excepcionalmente, también con exclusividad para edificios existentes y previa justificación técnica de la imposibilidad material del cumplimiento de lo anteriormente expresado, podrá autorizarse que los elementos indicados discurran por la fachada principal de la edificación siempre y cuando en su ejecución, además del cumplimiento de las normas técnicas sectoriales propias de cada instalación o servicio, se garantice de forma adecuada su mimetización, esto es, la preservación de las condiciones estéticas de la edificación, así como las condiciones de la seguridad de la misma. Las soluciones técnicas constructivas que se propongan en cada supuesto deberán ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales los cuales, en orden al cumplimiento de los objetivos indicados anteriormente, señalarán las correcciones que deberán efectuarse en las soluciones

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

La red de agua caliente cumplirá la normativa sectorial vigente.

Artículo 5.01.46.- Instalaciones de TV y Radio.

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y en aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de TV y FM.

2. La instalación de antena de televisión (TV) y frecuencia modulada (FM) deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigente de obligatorio cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse. Quedará definida por la ganancia en dB de su equipo de captación en base a la posibilidad de captación de señales audiovisuales de TV y FM.

3. El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se realizará en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada. En los edificios existentes, cuando resulte imposible cumplir lo anterior y así quede justificado técnicamente, podrá permitirse que las canalizaciones discurran por fachadas no visibles desde los espacios de uso público. Excepcionalmente, también con exclusividad para edificios existentes y previa justificación técnica de la imposibilidad material del cumplimiento de lo anteriormente expresado, podrá autorizarse que los elementos indicados discurran por la fachada principal de la edificación siempre y cuando en su ejecución, además del cumplimiento de las normas técnicas sectoriales propias de cada instalación o servicio, se garantice de forma adecuada su mimetización, esto es, la preservación de las condiciones estéticas de la edificación, así como las condiciones de la seguridad de la misma. Las soluciones técnicas constructivas que se propongan en cada supuesto deberán ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales los cuales, en orden al cumplimiento de los objetivos indicados anteriormente, señalarán las correcciones que deberán efectuarse en las soluciones propuestas y, si resultase necesario, las alternativas a los mismos

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

propuestas y, si resultase necesario, las alternativas a los mismos como condición de su autorización. En los edificios sometidos, a normas de protección, todo lo anteriormente dispuesto en esta apartado, tendrá carácter subsidiario respecto de la específica regulación del régimen especial correspondiente.

4. La instalación de antenas parabólicas y vídeos comunitarios deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigentes de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular cumplirá el anterior epígrafe 3 y evitará que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio así como que éstas incumplan las normativas de protección medioambiental. Se situarán obligatoriamente en la cubierta y nunca en la fachada.

Artículo 5.01.47.- Instalación de aparatos elevadores.

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras mecánicas.

En todos los casos se deberá cumplir la normativa sectorial vigente.

a) Montacoches (opcional)

Independientemente de las rampas de acceso obligatorias según el Artículo 5.03.69 podrán instalarse aparatos montacoches para el acceso a garajes, con la superficie necesaria al funcionamiento correcto de la instalación. La dotación de montacoches será de uno cada 20 plazas o fracción, el espacio horizontal de espera tendrá unas dimensiones mínimas de 3,50 x 5,50 m. Se adoptarán las soluciones técnicas que garanticen la no transmisión de vibraciones al resto del edificio.

Cuando la dimensión del solar haga inviable la construcción de rampa, la autorización municipal para la instalación exclusiva de montacoches será con carácter excepcional y siempre que no plantease interferencias.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

como condición de su autorización. En los edificios sometidos, a normas de protección, todo lo anteriormente dispuesto en esta apartado, tendrá carácter subsidiario respecto de la específica regulación del régimen especial correspondiente.

4. La instalación de antenas parabólicas y vídeos comunitarios deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigentes de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular cumplirá el anterior epígrafe 3 y evitará que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio así como que éstas incumplan las normativas de protección medioambiental. Se situarán obligatoriamente en la cubierta y nunca en la fachada.

Artículo 5.01.47.- Instalación de aparatos elevadores.

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras mecánicas.

En todos los casos se deberá cumplir la normativa sectorial vigente.

a) Montacoches (opcional)

Independientemente de las rampas de acceso obligatorias según el Artículo 5.03.69 podrán instalarse aparatos montacoches para el acceso a garajes, con la superficie necesaria al funcionamiento correcto de la instalación. La dotación de montacoches será de uno cada 20 plazas o fracción, el espacio horizontal de espera tendrá unas dimensiones mínimas de 3,50 x 5,50 m. Se adoptarán las soluciones técnicas que garanticen la no transmisión de vibraciones al resto del edificio.

Cuando la dimensión del solar haga inviable la construcción de rampa, la autorización municipal para la instalación exclusiva de montacoches será con carácter excepcional y siempre que no plantease interferencias.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

Artículo 5.01.48.- Instalaciones de Telecomunicaciones.

1. Las construcciones deberán cumplir lo establecido en la legislación vigente.

2. La canalización general de distribución se realizará en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada. En los edificios existentes, cuando resulte imposible cumplir lo anterior y así quede justificado técnicamente, podrá permitirse que las canalizaciones discurran por fachadas no visibles desde los espacios de uso público. Excepcionalmente, también con exclusividad para edificios existentes y previa justificación técnica de la imposibilidad material del cumplimiento de lo anteriormente expresado, podrá autorizarse que los elementos indicados discurran por la fachada principal de la edificación siempre y cuando en su ejecución, además del cumplimiento de las normas técnicas sectoriales propias de cada instalación o servicio, se garantice de forma adecuada su mimetización, esto es, la preservación de las condiciones estéticas de la edificación, así como las condiciones de la seguridad de la misma. Las soluciones técnicas constructivas que se propongan en cada supuesto deberán ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales los cuales, en orden al cumplimiento de los objetivos indicados anteriormente, señalarán las correcciones que deberán efectuarse en las soluciones propuestas y, si resultase necesario, las alternativas a los mismos como condición de su autorización. En los edificios sometidos, a normas de protección, todo lo anteriormente dispuesto en esta apartado, tendrá carácter subsidiario respecto de la específica regulación del régimen especial correspondiente.

Apartado 3. Condiciones de seguridad de la edificación

Artículo 5.01.49.- Protección contra incendios.

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

Artículo 5.01.48.- Instalaciones de Telecomunicaciones.

1. Las construcciones deberán cumplir lo establecido en la legislación vigente.

2. La canalización general de distribución se realizará en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada. En los edificios existentes, cuando resulte imposible cumplir lo anterior y así quede justificado técnicamente, podrá permitirse que las canalizaciones discurran por fachadas no visibles desde los espacios de uso público. Excepcionalmente, también con exclusividad para edificios existentes y previa justificación técnica de la imposibilidad material del cumplimiento de lo anteriormente expresado, podrá autorizarse que los elementos indicados discurran por la fachada principal de la edificación siempre y cuando en su ejecución, además del cumplimiento de las normas técnicas sectoriales propias de cada instalación o servicio, se garantice de forma adecuada su mimetización, esto es, la preservación de las condiciones estéticas de la edificación, así como las condiciones de la seguridad de la misma. Las soluciones técnicas constructivas que se propongan en cada supuesto deberán ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales los cuales, en orden al cumplimiento de los objetivos indicados anteriormente, señalarán las correcciones que deberán efectuarse en las soluciones propuestas y, si resultase necesario, las alternativas a los mismos como condición de su autorización. En los edificios sometidos, a normas de protección, todo lo anteriormente dispuesto en esta apartado, tendrá carácter subsidiario respecto de la específica regulación del régimen especial correspondiente.

Apartado 3. Condiciones de seguridad de la edificación.

Artículo 5.01.49.- Protección contra incendios.

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establezca la normativa sectorial vigente, o

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

protección contra incendios establezca la normativa sectorial vigente, o aquella que pudiera promulgarse, y la Ordenanza Municipal vigente en esta materia. Asimismo, los edificios y locales de uso productivo que vayan a destinarse a actividades industriales, talleres, almacenes, incluyendo las explotaciones agropecuarias deberán cumplir las determinaciones de la ordenanza municipal de "Protección contra incendios en la Industria".

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 5.01.50.- Protección contra fenómenos atmosféricos.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino exista riesgo de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando:

- El volumen edificado que debe protegerse.
- La peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 5.01.51.- Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento 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

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

aquella que pudiera promulgarse, y la Ordenanza Municipal vigente en esta materia. Asimismo, los edificios y locales de uso productivo que vayan a destinarse a actividades industriales, talleres, almacenes, incluyendo las explotaciones agropecuarias deberán cumplir las determinaciones de la ordenanza municipal de "Protección contra incendios en la Industria".

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 5.01.50.- Protección contra fenómenos atmosféricos.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino exista riesgo de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando:

- El volumen edificado que debe protegerse.
- La peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 5.01.51.- Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento 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

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

Apartado 4. Condiciones de calidad constructiva de la edificación.

Artículo 5.01.52.- Aislamiento de la edificación.

1. Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79 (R.D. 2429/1979 de 6 de Julio -B.O.E. 20 de Octubre-), y demás normativa vigente de obligado cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse.

No se admitirán los puentes térmicos, y todos los paramentos tanto verticales como horizontales que estén en contacto con locales no calefactados deberán estar perfectamente aislados.

2. Aislamiento acústico.

El nivel de ruido admisible en el interior de cualquier habitación, con independencia del tráfico; previstas en las condiciones de uso, no podrá exceder de 45 dB (A). Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones adecuados debidamente justificados en el proyecto presentado para la obtención de licencia. Se cumplirá la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 (R.D. 1909/1981 de 24 de Julio, modificada por R.D. 2115/1982 y Orden del Ministerio de Obras Públicas de 8 de Octubre de 1988 -B.O.E. de 8 de Octubre-), y demás normativa vigente de obligado cumplimiento, así como aquella que pudiera promulgarse.

3. Barreras antihumedad.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

Apartado 4. Condiciones de calidad constructiva de la edificación.

Artículo 5.01.52.- Aislamiento de la edificación.

1. Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79 (R.D. 2429/1979 de 6 de Julio -B.O.E. 20 de Octubre-), y demás normativa vigente de obligado cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse.

No se admitirán los puentes térmicos, y todos los paramentos tanto verticales como horizontales que estén en contacto con locales no calefactados deberán estar perfectamente aislados.

2. Aislamiento acústico.

El nivel de ruido admisible en el interior de cualquier habitación, con independencia del tráfico; previstas en las condiciones de uso, no podrá exceder de 45 dB (A). Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones adecuados debidamente justificados en el proyecto presentado para la obtención de licencia. Se cumplirá la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 (R.D. 1909/1981 de 24 de Julio, modificada por R.D. 2115/1982 y Orden del Ministerio de Obras Públicas de 8 de Octubre de 1988 -B.O.E. de 8 de Octubre-), y demás normativa vigente de obligado cumplimiento, así como aquella que pudiera promulgarse.

3. Barreras antihumedad.

Toda habitación debe estar protegida de la penetración de humedades. A

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

Toda habitación debe estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores tendrán una permeabilidad al aire de acuerdo con la normativa vigente de obligado cumplimiento y aquellas que pudieran promulgarse.

Artículo 5.01.53.- Supresión de barreras arquitectónicas.

En todas las edificaciones que alberguen usos de carácter público serán de aplicación los Decretos de 23 de Marzo de 1981 (B.O.P.V. núm. 19 y corrección de errores en el núm. 37) de supresión de barreras urbanísticas, y de 19 de Diciembre de 1983 (B.O.P.V. núm. 11 y corrección de errores en el núm. 18 de 27 de Enero de 1984) de supresión de barreras arquitectónicas, así como aquella normativa vigente de obligado cumplimiento y la que pudiera promulgarse.

Sección 3ª Condiciones Estéticas de la Edificación.

Artículo 5.01.54.- Condiciones generales.

1. En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En los sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores tendrán una permeabilidad al aire de acuerdo con la normativa vigente de obligado cumplimiento y aquellas que pudieran promulgarse.

Artículo 5.01.53.- Supresión de barreras arquitectónicas.

En todas las edificaciones que alberguen usos de carácter público serán de aplicación los Decretos de 23 de Marzo de 1981 (B.O.P.V. núm. 19 y corrección de errores en el núm. 37) de supresión de barreras urbanísticas, y de 19 de Diciembre de 1983 (B.O.P.V. núm. 11 y corrección de errores en el núm. 18 de 27 de Enero de 1984) de supresión de barreras arquitectónicas, así como aquella normativa vigente de obligado cumplimiento y la que pudiera promulgarse.

Sección 3ª Condiciones Estéticas de la Edificación.

Artículo 5.01.54.- Condiciones generales.

1. En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En las intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes, las fachadas visibles desde vía pública, deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que se hayan.

2. En los sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

Artículo 5.01.55.- Condiciones particulares de las fachadas.

1. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que a juicio de los servicios técnicos municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes, como goteo, etc.

De ubicarse instalaciones de este tipo, su salida no podrá colocarse a menos de 3 ml sobre la acera, con las limitaciones de los Artículos 5.01.30 y 5.01.39.

3. La utilización de plantas porticadas o soportales solo será admisible en aquellos casos en que a juicio de los servicios técnicos no se lesionen los valores ambientales de la zona. En estas zonas los elementos verticales de apoyo no podrán rebasar la línea de alineación oficial. Su sección deberá permitir el uso público permanente.

En estos elementos porticados no se permitirán instalaciones vistas bajo el forjado, debiéndose buscar soluciones de falsos techos continuos.

4. En la composición de las fachadas en edificios localizados tanto en sectores consolidados como de nueva ordenación, se tendrá en cuenta como normas de seguridad:

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de una altura mínima de 1 m.

Por debajo de esta altura de protección se restringirán huecos de

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

Artículo 5.01.55.- Condiciones particulares de las fachadas.

1. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que a juicio de los servicios técnicos municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes, como goteo, etc.

De ubicarse instalaciones de este tipo, su salida no podrá colocarse a menos de 3 ml sobre la acera, con las limitaciones de los Artículos 5.01.30 y 5.01.39.

3. La utilización de plantas porticadas o soportales solo será admisible en aquellos casos en que a juicio de los servicios técnicos no se lesionen los valores ambientales de la zona. En estas zonas los elementos verticales de apoyo no podrán rebasar la línea de alineación oficial. Su sección deberá permitir el uso público permanente.

En estos elementos porticados no se permitirán instalaciones vistas bajo el forjado, debiéndose buscar soluciones de falsos techos continuos.

4. En la composición de las fachadas en edificios localizados tanto en sectores consolidados como de nueva ordenación, se tendrá en cuenta como normas de seguridad:

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de una altura mínima de 1 m.

Por debajo de esta altura de protección se restringirán huecos de

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

dimensiones mayores de 12 cm, aberturas a nivel del suelo superiores a 5 cm. y elementos que permitan el fácil acceso al antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico, incluso con dobles acristalamientos.

Cuando el edificio disponga de terrazas transitables, los petos de protección tendrán las mismas características de seguridad indicadas para los antepechos de ventanas o huecos.

Se podrá autorizar la sustitución de elementos o acabados de fachada que por degradación u otros motivos puedan suponer riesgo a vía pública, siempre que se utilicen materiales de igual aspecto estético y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

5. En obras de rehabilitación de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, que afecten de manera integral a una o varias fachadas de un edificio, se permite la instalación de un sistema de aislamiento por el exterior del edificio, con proyecto integral para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio, redactado por técnico/a competente. En cualquier caso, estas intervenciones solo podrán realizarse si se ajustan a las intervenciones autorizadas por el régimen de catalogación de cada edificio. En el caso de los edificios del ámbito del PERI 1 Casco Medieval, estas intervenciones solo podrán realizarse si se ajustan a las intervenciones autorizadas en el Plan Especial.

Por encima del forjado superior de la planta baja, el recrecido máximo de la fachada será de 20 centímetros, siempre mediante intervenciones que abarquen el conjunto del edificio y que no aumenten la superficie útil. No se establecen materiales específicos a emplear para ello.

En Planta Baja, se permitirá sobresalir hasta un máximo de 20 centímetros sobre la alineación, siempre que exista uso de vivienda en esa planta, siempre mediante intervenciones que abarquen el conjunto del edificio y que no aumenten la superficie útil. Si bien no se establecen materiales

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

dimensiones mayores de 12 cm, aberturas a nivel del suelo superiores a 5 cm. y elementos que permitan el fácil acceso al antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico, incluso con dobles acristalamientos.

Cuando el edificio disponga de terrazas transitables, los petos de protección tendrán las mismas características de seguridad indicadas para los antepechos de ventanas o huecos.

Se podrá autorizar la sustitución de elementos o acabados de fachada que por degradación u otros motivos puedan suponer riesgo a vía pública, siempre que se utilicen materiales de igual aspecto estético y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

5. En obras de rehabilitación de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, que afecten de manera integral a una o varias fachadas de un edificio, se permite la instalación de un sistema de aislamiento por el exterior del edificio, con proyecto integral para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio, redactado por técnico/a competente. En cualquier caso, estas intervenciones solo podrán realizarse si se ajustan a las intervenciones autorizadas por el régimen de catalogación de cada edificio. En el caso de los edificios del ámbito del PERI 1 Casco Medieval, estas intervenciones solo podrán realizarse si se ajustan a las intervenciones autorizadas en el Plan Especial.

Por encima del forjado superior de la planta baja, el recrecido máximo de la fachada será de 20 centímetros, siempre mediante intervenciones que abarquen el conjunto del edificio y que no aumenten la superficie útil. No se establecen materiales específicos a emplear para ello.

En Planta Baja, se permitirá sobresalir hasta un máximo de 20 centímetros sobre la alineación, siempre que exista uso de vivienda en esa planta, siempre mediante intervenciones que abarquen el conjunto del edificio y que no aumenten la superficie útil. Si bien no se establecen materiales

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

específicos a emplear para ello, se deberá garantizar la resistencia de los materiales.

En edificios colindantes con otros en los que se hubiera actuado previamente en la planta baja ocupando el espacio público, las plantas bajas de ambas deberán estar alineadas, salvo que se justifique su inviabilidad técnica.

Si la rehabilitación tiene por objeto la mejora de la eficiencia energética del edificio, esta mejora se deberá de justificar presentando junto a la solicitud de la licencia urbanística correspondiente, el Certificado Energético del Edificio antes de la intervención y el del proyecto presentado.

Si la rehabilitación tiene por objeto la mejora de la protección acústica del edificio, esta mejora se deberá de justificar presentando junto a la solicitud de la licencia urbanística correspondiente, la Ficha Justificativa del Documento Básico Protección Frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación (DB-HR) o documento equivalente, del edificio antes de la intervención y el del proyecto presentado.

6. En edificios que formen conjuntos con proyecto o composición unitaria bien en manzana cerrada, o en otros tipos de agrupación de edificios, los proyectos de rehabilitación que se quieran acoger al punto anterior, deberán responder a una “solución común” para el conjunto de edificios, si bien podrán ejecutarse de forma individualizada, siendo la unidad mínima de ejecución el portal. Estos proyectos resolverán la integración arquitectónica de las fachadas a rehabilitar con las de los edificios sin rehabilitar colindantes, para salvaguardar la imagen urbana.

Al objeto del mantenimiento de la coherencia formal de las fachadas, esta solución común deberá contemplar por lo menos:

Memoria justificativa debidamente motivada de la integración arquitectónica de cada una de las fachadas a rehabilitar con las de los edificios colindantes. La solución adoptada deberá de incluir la integración de los elementos comunes que dan servicio a otros edificios, tales como la instalación eléctrica, bajantes, etc.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

específicos a emplear para ello, se deberá garantizar la resistencia de los materiales.

En edificios colindantes con otros en los que se hubiera actuado previamente en la planta baja ocupando el espacio público, las plantas bajas de ambas deberán estar alineadas, salvo que se justifique su inviabilidad técnica.

Si la rehabilitación tiene por objeto la mejora de la eficiencia energética del edificio, esta mejora se deberá de justificar presentando junto a la solicitud de la licencia urbanística correspondiente, el Certificado Energético del Edificio antes de la intervención y el del proyecto presentado.

Si la rehabilitación tiene por objeto la mejora de la protección acústica del edificio, esta mejora se deberá de justificar presentando junto a la solicitud de la licencia urbanística correspondiente, la Ficha Justificativa del Documento Básico Protección Frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación (DB-HR) o documento equivalente, del edificio antes de la intervención y el del proyecto presentado.

6. En edificios que formen conjuntos con proyecto o composición unitaria bien en manzana cerrada, o en otros tipos de agrupación de edificios, los proyectos de rehabilitación que se quieran acoger al punto anterior, deberán responder a una “solución común” para el conjunto de edificios, si bien podrán ejecutarse de forma individualizada, siendo la unidad mínima de ejecución el portal. Estos proyectos resolverán la integración arquitectónica de las fachadas a rehabilitar con las de los edificios sin rehabilitar colindantes, para salvaguardar la imagen urbana.

Al objeto del mantenimiento de la coherencia formal de las fachadas, esta solución común deberá contemplar por lo menos:

Memoria justificativa debidamente motivada de la integración arquitectónica de cada una de las fachadas a rehabilitar con las de los edificios colindantes. La solución adoptada deberá de incluir la integración de los elementos comunes que dan servicio a otros edificios, tales como la instalación eléctrica, bajantes, etc.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

Documentación gráfica que represente el estado modificado de los alzados y la volumetría de las fachadas sobre las que se pretende actuar, incluyendo las fachadas colindantes, al completo y con el mismo grado de detalle.

Detalles constructivos acotados a escala 1:10 o 1:20 de las secciones horizontales de los encuentros entre la nueva fachada y los edificios colindantes, donde se especificarán los materiales empleados y sus espesores.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

Documentación gráfica que represente el estado modificado de los alzados y la volumetría de las fachadas sobre las que se pretende actuar, incluyendo las fachadas colindantes, al completo y con el mismo grado de detalle.

Detalles constructivos acotados a escala 1:10 o 1:20 de las secciones horizontales de los encuentros entre la nueva fachada y los edificios colindantes, donde se especificarán los materiales empleados y sus espesores.

7. En las intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes, que afecten de manera integral a una o varias fachadas, será necesario presentar proyecto redactado por técnico competente.

En cualquier caso, estas intervenciones no se autorizan en edificios incluidos en el Catálogo de Edificios sometidos al Régimen Especial de Protección incluidos en: Protección Integral, Conservación Estructural y Rehabilitación/Renovación con conservación de fachada obligatoria (en este caso únicamente afecta a la fachada a conservar). Tampoco se autorizan en edificios declarados de protección especial y media y, por tanto, incluidos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco.

En el caso de edificios dentro del ámbito del PERI 1 CASCO MEDIEVAL será este quién determine la posibilidad de ejecutar balcones y terrazas.

En edificios que formen conjuntos con proyecto o composición unitaria bien en manzana cerrada, o en otros tipos de agrupación de edificios, los proyectos de rehabilitación que se quieran acoger al punto anterior, deberán responder a una "solución común" para el conjunto de edificios en lo que concierne a las fachadas que sean visibles desde vía pública, así bien podrán ejecutarse de forma individualizada, siendo la unidad mínima de ejecución el portal.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

Artículo 5.01.56.- Condiciones particulares de las medianeras.

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes Normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.
2. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.
3. Cuando como consecuencia de la construcción de un nuevo edificio -de acuerdo con las presentes Normas- adosado a otro ya existente o de simultánea construcción, permanezca parte de la medianería del nuevo edificio al descubierto, rebasando el fondo edificado del colindante o por diferencia de altura de coronación, deberá aplicarse la misma terminación que en la fachada posterior.
4. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la Normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos. Así mismo, su acabado exterior deberá ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares.
5. Si por las características de un nuevo edificio construido al amparo de las presentes Normas, resultara que éste es inferior al colindante en fondo edificable y/o altura o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están como mínimo raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo inmueble vendrá obligado a trasdosar estos elementos que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos del edificio contiguo, debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso se respetarán los huecos de luces.

Artículo 5.01.56.- Condiciones particulares de las medianeras.

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes Normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.
2. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.
3. Cuando como consecuencia de la construcción de un nuevo edificio -de acuerdo con las presentes Normas- adosado a otro ya existente o de simultánea construcción, permanezca parte de la medianería del nuevo edificio al descubierto, rebasando el fondo edificado del colindante o por diferencia de altura de coronación, deberá aplicarse la misma terminación que en la fachada posterior.
4. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la Normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos. Así mismo, su acabado exterior deberá ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares.
5. Si por las características de un nuevo edificio construido al amparo de las presentes Normas, resultara que éste es inferior al colindante en fondo edificable y/o altura o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están como mínimo raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo inmueble vendrá obligado a trasdosar estos elementos que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos del edificio contiguo, debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso se respetarán los huecos de luces.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

6. El Ayuntamiento podrá definir una Ordenanza particular referente al tratamiento de medianerías que establezca criterios de diseños y estéticos.

7. En edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación en los que se realicen obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio, que tengan medianeras o partes de ellas que no estén cubiertas por las edificaciones de las parcelas colindantes, se permitirá que se actúe como en las fachadas pudiendo hacer los recrecidos establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55, fuera de las alineaciones de la propiedad siempre que se cuente con la necesaria autorización de la propiedad de la parcela afectada.

Artículo 5.01.57.- Condiciones particulares de los salientes, cuerpos volados de edificación y entrantes.

1. La alineación exterior fijada por el presente Plan General podrá ser rebasada con los vuelos que establezca la ordenanza correspondiente de edificación. Asimismo, en actuaciones de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, los vuelos existentes podrán tener el recrecido establecido para las fachadas en el punto 5 del artículo 5.01.55, aunque exista limitación de vuelo en función del ancho de la calle. Cualquier actuación que se pretenda ejecutar solo podrán realizarse si se ajusta a las intervenciones autorizadas por el régimen de catalogación de cada edificio. En el caso de los edificios del ámbito del PERI 1 Casco Medieval, estas intervenciones solo podrán realizarse si se ajustan a las intervenciones autorizadas en el Plan Especial.

2. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que se determine por éste por ninguna construcción sobre rasante, pero sí por los espacios construidos en su totalidad bajo rasante. Se permitirá que en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, se

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

6. El Ayuntamiento podrá definir una Ordenanza particular referente al tratamiento de medianerías que establezca criterios de diseños y estéticos.

7. En edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación en los que se realicen obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio, que tengan medianeras o partes de ellas que no estén cubiertas por las edificaciones de las parcelas colindantes, se permitirá que se actúe como en las fachadas pudiendo hacer los recrecidos establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55, fuera de las alineaciones de la propiedad siempre que se cuente con la necesaria autorización de la propiedad de la parcela afectada.

Artículo 5.01.57.- Condiciones particulares de los salientes, cuerpos volados de edificación y entrantes.

1. La alineación exterior fijada por el presente Plan General podrá ser rebasada con los vuelos que establezca la ordenanza correspondiente de edificación. Asimismo, en actuaciones de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, los vuelos existentes podrán tener el recrecido establecido para las fachadas en el punto 5 del artículo 5.01.55, aunque exista limitación de vuelo en función del ancho de la calle. Cualquier actuación que se pretenda ejecutar solo podrán realizarse si se ajusta a las intervenciones autorizadas por el régimen de catalogación de cada edificio. En el caso de los edificios del ámbito del PERI 1 Casco Medieval, estas intervenciones solo podrán realizarse si se ajustan a las intervenciones autorizadas en el Plan Especial.

2. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que se determine por éste por ninguna construcción sobre rasante, pero sí por los espacios construidos en su totalidad bajo rasante. Se permitirá que en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, se

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

pueda tener el recrecio establecido para las fachadas en el punto 5 del artículo 5.01.55.

3. No se permitirán salientes ni cuerpos volados en patios de manzana, salvo lo que se establezca al respecto en cada ordenanza particular.

4. Los entrantes en la edificación de planta baja (cuando así lo permita la Ordenanza particular), tendrán una profundidad máxima igual a su anchura, que será un mínimo de 3,00 metros si dispone de huecos en sus paramentos enfrentados.

5. En plantas superiores serán de aplicación las condiciones fijadas para patios abiertos a fachada en el Artículo 5.01.31.

En el caso de entrantes en plantas superiores con retranqueos iguales o inferiores a 2 metros deberá cumplirse que la anchura del mismo sea igual a la profundidad.

6. Los cuerpos volados cerrados no podrán comenzar a desarrollarse a menos de 1 m y de una sola vez a contar desde la medianería o lindero lateral. Los cuerpos volados abiertos o balcones lo harán a una distancia mínima de 0,60 metros, de igual forma.

En ambos casos la separación no será menor a vez y media la dimensión del vuelo.

El cuerpo de edificación volado, formará con el paramento de fachada un ángulo mínimo de 90 grados.

Estas consideraciones podrán ser modificadas en la redacción de Estudios de Detalle.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

pueda tener el recrecio establecido para las fachadas en el punto 5 del artículo 5.01.55.

3. No se permitirán salientes ni cuerpos volados en patios de manzana, salvo lo que se establezca al respecto en cada ordenanza particular o en intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

4. Los entrantes en la edificación de planta baja (cuando así lo permita la Ordenanza particular), tendrán una profundidad máxima igual a su anchura, que será un mínimo de 3,00 metros si dispone de huecos en sus paramentos enfrentados.

5. En plantas superiores serán de aplicación las condiciones fijadas para patios abiertos a fachada en el Artículo 5.01.31.

En el caso de entrantes en plantas superiores con retranqueos iguales o inferiores a 2 metros deberá cumplirse que la anchura del mismo sea igual a la profundidad.

6. Los cuerpos volados cerrados no podrán comenzar a desarrollarse a menos de 1 m y de una sola vez a contar desde la medianería o lindero lateral. Los cuerpos volados abiertos o balcones lo harán a una distancia mínima de 0,60 metros, de igual forma.

En ambos casos la separación no será menor a vez y media la dimensión del vuelo.

El cuerpo de edificación volado, formará con el paramento de fachada un ángulo mínimo de 90 grados.

Estas consideraciones podrán ser modificadas en la redacción de Estudios de Detalle.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

7. Estas construcciones se desarrollarán a partir de una altura mínima libre igual a la fijada para planta baja en la Ordenanza particular aplicable en cada caso y nunca inferior a 3,20 ml desde la rasante.

8. A ningún efecto se considerarán como cuerpos volados los aleros de cubierta, que podrán llegar hasta la medianera, y cuyo vuelo máximo no podrá sobrepasar en ningún caso 0,10 ml respecto de la anchura máxima permitida para los cuerpos volados, salvo lo que se establezca al respecto en cada Ordenanza particular.

Artículo 5.01.58.- Condiciones particulares de los balcones, miradores y terrazas.

1. Las Ordenanzas particulares de cada zona definirán los parámetros de cada elemento.

2. La altura mínima sobre la rasante de la acera será en todo caso de 3,20 ml, salvando las determinaciones sobre altura mínima de la planta baja de cada Ordenanza.

3. Podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público y los que den hacia patios de manzana o patios de parcela, cuando el incremento de superficie edificada que ello supone, no exceda del 6% de la construida en cada planta del edificio, con diseño común para todas las plantas del mismo y actuando por paquetes coherentes desde el punto de vista compositivo y estético. Por ello con la solicitud del cerramiento del primer paquete, deberá acompañarse el compromiso de la comunidad de propietarios del edificio, de la aceptación del diseño tipo que obligará a los futuros posibles cerramientos.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

7. Estas construcciones se desarrollarán a partir de una altura mínima libre igual a la fijada para planta baja en la Ordenanza particular aplicable en cada caso y nunca inferior a 3,20 ml desde la rasante.

8. A ningún efecto se considerarán como cuerpos volados los aleros de cubierta, que podrán llegar hasta la medianera, y cuyo vuelo máximo no podrá sobrepasar en ningún caso 0,10 ml respecto de la anchura máxima permitida para los cuerpos volados, salvo lo que se establezca al respecto en cada Ordenanza particular.

Artículo 5.01.58.- Condiciones particulares de los balcones, miradores y terrazas.

1. Las Ordenanzas particulares de cada zona definirán los parámetros de cada elemento.

2. La altura mínima sobre la rasante de la acera será en todo caso de 3,20 ml, salvando las determinaciones sobre altura mínima de la planta baja de cada Ordenanza.

3. Podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público y los que den hacia patios de manzana o patios de parcela, cuando el incremento de superficie edificada que ello supone, no exceda del 6% de la construida en cada planta del edificio, con diseño común para todas las plantas del mismo y actuando por paquetes coherentes desde el punto de vista compositivo y estético. Por ello con la solicitud del cerramiento del primer paquete, deberá acompañarse el compromiso de la comunidad de propietarios del edificio, de la aceptación del diseño tipo que obligará a los futuros posibles cerramientos.

Estas actuaciones no estarán permitidas en las intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se hayan realizado espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.



TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

4. En obras de rehabilitación de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, podrá modificarse el diseño y podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos existentes (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público y los que den hacia patios de manzana o patios de parcela, siempre que con ello se mejoren las prestaciones energéticas y acústicas del edificio. Para poder hacerlo, será necesario que se intervenga mejorando energética y/o acústicamente toda la fachada y que los cuerpos abiertos estén previamente cubiertos horizontalmente. La unidad mínima de ejecución será el portal, si bien cuando el edificio sobre el que se intervenga forme parte de un conjunto con proyecto o composición unitaria, será de aplicación lo establecido en el punto 6 del artículo 5.01.55.

Para esta mejora se permite combinar partes opacas, translucidas y transparentes, así como la implantación de elementos de protección solar (lamas, viseras etc.).

Cualquier actuación deberá ajustarse al régimen de catalogación de cada edificio. En el caso de los edificios del ámbito del PERI 1 Casco Medieval, estas intervenciones solo podrán realizarse si se ajustan a las intervenciones autorizadas en el Plan Especial.

En edificios en los que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, se podrá condicionar la licencia de rehabilitación a la adecuación de los mismos a una solución unitaria establecida desde el proyecto.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

4. En obras de rehabilitación de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, podrá modificarse el diseño y podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos existentes (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público y los que den hacia patios de manzana o patios de parcela, siempre que con ello se mejoren las prestaciones energéticas y acústicas del edificio. Para poder hacerlo, será necesario que se intervenga mejorando energética y/o acústicamente toda la fachada y que los cuerpos abiertos estén previamente cubiertos horizontalmente. La unidad mínima de ejecución será el portal, si bien cuando el edificio sobre el que se intervenga forme parte de un conjunto con proyecto o composición unitaria, será de aplicación lo establecido en el punto 6 del artículo 5.01.55.

Para esta mejora se permite combinar partes opacas, translucidas y transparentes, así como la implantación de elementos de protección solar (lamas, viseras etc.).

Cualquier actuación deberá ajustarse al régimen de catalogación de cada edificio. En el caso de los edificios del ámbito del PERI 1 Casco Medieval, estas intervenciones solo podrán realizarse si se ajustan a las intervenciones autorizadas en el Plan Especial.

En edificios en los que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, se podrá condicionar la licencia de rehabilitación a la adecuación de los mismos a una solución unitaria establecida desde el proyecto.

5. Las intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes, que afecten de manera integral a una o varias fachadas deberán ir acompañados de la siguiente documentación:

- Acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios.
Declaración de afección a terceros, con el correspondiente acuerdo en el

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

Artículo 5.01.59.- Cornisas y aleros.

Quedarán reguladas sus condiciones por el apartado 8º del Artículo 5.01.57 y la Ordenanza de edificación correspondiente.

Artículo 5.01.60.- Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública.

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación.

Asimismo, se incluye el recrecido de la envolvente vertical del edificio que

supuesto de que exista afección.

Proyecto de reforma de fachada, redactado por técnico competente (adjuntando justificación urbanística, constructiva y afecciones que los nuevos elementos proyectados puedan ocasionar en la zona donde sean implantados).

En cualquier caso, estas intervenciones no se autorizan en edificios incluidos en el Catálogo de Edificios sometidos al Régimen Especial de Protección incluidos en: Protección Integral, Conservación Estructural y Rehabilitación/Renovación con conservación de fachada obligatoria (afectando en este caso únicamente a la fachada a conservar). Tampoco se autorizan en edificios declarados de protección especial y media y, por tanto, incluidos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco.

En el caso de edificios dentro del ámbito del PERI 1 CASCO MEDIEVAL será éste quién determine la posibilidad de ejecutar balcones y terrazas.

En los edificios en los que se hubieran realizado cerramientos de balcones y/o terrazas, se podrá condicionar la licencia de rehabilitación a la reforma y adecuación de los mismos con base en una nueva solución conjunta de fachada establecida en el proyecto.

Artículo 5.01.59.- Cornisas y aleros.

Quedarán reguladas sus condiciones por el apartado 8º del Artículo 5.01.57 y la Ordenanza de edificación correspondiente.

Artículo 5.01.60.- Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública.

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación.

Asimismo, se incluye el recrecido de la envolvente vertical del edificio que

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

ocupa las superficies de dominio público, realizado en actuaciones de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación.

2. Quedarán regulados pormenorizadamente mediante Ordenanza específica que redactarán los correspondientes servicios técnicos municipales. En su defecto, serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

a) En plantas bajas:

Los elementos fijos de edificación, como molduras o elementos ornamentales podrán sobresalir un máximo de 0,10 ml respecto al plano definido por la alineación oficial hasta una altura de 2,50 y 0,15 ml de altura superior. Este saliente máximo de 0,10 ml no será superable en el caso de remates de peldaños de escalera de acceso, debiendo siempre garantizarse que la acera, si existiera, dispone de una sección mínima libre de 0,80 ml sin ningún tipo de afección por estos elementos.

Los toldos se colocarán a una altura mínima respecto a la rasante de acera de 2,50 ml tanto sean fijos como móviles.

Su vuelo máximo será igual al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 metros, medidos a la arista exterior del bordillo de la acera. Su arranque en fachada no podrá superar el forjado de techo de planta baja.

Las marquesinas se construirán a una altura mínima sobre la rasante de acera de 3,00 ml medidos desde el punto más desfavorable y sin que ninguno de sus puntos pueda superar el forjado de techo de planta baja. Su vuelo máximo será el que corresponda al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 ml medidos a la arista exterior del bordillo de la acera. Asimismo, deberán estar convenientemente iluminadas.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

ocupa las superficies de dominio público, realizado en actuaciones de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación.

2. Quedarán regulados pormenorizadamente mediante Ordenanza específica que redactarán los correspondientes servicios técnicos municipales. En su defecto, serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

a) En plantas bajas:

Los elementos fijos de edificación, como molduras o elementos ornamentales podrán sobresalir un máximo de 0,10 ml respecto al plano definido por la alineación oficial hasta una altura de 2,50 y 0,15 ml de altura superior. Este saliente máximo de 0,10 ml no será superable en el caso de remates de peldaños de escalera de acceso, debiendo siempre garantizarse que la acera, si existiera, dispone de una sección mínima libre de 0,80 ml sin ningún tipo de afección por estos elementos.

Los toldos se colocarán a una altura mínima respecto a la rasante de acera de 2,50 ml tanto sean fijos como móviles.

Su vuelo máximo será igual al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 metros, medidos a la arista exterior del bordillo de la acera. Su arranque en fachada no podrá superar el forjado de techo de planta baja.

Las marquesinas se construirán a una altura mínima sobre la rasante de acera de 3,00 ml medidos desde el punto más desfavorable y sin que ninguno de sus puntos pueda superar el forjado de techo de planta baja. Su vuelo máximo será el que corresponda al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 ml medidos a la arista exterior del bordillo de la acera. Asimismo, deberán estar convenientemente iluminadas.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

Los rótulos de tipo luminoso, cuando sean adosados a la fachada, no podrán colocarse a altura inferior a 3,00 ml sobre la rasante de acera y su vuelo máximo será de 0,20 ml respecto del plano definido por la alineación, sin rebasar la altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

Los colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán un espesor máximo de 0,20 ml, no podrán sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación (salvo cuando se integren en el canto lateral de las marquesinas, en cuyo caso podrán alcanzar las dimensiones de éstas), y deberán además retranquearse un mínimo de 0,50 ml de la arista exterior del bordillo de acera (si existiera), manteniendo la altura mínima de 3,00 ml sobre rasante.

Los rótulos no luminosos podrán colocarse adosados a la fachada en las condiciones señaladas para los luminosos, a partir de los 3,00 ml de altura y en alturas inferiores, con un vuelo máximo de 0,05 ml, debiendo en estos casos construirse de materiales sólidos, y con formas suaves que no puedan suponer peligro para los peatones.

En ningún caso podrán estos rótulos superar la cota del forjado de techo de planta. Se determinarán por los técnicos las alturas de las letras.

En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cm. para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada del local.

Con carácter general se garantizará la no afección al arbolado existente, (para su normal desarrollo), o previsto en proyectos de ajardinamiento de ejecución a corto plazo.

Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público con la ejecución de los recrecidos de la envolvente vertical de los edificios hasta los límites establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55 en actuaciones que consigan una mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de los edificios existentes ejecutados en aplicación de la

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

Los rótulos de tipo luminoso, cuando sean adosados a la fachada, no podrán colocarse a altura inferior a 3,00 ml sobre la rasante de acera y su vuelo máximo será de 0,20 ml respecto del plano definido por la alineación, sin rebasar la altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

Los colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán un espesor máximo de 0,20 ml, no podrán sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación (salvo cuando se integren en el canto lateral de las marquesinas, en cuyo caso podrán alcanzar las dimensiones de éstas), y deberán además retranquearse un mínimo de 0,50 ml de la arista exterior del bordillo de acera (si existiera), manteniendo la altura mínima de 3,00 ml sobre rasante.

Los rótulos no luminosos podrán colocarse adosados a la fachada en las condiciones señaladas para los luminosos, a partir de los 3,00 ml de altura y en alturas inferiores, con un vuelo máximo de 0,05 ml, debiendo en estos casos construirse de materiales sólidos, y con formas suaves que no puedan suponer peligro para los peatones.

En ningún caso podrán estos rótulos superar la cota del forjado de techo de planta. Se determinarán por los técnicos las alturas de las letras.

En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cm. para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada del local.

Con carácter general se garantizará la no afección al arbolado existente, (para su normal desarrollo), o previsto en proyectos de ajardinamiento de ejecución a corto plazo.

Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público con la ejecución de los recrecidos de la envolvente vertical de los edificios hasta los límites establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55 en actuaciones que consigan una mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de los edificios existentes ejecutados en aplicación de la

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres y demás parcelas de dominio público, así como el cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad.

Para ello, además de preceptiva licencia urbanística, cuando las obras supongan la ocupación del suelo del espacio público, se deberá obtener la correspondiente concesión demanial, que se otorgará por el tiempo en el que se mantenga la edificación y se autorizará por el Órgano Municipal competente, que detallará la superficie pública a ocupar. Esto no supondrá una alteración de los límites de las respectivas titularidades (pública y privada) anteriores al otorgamiento de la licencia.

En cualquier caso se deberá de dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 5 “Ocupación del dominio público” de la Ordenanza Municipal Relativa a la Mejora de las Condiciones de Accesibilidad en Edificios cuyo Uso Predominante sea Residencial Colectivo de Vitoria-Gasteiz.

b) En plantas superiores:

Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 0,15 ml respecto del plano definido por la alineación de fachada.

Los rótulos adosados deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 0,15 ml respecto del paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones.

Se podrán colocar rótulos sobre la altura de coronación del edificio de acuerdo con la composición unitaria del mismo, con letras sueltas, un tamaño máximo de 1,00 ml de altura en edificios de hasta 15,50 ml de altura de cornisa y de 1,20 ml con alturas de coronación superiores, y sin salir de la proyección del plano de fachada.

Los rótulos perpendiculares a fachada (en banderola) tendrán un espesor máximo de 0,20 ml no pudiendo sobrepasar el máximo vuelo permitido para

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres y demás parcelas de dominio público, así como el cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad.

Para ello, además de preceptiva licencia urbanística, cuando las obras supongan la ocupación del suelo del espacio público, se deberá obtener la correspondiente concesión demanial, que se otorgará por el tiempo en el que se mantenga la edificación y se autorizará por el Órgano Municipal competente, que detallará la superficie pública a ocupar. Esto no supondrá una alteración de los límites de las respectivas titularidades (pública y privada) anteriores al otorgamiento de la licencia.

En cualquier caso se deberá de dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 5 “Ocupación del dominio público” de la Ordenanza Municipal Relativa a la Mejora de las Condiciones de Accesibilidad en Edificios cuyo Uso Predominante sea Residencial Colectivo de Vitoria-Gasteiz.

b) En plantas superiores:

Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 0,15 ml respecto del plano definido por la alineación de fachada.

Los rótulos adosados deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 0,15 ml respecto del paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones.

Se podrán colocar rótulos sobre la altura de coronación del edificio de acuerdo con la composición unitaria del mismo, con letras sueltas, un tamaño máximo de 1,00 ml de altura en edificios de hasta 15,50 ml de altura de cornisa y de 1,20 ml con alturas de coronación superiores, y sin salir de la proyección del plano de fachada.

Los rótulos perpendiculares a fachada (en banderola) tendrán un espesor máximo de 0,20 ml no pudiendo sobrepasar el máximo vuelo permitido para

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

la edificación y hasta una altura máxima inferior a 1,00 m a la de cornisa del edificio. Serán de letras sueltas y no podrán colocarse con una frecuencia que suponga distancias menores de 12,50 m medidos según longitud de alineación a viario o espacio público.

Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos, (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.

Tanto los rótulos como los toldos estarán prohibidos en los edificios catalogados sometidos a las Ordenanzas Especiales de Protección.

Con la excepción señalada para los rótulos en coronación, la dimensión máxima de las letras será igual a la señalada en el apartado a).

Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.

3. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente Ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivado del uso o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

Sección 4ª Normas Regulatoras del Medio Ambiente.

Artículo 5.01.61.- Disposiciones generales.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

la edificación y hasta una altura máxima inferior a 1,00 m a la de cornisa del edificio. Serán de letras sueltas y no podrán colocarse con una frecuencia que suponga distancias menores de 12,50 m medidos según longitud de alineación a viario o espacio público.

Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos, (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.

Tanto los rótulos como los toldos estarán prohibidos en los edificios catalogados sometidos a las Ordenanzas Especiales de Protección.

Con la excepción señalada para los rótulos en coronación, la dimensión máxima de las letras será igual a la señalada en el apartado a).

Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.

3. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente Ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivado del uso o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

Sección 4ª Normas Regulatoras del Medio Ambiente.

Artículo 5.01.61.- Disposiciones generales.

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

1. Las nuevas obras que se proyecten en el término municipal en desarrollo del presente Plan General, deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés y la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes.

Se primarán en cualquier caso las soluciones de diseño que permitan la racionalización del uso de la energía, así como la utilización de materiales respetuosos con el medio ambiente.

2. El Ayuntamiento, en la labor de vigilancia del cumplimiento del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, podrá exigir la inclusión en la documentación de solicitud de licencia, de un estudio de evaluación del impacto ambiental resultante de la nueva edificación o de las nuevas ordenaciones urbanísticas. Esta exigencia se hace extensible a los edificios de uso industrial.

3. De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de formas y materiales.

4. El arbolado existente tanto en espacios públicos como privados, deberá conservarse en buen estado.

Cuando una obra pueda afectar a ejemplares arbóreos, se garantizará que durante el transcurso de las obras éstos no sufrirán lesiones o deterioros.

5. Cuando causas imponderables exijan la sustitución de arbolado en espacios libres públicos, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición mediante especie similar a la anterior o especie autóctona de la zona, en las condiciones que establezcan los servicios municipales correspondientes.

6. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, excepto cuando este retranqueo quede absorbido por el trazado de la acera de circulación, o sirva para

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

1. Las nuevas obras que se proyecten en el término municipal en desarrollo del presente Plan General, deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés y la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes.

Se primarán en cualquier caso las soluciones de diseño que permitan la racionalización del uso de la energía, así como la utilización de materiales respetuosos con el medio ambiente.

2. El Ayuntamiento, en la labor de vigilancia del cumplimiento del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, podrá exigir la inclusión en la documentación de solicitud de licencia, de un estudio de evaluación del impacto ambiental resultante de la nueva edificación o de las nuevas ordenaciones urbanísticas. Esta exigencia se hace extensible a los edificios de uso industrial.

3. De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de formas y materiales.

4. El arbolado existente tanto en espacios públicos como privados, deberá conservarse en buen estado.

Cuando una obra pueda afectar a ejemplares arbóreos, se garantizará que durante el transcurso de las obras éstos no sufrirán lesiones o deterioros.

5. Cuando causas imponderables exijan la sustitución de arbolado en espacios libres públicos, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición mediante especie similar a la anterior o especie autóctona de la zona, en las condiciones que establezcan los servicios municipales correspondientes.

6. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, excepto cuando este retranqueo quede absorbido por el trazado de la acera de circulación, o sirva para

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE

acceso de servicios públicos tales como bomberos, ambulancias, etc.

7. El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será libre, salvo las limitaciones establecidas respecto a la protección del arbolado. En cualquier caso se diseñarán con criterios de bajo mantenimiento, buscando soluciones de especies autóctonas así como sistemas de riego que permitan la utilización de agua no potable.

8. Los espacios libres se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

9. Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias en todo el suelo clasificado como no urbanizable, bien sea de régimen común o sometido a un tipo especial de protección.

10. Tanto en suelo urbanizable como en el urbano solo se permitirá la instalación de vallas publicitarias como cierre de obra en aquellas parcelas que tengan otorgada licencia de edificación, ya sea para nueva edificación o rehabilitación y mientras estén ejecutándose las obras de edificación.

11. Las pinturas murales de carácter publicitario quedan prohibidas con carácter general en todo tipo de edificación del término municipal de Vitoria-Gasteiz.

12. El Ayuntamiento podrá establecer condiciones particulares para la edificación sobre aquellos emplazamientos que figuren en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados o cuantos documentos de similar naturaleza le sustituyan y/o complementen.

Sección 5ª Condiciones de Accesibilidad de la Edificación

Artículo 5.01.62.- Supuesto expropiatorio por motivos urbanísticos

En las edificaciones de uso predominantemente residencial se deberán actualizar los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la

TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO

acceso de servicios públicos tales como bomberos, ambulancias, etc.

7. El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será libre, salvo las limitaciones establecidas respecto a la protección del arbolado. En cualquier caso se diseñarán con criterios de bajo mantenimiento, buscando soluciones de especies autóctonas así como sistemas de riego que permitan la utilización de agua no potable.

8. Los espacios libres se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

9. Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias en todo el suelo clasificado como no urbanizable, bien sea de régimen común o sometido a un tipo especial de protección.

10. Tanto en suelo urbanizable como en el urbano solo se permitirá la instalación de vallas publicitarias como cierre de obra en aquellas parcelas que tengan otorgada licencia de edificación, ya sea para nueva edificación o rehabilitación y mientras estén ejecutándose las obras de edificación.

11. Las pinturas murales de carácter publicitario quedan prohibidas con carácter general en todo tipo de edificación del término municipal de Vitoria-Gasteiz.

12. El Ayuntamiento podrá establecer condiciones particulares para la edificación sobre aquellos emplazamientos que figuren en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados o cuantos documentos de similar naturaleza le sustituyan y/o complementen.

Sección 5ª Condiciones de Accesibilidad de la Edificación

Artículo 5.01.62.- Supuesto expropiatorio por motivos urbanísticos

En las edificaciones de uso predominantemente residencial se deberán actualizar los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la

TOMO 3 CAPÍTULO 1 VIGENTE	TOMO 3 CAPÍTULO 1 MODIFICADO
<p>accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente.</p> <p>La imposibilidad de dar cumplimiento a este deber de actualización por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos necesarios constituye un supuesto expropiatorio por motivos urbanísticos. La administración expropiante será el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y el beneficiario la comunidad de propietarios que acredite la mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión.</p> <p>El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta, o es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.</p> <p>Una Ordenanza Municipal regulará las condiciones para la mejora de la accesibilidad incluyendo la ordenación urbanística necesaria para el ejercicio de lo dispuesto en el artículo 177.j) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.</p>	<p>accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente.</p> <p>La imposibilidad de dar cumplimiento a este deber de actualización por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos necesarios constituye un supuesto expropiatorio por motivos urbanísticos. La administración expropiante será el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y el beneficiario la comunidad de propietarios que acredite la mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión.</p> <p>El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta, o es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.</p> <p>Una Ordenanza Municipal regulará las condiciones para la mejora de la accesibilidad incluyendo la ordenación urbanística necesaria para el ejercicio de lo dispuesto en el artículo 177.j) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.</p>

Leyenda colores:

MORADO – texto introducido



B. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

El objetivo de la modificación es posibilitar en los edificios existentes la ejecución de nuevos espacios exteriores vivideros o ampliar los actuales para dar respuesta a la evolución de las nuevas necesidades de habitabilidad en las viviendas, surgidas después de la pandemia.

Estas actuaciones precisan de la modificación planteada para variar los parámetros urbanísticos actuales del PGOU (ocupación, edificabilidad etc.).

Todos los costes de construcción atribuibles a la ejecución de los espacios exteriores vivideros pretendidos por la modificación, serán asumidos por los titulares de las viviendas, siendo ellos los beneficiarios de tales ejecuciones.

C. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La MPGOU no genera ningún impacto en la Hacienda Municipal, puesto que todas las actuaciones previstas son privadas, no generan nuevas dotaciones o infraestructuras que pasen a ser de dominio público y deban ser mantenidas. Además, no generan nuevas demandas de servicios municipales.

D. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

De acuerdo con el artículo 85.3 LSPV *“el acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará la suspensión por el plazo máximo de dos años en el caso de que el acuerdo se refiera a planes generales y de un año en todos los restantes casos, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.”*

La suspensión de licencias afectará a los parámetros urbanísticos requeridos en la nueva construcción de espacios exteriores vivideros. No obstante, podrán concederse licencias en los casos en los que el planeamiento vigente cumpla el futuro.

E. ENTRADA EN VIGOR

No señalando con carácter general la legislación urbanística la fecha de entrada en vigor de la normativa, ésta se propone, para esta modificación, al día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.



F. DOCUMENTACIÓN GRAFICA.

La modificación planteada es más conceptual que territorial. Su ámbito de actuación no es una superficie definida sino que afecta a parámetros técnicos, no siendo necesaria por tanto documentación gráfica alguna aplicándose necesariamente en todo el suelo urbano del municipio.

G. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

G.1. Documento de Evaluación Ambiental.

G.2. Evaluación de impacto de género.

G.3. Evaluación de Impacto Sociolingüístico.

G.4. Participación ciudadana

En Vitoria-Gasteiz, Abril del 2022

Fdo. RakeL Gómez Parla
Arquitecta
Servicio de Planeamiento y Ejecución de la
Ordenación Urbanística