



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 1

#### Definiciones generales

#### Parámetros que afectan a los terrenos

##### Zona

Es la superficie de terreno delimitada por sistemas generales que está calificada y clasificada con la misma calificación global y clase de suelo. En este Sector hay 4 zonas.

- Residencial.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Comunicaciones.
- Sistema General Social, Asistencial, Residencia 3ª edad y Ambulatorio.

##### Área

Es la superficie de terreno delimitada por sistemas locales que presenta la calificación pormenorizada.

- Residencial, viviendas libres.
- Residencial, viviendas de protección oficial.
- Docente.
- Espacios libres.
- Vialidad rodada y peatonal.

##### Parcela

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

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

Parcela	Superficie	Sup. edificable	Uso
P1 a	2.130 m <sup>2</sup>	3.565 m <sup>2</sup>	Vivienda libre
P1 b	2.485 m <sup>2</sup>	3.565 m <sup>2</sup>	Vivienda libre
P2 a	1.320 m <sup>2</sup>	2.760 m <sup>2</sup>	Vivienda libre
P2 b	1.320 m <sup>2</sup>	2.760 m <sup>2</sup>	Vivienda libre
P3	561 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>	Vivienda libre
P4	3.600 m <sup>2</sup>	10.500 m <sup>2</sup>	VPO y comercial *
P6	1.000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	Docente
P7	7.455 m <sup>2</sup>		Esp. libres públicos
P8	1.718 m <sup>2</sup>		Esp. libres públicos



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 2

Parcela	Superficie	Sup. edificable	Uso
Resto	9.130 m <sup>2</sup>		Vialidad restos verdes
<b>TOTAL</b>	<b>30.718 m<sup>2</sup></b>		

\*En la P4, habrá como mínimo 460 m<sup>2</sup> de uso comercial.

Hay otros terrenos resultantes de la gestión del Sector destinados a Sistemas Generales, cuyas superficies son:

- Espacios Libres, parque urbano 39.931 m<sup>2</sup>
- Comunicaciones, calle paralela al tren 2.477 m<sup>2</sup>
- Equipo Asistencial y Sanitario, Ambulatorio, Residencia 3ª edad 2.854 m<sup>2</sup>

#### Solar

Se considera un solar aquella parcela en Suelo Urbano que, siendo apta para su inmediata edificación, por haber adquirido el propietario o titular el derecho a edificar, tenga señaladas alineaciones y rasantes según la documentación gráfica de este Plan Parcial.

#### Parcela mínima

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 258.2 y 258.3 de la LS 92.

Es de 560 m<sup>2</sup>, para las áreas residenciales.

2. En ningún caso podrán realizarse parcelaciones en fincas inferiores a dos veces el tamaño establecido como parcela mínima en la ordenanza de aplicación.

#### Dimensiones de las parcelas

Las establecidas por la ordenación del Plan Parcial.

#### Alineación

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

La alineación tiene el carácter general de irrevocable por la edificación.

#### Rasante

Es la cota correspondiente a la intersección de la alineación como plano vertical y el plano horizontal de la correspondiente calificación.

La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación del Plan Parcial, con la rasante de esta misma vía. Si la rasante natural de la vía se ha visto modificada por



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

---

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 3

labores de relleno o desmonte, la rasante de la finca, en la línea antes mencionada, deberá ser coincidente con esta rasante artificial.

#### Parámetros que afectan a la edificación

##### Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con la rasante del terreno. La posición relativa entre ésta y la alineación será la que determine la ordenanza particular y que queda definida para las edificaciones previstas en el Plan Parcial en los planos correspondientes.

La línea de edificación podrá definirse, tanto con relación a la alineación exterior como al lindero posterior y en este caso se denominará fondo edificable, que en todos los casos deberá considerarse como valor máximo tolerable para la edificación. El fondo edificable se medirá en cada punto de la línea de edificación en la perpendicular a ésta.

Con independencia de las determinaciones de la ordenanza residencial, la superficie máxima en vuelo vendrá determinada de aplicar el 50% a la superficie que se obtiene de multiplicar el vuelo máximo permitido por la longitud de la fachada de cada una de las plantas, distribuyéndose esta superficie, para cada fachada, de manera libre.

##### 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, para cada parcela, 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 en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.

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.

4. Las construcciones entera o parcialmente bajo rasante podrán ocupar los espacios libres de la parcela. No podrán rebasar, por el contrario los límites de la alineación de la parcela, ni siquiera por anclaje de muros u otros elementos constructivos auxiliares.

Las plantas bajo rasante podrán superar la superficie ocupable en planta baja, si bien para su distribución y perímetro se dispondrá de la flexibilidad otorgada por la aplicación del párrafo precedente.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 4

#### 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 sobre rasante, estando regulado su superficie edificable máxima por las ordenanzas de edificación y usos.

#### Superficie edificable

1. Es el valor máximo total, expresado en m<sup>2</sup>, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela
2. En el sumatorio de superficie edificable se incluirá:
  - ✓ La superficie construida de todas las plantas transitables del edificio, sobre rasante, siempre que las plantas bajo rasante se destinen a aparcamientos propios de la vivienda, en caso diferente, se computaría la superficie del otro uso.
  - ✓ La superficie construida de la planta bajo cubierta, cuando se destine a uso residencial u otro uso lucrativo, siempre que por el sistema constructivo empleado quepa la posibilidad de ésta, y 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.

Los balcones y terrazas siempre que estén cubiertos computarán al 50% de su superficie edificada.

3. Quedarán excluidos del cómputo:
  - ✓ El portal y todos los elementos anexos a éste de carácter general.
  - ✓ Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.
  - ✓ Soportales y plantas bajas diáfanos que no sean objeto de cerramiento posterior.
  - ✓ Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.
  - ✓ Las superficies de planta de entrecubiertas sótanos o semisótanos destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias, así como camarotes o trasteros en estas plantas, siempre que no se exceda la proporción de 1 por vivienda.

#### 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.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 5

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se reducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas 2 cm, en concepto de guarnecidos y remates.

3. 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.

#### 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 o la prolongación en vuelo de dicha cara hasta el encuentro con el plano de fachada. En el caso de que el techo de la última planta habitable sea un forjado inclinado la altura de la edificación se medirá como en el párrafo anterior y se le incrementará en una altura de 1,50 m.

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.

#### 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.

#### Altura de la fachada

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 último elemento construido.

#### Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación

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

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

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 m sobre la máxima de la edificación, excepto la prolongación de la cubierta hasta la cobertura del alero.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

---

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 6

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.

Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta.

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

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

#### **Altura libre de planta edificada**

Con carácter general, las plantas de piso destinadas a vivienda tendrán una altura libre de 2,60 m. La medición se realizará entre caras de paramentos terminados.

#### **Entreplantas**

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

Deberá cumplir las siguientes condiciones:

- ✓ La altura libre deberá tener un mínimo de 2,25 m para que la entreplanta disponga de acceso al público y de 1,80 para el uso privado. En cualquier supuesto, la altura libre de la planta baja hasta la entreplanta será de 2,50 m como mínimo.
- ✓ La superficie de las entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total del edificio, a excepción de aquella cuya superficie no rebase el 20% de la superficie de la planta baja.

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

#### **Planta baja**

Es la planta del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante, en el que la cota media de la solera o forjado de suelo de planta está como máximo 0,50 m por debajo de la rasante media en esa fachada.

#### **Sótano y semisótano**

1. Se entenderá por planta sótano aquella cuyo techo se encuentra en su totalidad por debajo de la cualquier rasante de la acera o del terreno en contacto.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 7

2. Por semisótano se entiende la que incumple favorablemente las condiciones de sótano.
3. Si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 m de fondo máximo contada a partir de las fachadas en las que se de esta circunstancia.

#### NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS

##### Uso residencial

Es el uso correspondiente al alojamiento estable de las personas.

Vivienda colectiva: es la que agrupada con otras utiliza conjuntamente elementos comunes, especialmente de acceso desde el exterior.

##### 1. Vivienda mínima

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo (compuesto de baño, lavabo e inodoro), un dormitorio doble, del tamaño que más adelante se denomina conyugal, o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella.

Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán 2 personas por dormitorio doble y una por sencillo.

##### 2. Superficie de vivienda mínima

No podrán existir viviendas de superficie útil inferior a 40 m<sup>2</sup>. La superficie útil se computará en la forma descrita en las condiciones generales de la edificación, sin incluir los espacios con altura libre inferior a 1,50 metros.

##### 3. Altura libre de pisos

La altura libre mínima de una vivienda será de 2,60 metros, admitiéndose hasta un 5% de la superficie útil con alturas inferiores, pero superiores a 1,50 metros, y en cada habitación el porcentaje máximo de superficie útil, con altura inferior a 2,20 metros no podrá superar el 30%.

Se admitirá que el vestíbulo de acceso a la vivienda, los pasillos y los cuartos de aseo alcancen una altura mínima de 2,20 m, no computándose estos en el porcentaje señalado en el párrafo anterior.

##### 4. Accesibilidad

Cumplirá el Reglamento y Ley 20/1997 de Accesibilidad.

Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 1,80 x 0,92 m.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 8

Además la anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

Acceso a la vivienda: 0,92 m.

Resto dependencias: 0,82 m.

#### 5. Dimensiones y superficies útiles mínimas

##### Estancia

Las estancias tendrán una superficie útil mínima de 12 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 m.

##### Estancia – comedor

Las estancias - comedor tendrán una superficie útil mínima de 14 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 m.

##### Estancia – comedor - cocina

Las estancias comedor - cocina tendrán una superficie útil mínima de 16 m<sup>2</sup> para viviendas de un sólo dormitorio, de 18 m<sup>2</sup> para las de dos dormitorios y de 20 m<sup>2</sup> para el resto de las viviendas, donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 m. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2,80 m.

##### Cocina

Las cocinas tendrán una superficie útil mínima de 7 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 1,80 m. Su superficie podrá dividirse en 5 m<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> de lavadero.

##### Cocina – comedor

Las cocinas - comedor tendrán una superficie libre útil mínima de 8 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,30 m. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2,30 m.

##### Dormitorio conyugal

Los dormitorios conyugales tendrán una superficie libre útil mínima de 10 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,60 m.

##### Dormitorio doble

Los dormitorios dobles, sin incluir la superficie para armarios roperos, tendrán una superficie libre útil mínima de 8 m<sup>2</sup>. Presentarán un lado libre mínimo y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2,30 m.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 9

#### Dormitorio sencillo

Los dormitorios sencillos, sin incluir la superficie para armarios roperos, tendrán una superficie libre útil mínima de 6 m<sup>2</sup>. Presentarán un lado libre mínimo y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2 m.

#### Cuartos de baño

Los cuartos de baño principales tendrán una superficie libre útil mínima de 3 m<sup>2</sup> y presentarán un lado libre mínimo de 1,5 m. El segundo baño o aseo tendrá una superficie útil mínima de 1,20 m<sup>2</sup> y presentarán un lado libre mínimo de 0,8 m.

#### Pasillos

Los pasillos deberán permitir el acceso a cualquier habitación de un rectángulo abstracto, plano y en posición horizontal de 0,35X1,6 m.

#### Vestíbulos

Los vestíbulos tendrán una superficie libre útil mínima de 1,40 m<sup>2</sup> y presentarán un lado libre mínimo de 1,10 m.

#### Tendedero

Toda vivienda dispondrá de la posibilidad de tendido de ropa al exterior, bien mediante tendedero individual, bien, mediante solución comunitaria en viviendas colectivas. Toda vivienda de más de 1 dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta, de al menos 2,5 m<sup>2</sup> destinados a este fin, y que deberá situarse, siempre que sea posible hacia patio interior o de manzana y en cualquier caso, oculto de vistas desde la vía pública, pudiendo adoptarse sistemas de persianas o celosías, preferentemente fijas. Asimismo podrá sustituirse por la posibilidad de tendido de cuerdas, accesibles desde el interior de la vivienda (o desde el interior del edificio en el caso de tendederos comunes), con una longitud mínima de cuerda de 5 m/viv, en una sola fila y siempre hacia espacios ocultos desde la vía pública.

#### 6. Distribución

El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse a través de los dormitorios ni desde la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo sin embargo haber uno al que se acceda independientemente.

#### 7. Vivienda exterior

Todas las viviendas que se realizan al amparo de este Plan General serán exteriores en los términos exigibles por el mismo. A dichos efectos tendrán la consideración de viviendas exteriores las que cumplan alguna de las siguientes condiciones en una longitud mínima de 6 m. de fachada de cualquiera de sus estancias vivideras:

a) Las viviendas que tengan huecos a una vía pública.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 10

b) Las viviendas que tengan huecos a un espacio libre de edificación unido a una vía pública, en que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro siempre que se verifique:

- Que la abertura sea como mínimo de 6 metros.
- Que la profundidad de la abertura sea igual o menor que vez y media la anchura.

c) Las viviendas que careciendo de huecos a la calle, tengan iluminación y ventilación natural a través de un patio de manzana o parcela que cumpla las siguientes condiciones:

- La profundidad mínima del patio medida en perpendicular a cada hueco sea una vez y cuarto ( $1 + 1/4$ ) la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de coronación del edificio y del opuesto.
- Que la anchura del patio sea igual a la profundidad.
- Que esté conectado con la vía pública mediante un pasaje de ancho superior a 3 metros, que permita el paso de un vehículo de extinción de incendios. (Excepto en zonas de la aplicación de las ordenanzas OR-2 y OR-3).

#### 8. Iluminación

Con el fin de asegurar la adecuada iluminación de las viviendas, todas las habitaciones vivideras dispondrán de iluminación directa al exterior cumpliendo las siguientes condiciones:

- Estar, comedores y cocinas:
- Superficie mínima acristalada igual a  $1/6$  de la superficie útil de la habitación.

#### Dormitorios

Superficie mínima acristalada igual a  $1/8$  de la superficie útil de la habitación, contados a partir de un antepecho de 0,90 m.

#### Aseos

Podrán iluminarse mediante ventanas de superficie acristalada mínima igual a  $1/10$  de su superficie útil, o ser ciegos en cuyo caso deberá garantizarse su ventilación en la forma que se indica en el apartado siguiente: 9. Ventilación.

En el caso de huecos de iluminación retranqueados, o soluciones de formación de embocaduras por solape de habitaciones, nunca la proporción entre la distancia desde la cara exterior de fachada del cuerpo cerrado contiguo más saliente y el punto donde la habitación recupera su dimensión interior (mínima según apartado 5 de este mismo artículo), y la anchura libre de la embocadura o retranqueo será superior a  $2 \frac{1}{4}$ , debiendo duplicarse la superficie mínima de iluminación correspondiente a la habitación según los párrafos precedentes, a partir de la proporción  $1 \frac{3}{4}$ .



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 11

Los camarotes podrán tener ventilación e iluminación por medio de huecos de dimensiones máximas de 0,4 por 0,4 m (un hueco por pieza, pudiendo colocarse otros en los pasillos o zonas de distribución comunes), que habrán de situarse ordenadamente sobre la cubierta.

En entrecubiertas sin distribución de camarotes se autorizará un lucernario cada 20 m<sup>2</sup>. Aquellos camarotes que se dispongan en planta de pisos deberán contar obligatoriamente con ventilación bien a través de huecos en fachada o bien a través de shunt independiente.

Cuando en una planta (entrecubiertas, sótanos, semisótanos, etc.), se organice una zona destinada a camarotes, trasteros o bodegas, deberán independizarse estos del resto de la planta cuando excedan las superficies contempladas en la NBE-CPI 96 construyéndose según lo preceptuado en el apartado 12 de este artículo y resolviendo su ventilación obligatoria de forma independiente.

#### 9. Ventilación

Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación en estar, comedor, cocina-comedor, cocinas y baños y de 1/20 en dormitorios. En los cuartos de baño que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada, estática o dinámica que garantice dos renovaciones por hora.

Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio, y al que no podrán acometerse las salidas de campanas extractoras. Para estas campanas se preverá un shunt independiente del anterior.

Las despensas, deberán dotarse de ventilación natural, mediante hueco directo al exterior, o mediante conducto de ventilación, shunt o similares.

Se consideran preferentes, cuando sean posibles, soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

Toda vivienda dispondrá de un sistema de ventilación que incluya, con las ventanas cerradas, toma de aire exterior que asegure una ventilación de aire superior a un volumen/hora v afectando el barrido de la ventilación a toda su superficie.

#### 10. Galerías

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá ésta considerarse como dormitorio y la superficie total del hueco a ella no será inferior a 1/3 de su fachada. La ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada anteriormente para iluminación y ventilación normales. Este supuesto sólo será aplicable a situaciones ya existentes.

#### 11. Escaleras y portales

Todas las plantas del edificio irán comunicadas por una escalera como mínimo de 0,80 m de anchura. Las anchuras libres mínimas de cada tramo de escaleras serán las siguientes:



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 12

- Casas de una sola vivienda: 0,90 m.
- Casas de hasta cinco viviendas: 1,00 m.
- Casas de hasta diez viviendas: 1,10 m.

Por cada cuatro viviendas más o fracción, se aumentará el ancho de la escalera en cinco centímetros en aquellas que estén provistas de ascensor y en diez centímetros en las que no tengan ascensor.

Se independizará la escalera en cada planta (excepto la baja) respecto al vestíbulo de distribución de viviendas según lo dispuesto en la NBE CPI 96 o sus revisiones, garantizándose una resistencia al fuego mínima de 90 minutos, debiendo la escalera cumplir los parámetros fijados para iluminación y ventilación. Asimismo será exigible la ventilación del vestíbulo mediante dosshunt, pudiendo disponerse de iluminación artificial.

Una sola escalera no podrá servir a más de seis viviendas por planta.

Las casas en las que existan más de 24 viviendas, deberán estar provistas como mínimo de un ascensor y de un montacargas, o bien de dos ascensores.

La iluminación de la escalera por medio de lucernarios en los techos sólo será permitida en los edificios que tengan como máximo 4 plantas (B + 3 + E) y siempre que el área de iluminación sea igual o mayor de 2/3 del área de la planta de la caja de la escalera.

En el caso de que la ventilación e iluminación de la escalera se produzca mediante ventanas, estas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Podrán situarse como máximo, al final de un espacio continuación de la escalera con anchura mínima igual a la de ésta y profundidad de vez y media esta dimensión.
- El hueco abrirá directamente al exterior, sin posibilidad de acceso desde espacios privados que obstruyan su servicio.
- En caso de disponer el edificio de más de una escalera, se tomará como ancho de escalera al efecto del artículo 5.03.05 de estas normas el de la más ancha de las existentes más 1 m por cada una de las restantes.

#### 12. Sótanos y semisótanos

En edificaciones residenciales colectivas, los espacios en semisótano y/o sótanos para trasteros individuales deberán constituir un sector de incendio independiente con puerta de RF-60 siempre que dicho espacio no esté interferido por instalaciones o conductos de ventilación.

La altura libre mínima de plantas de sótano o semisótano será de 2,30 m de suelo a techo y de 2,10 en puntos de máximo descuelgue de elementos estructurales o conducciones puntuales.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

---

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 13

#### 13. Camarotes en entrecubiertas

La superficie máxima admisible por camarote será de 12 m<sup>2</sup>.

#### 14. Guardería de bicicleta y coches de niño

En edificios de vivienda colectiva de nueva construcción (no en rehabilitaciones) será obligatoria la dotación de una dependencia comunicada con el portal o zona de acceso a los ascensores, para guardería de bicicletas, coches de niño, etc., que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- No estará a cota superior a 1,50 m respecto de la rasante de acera en la entrada del edificio.
- La puerta de entrada tendrá una dimensión libre mínima de 0,72 m.
- Su altura libre mínima será de 2,25 m.
- La superficie mínima será de 5 m<sup>2</sup> hasta 10 viviendas (siendo posible inscribir un círculo de 2 m de diámetro), incrementándose en 1 m<sup>2</sup> por viviendas o fracción que supere las 10 viviendas.
- El recubrimiento de suelo y paredes hasta una altura mínima de 1,20 m será de materia fácilmente lavable.

#### 15. Cerramiento de los locales comerciales vacíos

Aún en caso de que los locales de planta baja de un edificio residencial permanezcan temporalmente sin ocuparse se exigirá, previa la concesión de la licencia de primera ocupación, que cuente con cierres de fábrica en fachadas, raseadas y pintadas de modo que se garanticen las debidas condiciones de higiene y ornamento exigibles.

#### Condiciones de los servicios

1. Se considera parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.
2. Se deberá procurar la accesibilidad al conjunto de instalaciones mediante la creación de pasos registrables o patinillos, incluso en las derivaciones a las viviendas en el mayor número posible de servicios. Estos pasos deberán en todo caso atenerse a la normativa sectorial existente.
3. El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 200 l/hab/día o 650 l/viv/día, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/s por grifo de agua fría, de 0,10 l/s de agua caliente y una presión de servicio en sus puntos de suministro superior a 10 m.c.a. Todas las instalaciones de fontanería y saneamiento dispondrán del correspondiente equipo terminal dispuesto para el uso, y en los emplazamientos previstos se situarán, en condiciones de cómodo uso, al menos un fregadero, una ducha, un lavabo y un inodoro.
4. El usuario debe poder disponer de energía eléctrica, distribuida en la vivienda, por una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 14

5. La vivienda deberá tener instalado un sistema de calefacción que permita su calentamiento a una temperatura mínima de 18°C medidos a 1,50 m de altura en el centro de cada habitación, para una temperatura exterior de 2°C.
6. Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión y demás, y accesorios, deberán cumplir la vigente reglamentación y no podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.
7. Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos con los límites que se establecen. Su emplazamiento y dimensiones se adecuarán a lo fijado por la normativa sectorial de aplicación, debiendo cuidarse las soluciones estructurales para garantizar la estabilidad y la no transmisión de ruidos y vibraciones.
8. Las salidas de humos, chimeneas y sistemas de emisión de gases a la atmósfera, tendrán una altura mínima de 1,5 m medidos desde el punto más alto del alero y una máxima de 2,5 m, medidos desde la cumbrera. Su ubicación y anclaje garantizarán la rigidez necesaria para su funcionamiento y mantenimiento, evitándose la aparición de manchas visibles desde el exterior en los cerramientos y con un nivel de ejecución que resuelva el correcto aislamiento térmico.

#### **Condiciones de accesibilidad a la vivienda**

1. Se accederá a la vivienda desde el espacio público exterior a través del portal.
2. El portal tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 2,50 m por 2,50 m siendo su anchura en todo caso igual o superior al doble de la anchura del tramo de la escalera de pisos según artículo 5.03.03 de estas normas. Esta dimensión mínima se mantendrá desde el acceso hasta el arranque de la escalera general y altura mínima de 3 m.
3. En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio residencial colectivo, las bandas de circulación limitada por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m, permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 m por 0,60 m y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación de la población a que sirvan en caso de incendio.
4. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
5. Se estará a lo dispuesto en el Decreto de Accesibilidad del Gobierno Vasco.

#### **Uso de estacionamientos**

Comprende los espacios de uso público o privado destinados al estacionamiento de vehículos ocasional o periódico.

Comprende los siguientes casos:

1. Áreas de estacionamiento



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

---

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 15

Comprende los espacios de uso colectivo y dominio público o privado destinados al estacionamiento de vehículos al aire libre.

#### 2. Guardería aparcamiento

Consiste en la actividad de guarda a vehículos automóviles cuando se desarrolla en edificios, sin admitir ningún tipo de labores de mantenimiento, suministro o asistencia.

#### Condiciones generales

1. Cada plaza de aparcamiento dispondrá de dimensiones mínimas de 2,20 por 4,50 m, exentas de cualquier elemento, y deberán ser colindantes con una calle de circulación o zona de maniobra. A través de la plaza no se podrá acceder a ningún elemento de uso colectivo del estacionamiento que alberga el edificio. La superficie de la plaza de aparcamiento no podrá superar el 5% de pendiente en cualquiera de sus sentidos.

2. El número de plazas de aparcamiento de un estacionamiento estará acorde con la superficie total del mismo, sin que ésta pueda ser inferior a 20 m<sup>2</sup> por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas, aceras, etc., ni superior a 30 m<sup>2</sup> por plaza.

3. En los estacionamientos deberán reservarse con carácter permanente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 40 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será como mínimo de 3,60 m, y serán de 6 m de largo o 5 m si el aparcamiento es en batería. Estas plazas serán debidamente señalizadas.

4. Se permitirá la compartimentación en plazas individualizadas de las guarderías comunitarias. En estos casos las dimensiones libres mínimas serán de 2,65 x 5,5 metros.

5. No se permitirá el almacenamiento, ni siquiera provisional, de cualquier materia u objeto distintos de los vehículos para los que está previsto el estacionamiento.

#### 6. Normativa y licencias

a) En cualquier caso es de aplicación a los locales destinados a esta actividad la CPI-96, y cuantas disposiciones puedan dictarse en desarrollo o modificación del mismo, y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

b) Estarán sometidos a licencia municipal previa, la instalación, ampliación y modificación de guarderías y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se harán constar, además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

c) Cuando la disposición del inmueble en su parcela edificable, bajo la que habrá de localizarse la guardería de vehículos, sea de tal forma que impida el acceso a las guarderías de otras parcelas edificables contiguas será condición indispensable para el otorgamiento de licencia de edificación del primer inmueble la presentación de un proyecto de guardería mancomunado para las fincas afectadas que reúna la capacidad de vehículos exigible para la suma de todos los inmuebles a edificar. Se acompañará al proyecto la copia del documento privado de aceptación del proyecto común por parte de todas las propiedades afectadas.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

---

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 16

#### 7. Prohibiciones específicas

Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles. Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos a la actividad de guardería-aparcamiento y a este efecto se fijarán los rótulos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

#### Condiciones constructivas para las plazas y los estacionamientos

##### 1. Materiales de construcción

- a) Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego de acuerdo con la Norma Básica NBE-CPI 96 (Real Decreto 2177/1996-BOE nº 261).
- b) El pavimento será impermeable, antideslizante y con tratamiento antipolvo, continuo o bien con las juntas perfectamente unidas.
- c) Los techos deberán tratarse adecuadamente en todos los casos mediante raseos y enfoscados de cemento cuando el acabado natural no garantice la suficiente calidad por sí mismo.
- d) En previsión de filtraciones a través de muros y soleras deberán fijarse en proyectos los niveles freáticos y soluciones constructivas adoptadas, debiendo garantizar la total impermeabilidad. En el caso de cierres provisionales motivados por la ejecución de fases, deberán igualmente garantizar la impermeabilización por medio de tabiques fluviales o solución constructiva análoga mediante la aplicación de tratamientos homologados.
- e) Se instalará una red de recogida de aguas residuales que vierta en un pozo de achique desde donde se evacuará a la red general de saneamiento, mediante bombeo si es necesario.
- f) No podrá tener comunicación con otros locales de diferente uso, incluso si el uso de éste fuera el de reparación de vehículos.
- g) Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensores habrán de hacerlo mediante vestíbulos, a ser posible descubiertos, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.
- h) La puerta de acceso será de tipo silencioso, de modo que en su funcionamiento no se superen los límites de ruidos admisibles.
- i) Tanto las plazas como las calles de circulación irán pintadas. Las plazas irán numeradas.

##### 2. Altura

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,30 metros. En descuelgues de la red de saneamiento y demás canalizaciones necesarias o elementos estructurales puntuales se limita la altura libre a 2,10 metros.

La puerta de entrada tendrá una altura mínima de 2,40 metros y se indicará la altura máxima admisible para los vehículos que accedan a la guardería.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 17

#### 3. Accesos y circulaciones interiores

a) Todos los aparcamientos que estén a distinta cota que la rasante de la vía de acceso, deberán disponer obligatoriamente de uno o más accesos rodados mediante rampa que deberá cumplir las condiciones que se especifican más adelante.

Los accesos tendrán una anchura mínima de 3 metros para calles de sección superior a los 15 metros.

En calles de menor sección esta anchura mínima será de 4 metros. Cuando la capacidad de la guardería sea superior a los 100 vehículos, ésta dispondrá de accesos independientes uno de entrada y otro de salida ambos con la anchura mínima exigida en función del ancho de la calle.

La anchura regulada para el acceso se extenderá a los cinco primeros metros en profundidad a partir de la alineación de la calle.

b) Independientemente de los accesos de vehículos se dispondrá guarderías accesos peatonales.

En plazas anejas a vivienda este acceso se realizará preferentemente a través portal.

Estos accesos se diseñarán sin interrupciones de las superficies peatonales de porches de uso público, adecuándose en todo caso a las indicaciones que al respecto establezcan los servicios técnicos municipales correspondientes.

c) Tendrán carácter de acceso peatonal los siguientes elementos:

##### Acceso por escaleras

Tendrán una anchura mínima de 1,00 m y dispondrán de pasamanos. Deberán quedar aisladas de las plantas que atraviesan y mediante puertas cortafuegos. Se realizará el acceso a las mismas bien desde el portal del inmueble o bien desde vía pública o espacio libre de uso público de carácter peatonal. En el caso de que se pretenda dar acceso a éstas a través de la zona de espera deberá preverse una acera de anchura mínima 0,90 m sobreelevada 0,15 m provista de barandado de protección y ajena a las dimensiones mínimas exigidas a la zona de espera. La puerta deberá ser independiente del portón del vehículo.

##### Acceso por rampa

Tendrán consideración de acceso peatonal por rampa aquellas aceras cuyo trazado discurre paralelo al de la rampa de acceso de vehículos y cumpla las siguientes condiciones:

- Anchura mínima de 0,90 m (sin que esto compute a efectos de anchura mínima de la rampa de vehículos).
- Sobreelevada 0,15 m respecto a la rampa.
- Pendiente máxima 16% en tramos rectos y 12% en curvos acompañado a la rampa de acceso de vehículos.
- Provista de barandilla.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 18

- Deberá cumplir iguales condiciones que las señaladas para escaleras, en el caso de acceder por la zona de espera.
- Este tipo de acceso resultará sólo válido para acceder de sótano primero a planta baja o para otras plantas sobre rasante.

#### Acceso a igual cota

En el caso de que el acceso esté a igual cota que la planta de guardería habrán de respetarse las siguientes condiciones:

- Anchura mínima 0,90 m.
- Deberá cumplir iguales condiciones que las señaladas para escaleras, en el caso de acceder por la zona de espera.
- Los accesos peatonales se dispondrán de manera que el recorrido máximo hasta uno de ellos sea de 50 m. Este recorrido podrá discurrir por las calles de circulación de vehículos pero no atravesando plazas y otros elementos.
- Los desembarcos de escaleras o ascensores dispondrán de vestíbulos de estancia.
- Los pasillos de circulación peatonal a elementos comunes del edificio o trasteros no vinculados a plazas serán como mínimo de 0,80 m.

d) La construcción de vados en los accesos a las guarderías no alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de la fachada y la acera.

e) Se deberá cumplir la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas vigente, obligatoria, y aquella que en lo sucesivo pudiera promulgarse.

f) Los estacionamientos dispondrán de un acceso independiente por cada 50 plazas o fracción.

g) Si por razones de distribución interior se planteara que desde una misma superficie se pretendiese dar servicio a dos zonas de guardería distintas, esta superficie tendrá unas dimensiones mínimas de 5 m de longitud por 4 m de anchura, con una pendiente máxima del 3%, a partir de la cual la zona concurrente de los distintos accesos permitirá una correcta visibilidad entre ambas.

Esta solución no se permitirá en la zona de espera, debiendo en su caso disponer de dos zonas de espera independientes o bien a partir de una zona de espera única aplicar lo señalado en el párrafo anterior.

h) Las calles interiores de circulación tendrán una anchura mínima de 3,00 m siempre que desde éstas no se acceda a plazas. Las calles interiores desde donde se acceda a plazas tendrán una anchura mínima de 4,50 m cuando éstas estén dispuestas con un ángulo de incidencia respecto al eje de la calle mayor de 45°. En el caso de plazas dispuestas con ángulo igual o inferior a 45 grados, el ancho de la calle podrá reducirse a 4,00 m.

#### 4. Rampas de acceso de vehículos



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 19

a) Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

b) Las rampas dispondrán de una zona de espera en el interior de la parcela o edificio de igual sección y longitud no menor de 5 m, con una pendiente máxima del 3%.

c) Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m, tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>.

Las rampas tendrán una anchura mínima de 3 m con pendientes máximas del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, cuyo radio de giro mínimo es de 6 m a eje de la rampa.

#### Condiciones técnicas de las instalaciones de guarderías de vehículos

##### 1. Condiciones de iluminación

La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y demás reglamentación vigente:

Alumbrado ordinario, mediante luminarias fluorescentes que garanticen un nivel mínimo de iluminación de 15 lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio, y de 50 lux en la entrada.

- Alumbrado de emergencia.
- Alumbrado de señalización.

##### 2. Ventilación

a) El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas permanentes será como mínimo de un 5% de la del local cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada la superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8% de la del local.

b) Todas las plantas del local, además del acceso, poseerán ventilación directa con el exterior, o mediante un patio de superficie tal que garantice una renovación mínima del aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie.

c) Cuando la ventilación sea forzada, garantizará una renovación mínima igual a la descrita. Se efectuará por depresión, evacuando el aire viciado por un conducto exclusivo que tendrá una altura de 2 metros sobre la cota máxima del alero del edificio en el que se instale la guardería. Se procurará que la salida de la chimenea no quede apantallada por la cubierta del edificio, provocando retornos que puedan afectar a otros usos del mismo edificio. Cuando la disposición de la cubierta permita sospechar una insuficiente dispersión del contaminante evacuado se desviará la chimenea hasta superar la cumbrera.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 20

d) En guarderías existentes donde sea imposible la instalación de este sistema la ventilación se realizará por sobrepresión, sin que la velocidad de salida del aire contaminado pueda ser superior a 1 m/sg.

El sistema de mando será el siguiente:

- Cuando la superficie total del garaje sea inferior a 1.000 m<sup>2</sup> bastará con instalar un reloj que accione la ventilación en horas punta.
- Si la superficie total es superior a 1.000 m<sup>2</sup> el mando se realizará mediante detectores de CO, regulados para entrar en funcionamiento para concentraciones superiores a 50 ppm.
- El caudal de ventilación por planta (15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> h) se repartirá entre dos dispositivos o tomas de ventilación independientes.
- Donde se emplee ventilación forzada se recomienda el empleo de una ventilación natural adicional en toda la guardería de vehículos, mediante la creación de conductos cuya sección mínima venga fijada por la relación de 1 m<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie.

### 3. Conducción de agua y extintores

a) En una distancia máxima de 5 m medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 600 m<sup>2</sup> se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en la Norma Básica NBE-CPI 96 (Real Decreto 2177/1996-BOE nº 261), provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto a la toma de agua.

b) Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios de 5 o más Kg de CO<sub>2</sub>, o polvo seco, de eficacia 13A - 89B en número y distribución tal que corresponda una por cada 125 m<sup>2</sup> de superficie o fracción.

c) Cuando la superficie de local sea inferior a 125 m<sup>2</sup>, se dispondrá al menos de un aparato extintor.

### Condiciones particulares del uso de áreas de estacionamiento al aire libre

Las instalaciones en superficie deberán contemplar:

Plazas de dimensiones mínimas de 2,20 m por 4,50 m y plazas para minusválidos de 3,60 m por 5 m, en aparcamiento en batería, en proporción no menor de una por cada 40 plazas o fracción.

Un diseño correcto de accesos, calles interiores, pasillos, etc., que garanticen el movimiento normal y fluido de los vehículos y peatones en modo exento de peligrosidad.

La no interferencia con los itinerarios rodados y peatonales sobre espacios de carácter público.

La integración en el paisaje urbano propio de la zona donde se localicen. A estos efectos se dispondrán los elementos urbanos necesarios tales como taludes ajardinados, plantaciones de arbolado, y mobiliario urbano.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 21

La superficie máxima de ocupación por instalaciones subsidiarias de las de aparcamiento será del 5% de la superficie total. En caso de aparcamientos descubiertos en superficie deberán utilizarse materiales desmontables que aseguren la provisionalidad de la edificación. No se admitirán materiales de fábrica ni aquellos que exijan cimentación bajo rasante.

Se permitirá la colocación de marquesinas o elementos de protección de los vehículos siempre que su diseño se adapte a las características del paisaje urbano en que se integra.

Se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación y mantenimiento de vehículos así como el almacenamiento de combustible, aceites, grasas y cualquier materia que suponga un potencial peligro de combustión.

Deberá contar con instalación de alumbrado con el nivel existente en el alumbrado público contiguo y de recogida de aguas pluviales y vertido a la red general de saneamiento.

Habrán de señalizarse mediante luminosos los accesos y salidas del aparcamiento.

#### Condiciones particulares del uso de aparcamiento (en edificios)

##### 1. Estándares de plazas de aparcamiento en actuaciones de edificación de nueva planta:

Para los edificios de nueva planta, deberán preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas que se regulan a continuación en el interior del edificio, en terrenos edificables del mismo solar, o en casos excepcionales en que ello no sea posible, en edificios o terrenos edificables situados a una distancia máxima al acceso de 150 m, con un mínimo de 20 m<sup>2</sup> por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras, y un máximo de 30 m<sup>2</sup>.

##### 2. Dotaciones:

- Edificios residenciales

##### Plazas mínimas

Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie útil igual o superior a 160 m<sup>2</sup> útiles, una plaza por cada fracción de 80 m<sup>2</sup> útiles.

##### Plazas recomendadas

Viviendas colectivas de superficie útil menor de 90 m<sup>2</sup>; una plaza y media por vivienda.

Viviendas colectivas de superficie útil mayor de 90 m<sup>2</sup>; dos plazas por vivienda.

Se dispondrán plazas de guardería de vehículos para minusválidos en igual número al de viviendas con tal destino. En este caso al menos uno de los ascensores llegará hasta la planta de garaje.

- Uso comercial



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 22

#### Plazas mínimas

Una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil o fracción en el caso de nuevas implantaciones comerciales en parcela propia o de cambio de uso del edificio, nunca en el caso de una implantación comercial en un edificio de uso residencial.

- Clínicas, sanatorios y hospitales

#### Plazas mínimas

Una plaza por cada dos camas.

#### Uso de espacios libres

Comprende los espacios libres de edificación ajardinados o no destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas de la ciudad y el municipio..

##### 1. Parques urbanos (Sistema General, Parque de Abeletxe).

Zonas arboladas y ajardinadas de uso público destinadas al esparcimiento y recreo de la población y al mantenimiento de las condiciones higiénicas, microclimáticas y estéticas de la ciudad, compatibles con la implantación de pequeñas instalaciones provisionales de equipamiento cultural o deportivo con condiciones.

##### 2. Zonas verdes públicas

Zonas ajardinadas parcial o totalmente de uso público destinadas al establecimiento de pequeños remansos dentro del sistema viario o a la simple protección del mismo, o parques, paseos o sendas lineales que tiendan a comunicar los distintos elementos del sistema general o local de espacios libres.

##### 3. Espacios libres de usos públicos

Áreas de uso público no ajardinadas carentes de edificación destinadas a facilitar la relación social desestructurada en la ciudad, o la simple separación de elementos edificados entre sí o con el viario urbano.

##### 4. Zonas verdes privadas

Áreas ajardinadas de dominio y uso privado, catalogadas y calificadas por el Plan General o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada Ordenanza de Edificación y Usos o de las condiciones de ámbito.

#### Condiciones comunes a todas las categorías

1. Las instalaciones o edificaciones autorizadas según las condiciones establecidas cada uso pormenorizado se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

---

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 23

deterioreen o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales.

2. En particular las especies vegetales o animales localizadas en el sistema general o local de espacios libres se encuentran dentro del régimen general de protección, lo que exigirá el otorgamiento de licencia municipal expresa para su tala.

3. Las instalaciones o edificaciones autorizadas lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal. A estos efectos en las licencias de obras y edificaciones se hará constar por el concesionario y/o titular la transmisión gratuita y obligatoria de las mismas en el momento de la caducidad de la concesión, libre de todo tipo de cargas y gravámenes y debidamente inscritas registralmente.

4. Cuando el tamaño de la instalación, obra o edificación, o el carácter intrínseco del espacio libre donde se asiente lo aconseje el Ayuntamiento realizará o exigirá con carácter previo la realización de un estudio del impacto biológico o medio-ambiental por instituciones o profesionales de reconocida solvencia.

5. Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres. Su ocupación no podrá ser superior al 5% del total de la superficie de zona verde y la cara superior del forjado más elevada estará como máximo a 5,00ml sobre la rasante.

6. Para la implantación de los usos equipamentales permitidos en las diferentes categorías reguladas en esta sección será preceptivo la redacción de un Plan Especial.

#### **Parques urbanos**

Estos parques mantendrán el carácter de parques urbanos ajardinados prioritariamente, si bien pueden admitir además inclusiones de actividades en superficie no cubierta ni cerrada de tamaño medio y pequeños edificios para usos culturales y recreativos exclusivamente.

1. Se autorizan las instalaciones deportivas descubiertas ocupando una superficie máxima menor del 15% de la total del parque que no podrá ser vallada.

2. Se autorizan los usos de equipamiento cultural en edificios menores del 5% de la superficie total del parque, con una altura máxima de la cara superior del último forjado de 3,5ml, y en edificios aislados menores de 500 m<sup>2</sup>c.

3. Se autorizan los usos de carácter cultural o recreativo ocupantes sólo de suelo, con una superficie menor del 15% de la total del parque, con las condiciones de ocupación, altura, edificación y tratamiento del suelo definidas en cada caso por el Ayuntamiento, siempre que se respete el destino general y su carácter público.

4. Se autorizan los aparcamientos públicos en superficie menor del 10% de la total del parque, y un máximo por unidad integrada de 25 plazas. Deberán delimitarse en al menos dos de sus lados con especies arbóreas y arbustivas de altura no menor de 1,20 ml y dispondrán de al menos dos plantaciones arbóreas plaza de aparcamiento.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 24

5. Se autorizan aparcamientos públicos subterráneos que ocupen un máximo del 20% de la superficie total del parque, en dos plantas subterráneas como máximo, siempre que la superficie ocupada disponga una superficie de 0,70 ml de tierra vegetal para poder asumir la plantación de especies vegetales de reducido fuste .
6. Se autorizan los quioscos en edificios estables para la expedición de bebidas, periódicos, flores, etc., de tamaño menor de 50 m<sup>2</sup>c, en proporción no mayor de una por cada 10.000 m<sup>2</sup>s, y separados entre sí más de 100 ml en línea recta. Podrán disponer de una superficie menor de 500 m<sup>2</sup>s por unidad para terraza temporera siempre que no manipulen la superficie del terreno.
7. La suma total de las superficies ocupadas por los usos anteriores autorizados no podrá superar el 30% de la total del parque. Este valor se descontará del cómputo a efectos del estándar legal exigible. Sobre las superficies que se definan exclusivamente como espacios libres se permitirán pequeñas edificaciones vinculadas a este uso (quioscos, pérgolas, etc.), no superando la ocupación del 2% de esta superficie o 1% si esta es mayor de 10.000m<sup>2</sup>.
8. A los solos efectos de estas normas de autorización de usos tendrán la consideración de parques urbanos las superficies de distinta calificación pormenorizada limítrofes integradas en el mismo sistema general por pertenecer a los usos globales de Espacios Libres o Comunicaciones y Transportes. En especial en el cómputo de la superficie total del parque se incluirán estas superficies limítrofes.

#### Zonas verdes públicas y los espacios libres públicos

Estos parques y espacios libres de edificación de cierta entidad urbana forman parte del Sistema General de Espacios Libres, aunque en muchos casos su escasa entidad superficial o su alto valor medio-ambiental aconsejan una especial protección. Por ello se ha optado por considerar dos distintas situaciones; las de superficie mayor de 5.000 m<sup>2</sup>s y no lineales; y la de las que cumpliendo las mismas condiciones anteriores no alcanzan los 5.000 m<sup>2</sup>s de superficie.

1. El uso deportivo en instalaciones descubiertas.
  - a) Se autoriza en los dos casos. En estas áreas se autoriza la localización de mini-instalaciones deportivas (pistas de minibasket, minifútbol, boleras, etc.), carentes de cualquier elemento o superficie construida que no forme parte integrante precisamente del propio espacio, de uso abierto y no regulable. Para mayores de 5.000 m<sup>2</sup>s con una superficie inferior al 10% de la total de la zona verde o espacio libre de que se trate, incluso los pequeños edificios anejos para usos complementarios con una superficie máxima del 0,5% de la total. Está prohibido el vallado de dichas instalaciones. Para superficies menores de 5.000 m<sup>2</sup>s sin límite pero con una superficie inferior al 50% o 1.000 m<sup>2</sup>s como máximo.
2. El uso deportivo en instalaciones cubiertas queda prohibido en ambos supuestos.
3. El uso de equipamientos culturales exclusivamente:
  - a) Se autoriza en las mayores de 5.000 m<sup>2</sup>s con una superficie menor del 5% de la total de la zona verde o espacio libre de que se trate. Se le autoriza una máxima a cara superior del forjado último de 3,5ml.
  - b) Se autoriza en las menores de 5.000 m<sup>2</sup>s con una superficie menor del 10% de la total de la zona verde o espacio libre de que se trate. Se le autoriza una altura máxima a cara superior del último forjado de 3,5ml.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 25

4. Quedan prohibidos en ambos supuestos, las instalaciones para actividades culturales o recreativas de carácter permanente.

Sobre las superficies destinadas a equipamientos éstas se descontarán del cómputo a efectos del estándar legal exigible. Sobre las superficies que se definan exclusivamente como espacios libres se permitirán pequeñas edificaciones vinculadas a este uso (kioscos, pérgolas, etc.) no superando la ocupación del 2% de esta superficie o 1% si esta es mayor de 10.000 m<sup>2</sup>

5. Los aparcamientos públicos en superficie:

a) Se autorizan en las mayores de 5.000 m<sup>2</sup>s con una superficie menor del 5% de la total, una localización perimetral y una conformación en línea o batería lineal tangente.

b) Quedan prohibidos en los menores de 5.000 m<sup>2</sup>s.

6. Los aparcamientos públicos subterráneos: se autorizan en ambos casos siempre que tengan un máximo de dos plantas subterráneas, que ocupen una superficie menor del 20% de la total en las zonas mayores de 5.000 m<sup>2</sup>s. y del 100% en el inferior siempre que sean menores de 2.500 m<sup>2</sup>s, que su instalación no provoque cortas de especies arbóreas valiosas y que se mantenga una capa superficial de tierra vegetal de espesor no menor de 0,4 ml sobre la totalidad del 30% ocupado y asegurando siempre su riego.

7. Para ambos supuestos la existencia o no de quioscos de bebidas, periódicos, flores, etc., dependerá del régimen general de concesiones establecido por el Ayuntamiento.

#### **Para las zonas verdes y espacios libres públicos de carácter lineal**

Se autorizan en ellas exclusivamente los aparcamientos públicos menores de 20 plazas en línea o batería lineal tangente en unidades separadas no menos de 100 ml; los quioscos de bebidas, prensa, flores, etc., según régimen general de estas concesiones municipales y las instalaciones provisionales para actividades culturales o recreativas siempre que no entorpezcan la función lineal (paseo) de estos espacios.

#### **Zonas verdes privadas**

1. Se autorizan las instalaciones deportivas al aire libre de uso privado siempre que no ocupen una superficie superior al 30% de la zona de que se trate y no rebasen la cota de la rasante del terreno.

2. También se autorizan instalaciones deportivas cubiertas de uso privado que no ocupen más del 15% de la zona de que se trate y que no superen la altura máxima de edificación en planta baja. En todo caso se separarán una distancia igual a su altura máxima en relación con cualquier fachada residencial sobre la que tengan una proyección horizontal superior a 3 ml; en caso de ser inferior la distancia podrá reducirse a la mitad. La separación a cualquiera de los linderos será de al menos la altura máxima de la edificación.

3. Se permitirá la instalación de equipamientos de uso privado siempre que no superen el 5% de la superficie de la zona de que se trate y sólo con edificación en planta baja.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 26

4. Se permitirán aparcamientos privados en superficies que no superen el 15% de la superficie de la zona. Si son subterráneos se podrán extender al 25% de la zona, o al 40% si se garantiza que en la superficie incremental ocupada se pueden realizar plantaciones de arbolado. En cualquier caso se exigirá para ese 15% incremental un espesor de tierra vegetal igual o mayor a 0,4 m y asegurando siempre su riego. En ningún caso estos aparcamientos podrán superar las dos plantas bajo la rasante del terreno.

5. La adición de las superficies ocupadas por el conjunto de estos usos compatibles autorizados que se acaban de especificar, en ningún caso superará el 35% de la superficie de la zona. Sólo se exceptúa de esta regla el aparcamiento subterráneo que pudiera existir. Es decir, al menos el 65% de cada zona verde privada deberá destinarse a su ajardinamiento, arbolado o tratamiento superficial apto para el uso de peatones o el juego de niños.

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS RESULTANTES

##### **Parcela nº 1 a: Superficie – 2.130 m<sup>2</sup>**

Tipología de edificación	Abierta semi – intensiva
Usos	Vivienda colectiva, libre, en todas las plantas sobre rasante
Altura máxima nº de planta	4 plantas (incluida la planta baja)
Altura máxima	13,50 m
Superficie máxima edificable	3.565 m <sup>2</sup>
Coefficiente de edificabilidad	1,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
% máximo de ocupación planta baja	50%
% máximo ocupación con sótano	100%
Nº de viviendas	31

##### **Parcela nº 1 b: Superficie – 2.485 m<sup>2</sup>**

Tipología de edificación	Abierta semi – intensiva
Usos	Vivienda colectiva, libre, en todas las plantas sobre rasante
Altura máxima nº de planta	4 plantas (incluida la planta baja)
Altura máxima	13,50 m
Superficie máxima edificable	3.565 m <sup>2</sup>
Coefficiente de edificabilidad	1,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
% máximo de ocupación planta baja	50%
% máximo ocupación con sótano	100%
Nº de viviendas	31



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 27

#### Parcela nº 2 a: Superficie – 1.320 m<sup>2</sup>

Tipología de edificación	Abierta semi – intensiva
Usos	Vivienda colectiva, libre, en todas las plantas sobre rasante
Altura máxima nº de planta	4 plantas (incluida la planta baja)
Altura máxima	13,50 m
Superficie máxima edificable	2.760 m <sup>2</sup>
Coefficiente de edificabilidad	2,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
% máximo de ocupación planta baja	60%
% máximo ocupación con sótano	100%
Nº de viviendas	24

#### Parcela nº 2 b: Superficie – 1.320 m<sup>2</sup>

Tipología de edificación	Abierta semi – intensiva
Usos	Vivienda colectiva, libre, en todas las plantas sobre rasante
Altura máxima nº de planta	4 plantas (incluida la planta baja)
Altura máxima	13,50 m
Superficie máxima edificable	2.760 m <sup>2</sup>
Coefficiente de edificabilidad	2,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
% máximo de ocupación planta baja	60%
% máximo ocupación con sótano	100%
Nº de viviendas	24

#### Parcela nº 3: Superficie – 561 m<sup>2</sup>

Tipología de edificación	Abierta intensiva
Usos	Vivienda colectiva, libre, en todas las plantas sobre rasante
Altura máxima nº de planta	4 plantas (incluida la planta baja)
Altura máxima	13,50 m
Superficie máxima edificable	920 m <sup>2</sup>
Coefficiente de edificabilidad	1,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
% máximo de ocupación planta baja	50%
% máximo ocupación con sótano	70%
Nº viviendas	8



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 28

#### Parcela nº 4: Superficie – 3.600 m<sup>2</sup>

Tipología de edificación	Abierta intensiva
Usos	Vivienda colectiva de Protección Oficial (incluso planta baja) Socio – comercial
Altura máxima nº de planta	7 plantas (incluida la p. baja)
Altura máxima	22,50 m
Superficie máxima edificable	10.500 m <sup>2</sup>
	460 m <sup>2</sup> . como mínimo uso comercial/social
Coefficiente de edificabilidad	2,92 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
% máximo de ocupación planta baja	50%
% máximo ocupación con sótano	90%
Nº viviendas de VPO	112

#### Parcela nº 6: Superficie – 1.000 m<sup>2</sup>

Tipología de edificación	Abierta
Usos	Equipamiento docente
Altura máxima nº de planta	2 plantas (incluida la planta baja)
Altura máxima	7,50 m
Superficie máxima edificable	300 m <sup>2</sup>
Coefficiente de edificabilidad	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
% máximo de ocupación planta baja	30%
% máximo ocupación con sótano	50%
Nº viviendas	0

Se recomienda la redacción y aprobación de un **Estudio de Detalle** para cada manzana completa que será el instrumento que defina en concreto los volúmenes edificables y la adscripción de la parcela correspondiente a cada una de ellos o a sus fracciones.

#### a) Alturas libres

La altura libre mínima de las plantas bajas comerciales será de 3,50 m y la máxima de 4 m medidas en el punto más desfavorable. La altura libre mínima de las plantas dedicadas a vivienda será de 2,60 m. En el caso de que se dediquen a usos terciarios (oficinas, etc.) esta altura mínima se elevará a 2,70 m.

Condición del uso característico



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 29

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda colectiva, con las siguientes condiciones:

a) Se prohíben las viviendas en planta sótano o semisótano.

#### CONDICIONES QUE DEBE CUMPLIR LA URBANIZACION

Estas condiciones mínimas de la urbanización serán exigibles a los Proyectos de Urbanización que se redacten como desarrollo del Plan Parcial.

Toda la urbanización y red viaria deberá cumplir la Ley 20/1997, sobre Promoción de la Accesibilidad, y sus normas técnicas y, en caso contrario, justificar su imposibilidad ante el Consejo Vasco de Accesibilidad.

#### RED VIARIA

Las características geométricas de la red viaria serán las determinadas en el plano correspondiente.

La red viaria contará con las protecciones y separación de edificios fijadas en estas ordenanzas.

Las alineaciones, así como las rasantes, se realizarán de acuerdo con lo definido en el Plan Parcial, aunque podrán ser ligeramente modificadas en un estudio constructivo más detallado como es el proyecto de urbanización.

Los viales particulares, entradas a garajes, así como cualquier otro tipo de acceso, en sus puntos de enlace con la red viaria interior, deberán:

Visibilidad mínima con distancia de parada para velocidad específica de 30 km/h

Radios mínimos de bordillo = 8 m

Recogida de aguas pluviales

Señalización necesaria

#### OBRAS DE EXPLANACION Y PAVIMENTACION

La explanación y pavimentación que deben definirse en los Proyectos de Urbanización, se ajustará a las siguientes características técnicas:

Calzadas rodadas.

Las características mínimas de ejecución de pavimento en las zonas públicas destinadas a calzadas rodadas deberán ser:

Tipo pavimento: rígido.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 30

Sección transversal con doble pendiente del 1% hacia los laterales, con una zona final de rígora del 2% y rematada con la acera mediante bordillo granítico de 15 x 25 cm.

Pavimento compuesto por:

Explanación perfilada y compactada al 90% del Proctor normal.

Base granular de acera o escoria de AH de 10 cm de espesor.

Base de 20 cm de hormigón en masa de 125 Kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica.

Capa de rodadura a base de aglomerado en caliente tipo IVB con caliza y espesor mínimo de 6 cm.

Estas características podrán ser variadas siempre que con la solución técnica propuesta como alternativa se garanticen al menos los mismos niveles de calidad y durabilidad que ofrece la propuesta en este artículo y siempre que sea expresamente aceptada por la Corporación Municipal.

#### Zonas peatonales

Las características mínimas de ejecución de pavimento en las zonas destinadas a plazas, aceras y paseos peatonales serán :

El pavimento será duro y continuo.

Sección transversal con pendiente mínima del 1% hacia la calzada rodada o recogida de aguas.

Pavimento compuesto por:

Explanada preparada mediante riego, compactación y perfilado.

Base granular de escoria de AH, o arena de 10 cm de espesor.

Base de 10 cm de hormigón en masa de 125 Kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica.

Acabado a base de baldosa hidráulica, piedra artificial o natural o cualquier material de características similares admitido por el Ayuntamiento.

Su modificación se ajustará a lo establecido en el artículo anterior.

En la zona de acceso a garajes se empleará bordillo achaflanado de 4 centímetros de altura más 11 centímetros en plano inclinado.

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



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 31

En los paseos peatonales podrá utilizarse aglomerado asfáltico de 3 cm de espesor, sobre base formada por macadam de piedra caliza, compactado y nivelado de 12 cm de espesor.

Las características de las zonas peatonales con servidumbre de paso de vehículos, deberán ser las mismas que se plantean en el apartado anterior, con la salvedad de que el acabado a base de baldosa hidráulica, piedra artificial o natural, deberá colocarse sobre base de hormigón en masa de 20 cm de espesor.

#### SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

El saneamiento y alcantarillado a incluir en los Proyectos de Urbanización, deberá redactarse de acuerdo con las preexistencias de la red municipal y las previsiones al respecto del Ayuntamiento, el cual definirá los puntos de empalme y criterios fundamentales de direcciones de vertido.

El sistema de conducción será separativo, no pudiendo, por lo tanto, mezclarse aguas pluviales con las residuales. En el caso de adoptarse sistema unitario deberá ser debidamente justificado.

Las aguas procedentes de la lluvia serán conducidas, debidamente canalizadas y cubiertas, a los cauces naturales a través de la red de aguas pluviales.

Las aguas fecales procedentes de servicios de personal, previo paso por una fosa séptica privada, serán conducidas a través de la red subterránea al colector general.

La conducción del afluente final hasta el punto de vertido, se realizará a ser posible por caminos existentes o en proyecto, señalándose su posición. La red de alcantarillado seguirá el trazado viario o espacios libres de uso público. La separación máxima entre sumideros o pozos de registro, será como máximo de 50 metros. La pendiente mínima en cualquier tramo será del 1% y la velocidad estará comprendida entre 1 y 3 metros por segundo, si no se justifica el empleo de conductores especiales.

Cumplirán así mismo los criterios de diseño y dimensionamiento de las canalizaciones de los apartados de diseño y cálculo de la norma tecnológica NTE-ISA. Se admitirá también en cualquier caso, aparte de dicha Norma, cálculos específicos particularizados de la red, siempre que vengan indicados expresamente en una memoria de cálculo y sean correctos técnicamente, según las indicaciones anteriores.

El material empleado en las conducciones de aguas fecales, será de PVC., cumpliendo en calidad de material, resistencia y sistema de ejecución de juntas las disposiciones del Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura, aprobado por el Ministerio de la Vivienda.

La ejecución de canalización, es decir dimensión y profundidad de la zanja, colocación de tuberías, corchetes de las juntas, relleno y apisonado y refuerzo de la conducción en su caso, se efectuará conforme las indicaciones de la NTE-ISA en sus apartados ISA 8, ISA 9, ISA 10 e ISA 11.

Los sumideros serán de buzón, con boca de granito y cierre sifónico, tipo Ayuntamiento de Bilbao.

La superficie máxima de recogida de aguas pluviales será de 500 metros cuadrados por cada sumidero.



## **ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS**

### **PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE**

HOJA 32

Las cámaras de descarga, pozos de registro, pozos de resalte y aliviaderos, serán del tipo especificado en la NTE-ISA, en el apartado de Construcción, si bien se admitirá prefabricado de hormigón en masa de 20 centímetros de espesor como mínimo, o armado de 15 centímetros de espesor mínimo.

Las tapas de fundición para el registro de los anteriores elementos estarán adecuadamente diseñadas para resistir el tipo de tráfico a que queden sometidas.

El acabado interior de los elementos de control de la red de saneamiento, será raseo con mortero de cemento Portland 350 y arena caliza 1/3 con bruñido final y ángulos redondeados.

Cualquier edificio a la salida de sus aguas residuales y previo a la conexión a la red de saneamiento municipal, deberá realizar una arqueta de registro con las condiciones siguientes:

- a) No deberán causar molestia alguna por malos olores y su disposición será tal que queden garantizadas su revisión por medios públicos.
- b) No se admitirá la incorporación de las aguas de lluvia o industriales.

En el diseño, cálculo y ejecución, se cumplirá la NTE-ISD, norma tecnológica de depuración y vertido, debiendo obtener la instalación el visto bueno de la oficina técnica municipal.

#### **ABASTECIMIENTO DE AGUA RIEGO E HIDRANTES CONTRA-INCENDIOS**

Las redes serán subterráneas y deberán contar con la presión necesaria para un normal abastecimiento.

El abastecimiento y distribución de agua a incluir en los Proyectos de Urbanización, asegurará un consumo diario y un caudal punta total, según las previsiones de la NTE-IFA en su apartado de cálculo tabla 2.

Se empleará así mismo la tabla nº 1 del mismo apartado de Cálculo, a fin de homologar al uso de vivienda, los diversos usos que se permitan en los Planes Parciales o Estudios de Detalle. Caso de no seguirse las anteriores tabulaciones en la redacción del proyecto, existirá una justificación técnica del consumo en función de las características de la población prevista en el planeamiento, no siendo en ningún caso la dotación inferior a 350 litros por habitante y día.

El trazado, tipo de red de distribución, disposición de bocas de incendio, piezas de empalme y control, así como la ejecución de las conducciones, cumplirán, las indicaciones de la referida NTE-IFA, o asegurarán unos niveles de calidad iguales o superiores.

Las tuberías de distribución y piezas de empalme, serán de fundición gris dúctil, cumpliendo las especificaciones técnicas de la NTE-IFA al respecto, indicadas en el apartado de construcción.

Será obligatorio el cumplimiento de la NBE-CPI 91 sobre condiciones de protección contra-incendios en los edificios.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 33

#### ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO Y TELEFONÍA

Las conducciones de baja tensión, teléfonos, etc., serán subterráneas en su trazado por el interior del sector.

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

Para el desarrollo de los proyectos de iluminación pública y redes de energía eléctrica considerados como parte integrante de los Proyectos de Urbanización, se deberán cumplir las siguientes especificaciones técnicas:

##### 1) Exigencias fotométricas.

Niveles de iluminación.

En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser propiedad y uso público se exigirá como mínimo un nivel de 25 lux en servicio para las vías rodadas y un mínimo de 20 lux en servicio para las vías peatonales. Se considerará como coeficiente de conservación 0,64.

Uniformidad.

En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser propiedad y uso público se exigirá como mínimo para las redes viarias rodadas una uniformidad media de 0,65 y extrema de 0,35 y para las vías peatonales una uniformidad media de 0,50 y extrema de 0,25.

##### 2) Implantación.

En las zonas urbanas se tenderá a la implantación general por tresbolillo o pareadas.

##### 3) Tipo de lámpara.

En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser propiedad y uso público se exigirá la instalación de lámparas de vapor de sodio de alta presión con potencia normal de 150 w mínima o lámparas que demuestren su idoneidad y equivalencia.

##### 4) Luminarias.

Deberán cumplir con los siguientes condicionantes:

- Ser de aluminio o en caso contrario se justificará su idoneidad.
- Ser herméticas.
- Tener cierre de policarbonato o material de superior calidad.

##### 5) Soportes.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 34

Deberán cumplir con los siguientes condicionantes:

Ser de una sola pieza, sin soldaduras.

- Estar galvanizados en caliente con calidad mínima de 520 gs/m<sup>2</sup> en zinc.
- Estar calculados con un coeficiente de seguridad de 3,5.
- Tener las cajas de bornes y fusibles totalmente protegidas.

6) Alturas.

Deberán quedar justificadas en proyecto, en cuanto al diseño y cálculo.

7) Alumbrado integrado en los edificios.

Se admitirán debidamente justificados, y con una clara precisión de la calidad de instalación.

8) Tomas de tierra.

Se exigen tomas de tierra en todo tipo de soporte y armarios.

9) Tendido.

Será siempre subterráneo, con excepción de aquellos casos de iluminación integrada citados anteriormente en que podrá apoyarse en las fachadas.

10) Cables.

Serán subterráneos y deberán ser siempre de cubierta de neopreno. En el caso de iluminación integrada podrá ser de cubierta de PVC previendo siempre que la bajada del tendido de fachada al subterráneo vaya protegida en su unión al suelo por tubo de acero galvanizado hasta una altura de 3 metros.

11) Armarios de distribución de alumbrado.

Deberán tener cabida para maniobra y medida y disponer de los mecanismos necesarios para la reducción de nivel de alumbrado.

12) Proyecto.

Todos los Proyectos de Urbanización irán acompañados de un estudio de iluminación en el que quede garantizado el cumplimiento de las normativas anteriormente citadas fundamentalmente las exigencias fotométricas, así mismo quedarán siempre supeditados en cuanto a calidad y diseño en todos sus aspectos al visto bueno de la oficina técnica municipal.



## ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

---

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SR-I DE ABELETXE

HOJA 35

#### JARDINERÍA Y AMUEBLAMIENTO URBANO

El Proyecto de Urbanización contendrá un estudio de jardinería efectuándose las plantaciones con especies propias de la zona. Así mismo se detallará de forma precisa el tipo y localización del mobiliario urbano, cuyos modelos serán los habitualmente utilizados por el Ayuntamiento necesitándose la previa aprobación, para instalar cualquier modelo diferente.