

10.2 —OR SALBERDIN— AREAREN HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN BEREZIKO HIRIGINTZA-ORDENANTZAK ALDATZEA. ERAIKINEN BALDINTZA GEOMETRIKOAK ETA ESTETIKOAK

MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA 10.2 —OR SALBERDIN—. CONDICIONES GOMÉTRICAS Y ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS

JUSTIFIKAZIO MEMORIA	MEMORIA JUSTIFICATIVA
<p>10.2 —OR Salberdin— arearen hiri antolamenduaren plan berezia 2011ko apirilaren 27an onartu zen behin betiko. Planak 1.000 etxebizitza berri inguru antolatu zituen, 15 partzelatan banatuta. Etxebizitza horietatik 575 babes publikoko araubideren baten pean eraikiko zirela aurreikusi zen. Gainera, ekipamendu-partzela bat ere antolatu zen zuzkidura-bizitokiak eraikitzeko.</p> <p>Arearen garapenak hainbat urteko atzerapena izan zuen, krisi ekonomiko-finantzarioaren ondorioz eta eremuko deskontaminazioan izandako zailtasunengatik eta kostu ekonomikoagatik (batez ere industria-eremu zaharraren azpian dagoen akuiferoarena). Horrek guztiak zalantzan jarri zuen planeko proposamenen bideragarritasun ekonomikoa.</p> <p>Pixkanaka arazoak konpontzen joan ziren. Hirigintza-kudeaketa bi fasetan egitea erabaki zen (iparraldea eta hegoaldea). 2020an, ordurako onartuta zeuden urbanizazio- eta birpartzelazio-proiektuekin, iparraldearen urbanizazio-obrak hasi ziren, eta lehenengo eraikuntza-lizentziak eman ziren.</p>	<p>El plan especial de ordenación urbana del área 10-2 —OR Salberdin— fue aprobado definitivamente el 27 de abril de 2011. El plan ordenó un total aproximado de 1.000 nuevas viviendas, distribuidos en 15 parcelas. El número estimado de viviendas a construir sometidas a algún régimen de protección pública fue de 575; además se ordenó una parcela de equipamiento para construir alojamientos dotacionales.</p> <p>El desarrollo del área sufrió un retraso de varios años debido a la crisis económica-financiera y a las dificultades y coste económico de la descontaminación del área, en especial del acuífero existente bajo la antigua zona industrial. Todo ello llegó a hacer dudar de la viabilidad económica de las propuestas del plan.</p> <p>Los problemas fueron solventándose. Se decidió acometer la gestión urbanística en dos fases diferenciadas (norte y sur). En 2020, con los proyectos de urbanización y reparcelación ya aprobados, comenzaron las obras de urbanización de la zona Norte, y se otorgaron las primeras licencias de edificación.</p>



Bestalde, plan berezia onartu zenetik urbanizazio-proiektua eta eraikuntza-proiektuak idatzi ziren arte urte asko igaro ziren. Antolamenduaren maila teorikotik gauzatzearen maila praktikora igarotzean, soluzio alternatibo batzuk aurkitzen joan ziren, eta horiekin hobetu egin ziren antolamenduan eta plan bereziko hirigintza-ordenantzetan jasotako zenbait soluzio.

Eraikuntza-proiektuetan proposatutako soluzioei hirigintza-estaldura emateko, honako plangintza-tresna hauek onartu dira:

Plan bereziaren ordenantza osagarria: ibilgailuak sotoetara sartzeko baldintzak arautzen ditu (2018ko otsailaren 22an onartu zen behin betiko).

Ondorengo **xehetasun-azterketak:**

1. Iparraldeko **R5** eta **R6** partzelak (2019ko azaroaren 11n onartu zen behin betiko).
2. **AD** partzela –zuzkidura bizitokiak— (2021eko martxoaren 29an onartu zen behin betiko).
3. Hegoaldeko **R8, R10, R11, R12, R13** eta **R15** partzelak (2023ko martxoaren 30ean onartu zen behin betiko).
4. Hegoaldeko **R9** partzela (2023ko martxoaren 30ean onartu zen behin betiko).

Une honetan, iparraldean eraikitzekeo lizentzia guztiak emanda daude (zuzkidura-bizitokien partzela ere bai), eta hegoaldekoak tramitatzen ari dira (550 etxebizitza inguru; horietatik 386, babes publikokoak).

Entre la fecha de aprobación del plan especial y la de la redacción del proyecto de urbanización y los proyectos edificación transcurrieron muchos años. Al pasar del plano teórico de la ordenación, al práctico de la ejecución, se fueron encontrando soluciones alternativas que mejoraban algunas de las recogidas en la ordenación y en las ordenanzas urbanísticas del plan especial.

Para dar cobertura urbanística a las soluciones propuestas en los proyectos edificatorios, se han aprobado los siguientes instrumentos de planeamiento:

La **ordenanza complementaria del plan especial** que regula las condiciones de los accesos de los vehículos a los sótanos (aprobada definitivamente el 22 de febrero de 2018).

Los siguientes **estudios de detalle:**

1. Parcelas **R5** y **R6** de la zona norte, aprobado definitivamente el 11 de noviembre de 2019.
2. Parcela **AD** –alojamientos dotacionales-, aprobado definitivamente el 29 de marzo de 2021.
3. Parcelas **R8, R10, R11, R12, R13** y **R15** de la zona sur, aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2023.
4. Parcela **R9** de la zona sur, aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2023.

En el momento actual están ya otorgadas todas las licencias de edificación de la zona norte, incluida la parcela de alojamientos dotacionales, y se están tramitando las de la zona sur (alrededor de 550 viviendas, de las que 385 serán de protección pública).



Azken proiektu horiek aztertzean, ikusi da proposamen batzuk 2011ko plan bereziaren hirigintza-ordenantzen testuaren kontra doazela, eraikinen baldintza geometriko eta estetikoek dagokienez. Nahiz eta, agian, interpretazio-irizpide arrazoituak eta koherenteak aplikatuz konpondu daitezkeen, azkenean, segurtasun juridiko handiagoaren mesedetan, plan bereziko hirigintza-ordenantzeta hiru artikulua aldatzea erabaki dugu.

Jarraian, proposatutako aldaketak deskribatzen dira.

18.09. artikulua. *Estalkiaren eta altuera gainditzen duten elementuen profila.* Obra- lizentzia eskatzeko jaso diren proiektuetan estalki lauak proposatu dira. Bai berrikuntza teknologikoen, bai kode teknikoan jasotako segurtasun-kontuen, bai jarri beharreko balkoi eta terraza ugariren ondorioz, beharrezkoa da gai hauei buruzko arauak aldatzea: a) teilatu-hegalen gehienezko irtenguneak, b) horien gaineko karelen gehienezko altuerak, eta c) hirigintza- eraikigarritasunaren ondorioetarako konputagarriak ez diren estalki gaineko instalazioak. Horregatik, artikulua horretako 1. ataleko bi epigrafe aldatzea eta beste bat gehitzea proposatzen da.

18.10 artikulua. *Hegalen baldintza orokorrak.* 2022ko ekainaren 30ean egindako bilkuran, Udalbatzarrak erabaki zuen hegalen baldintza orokorrak aldatzea plan orokorrean. Aldaketa hori udalerrri osoan aplikatu daiteke. Hala ere, plan orokorra onartu ondorengo antolamendu xehatuko tresnak dituzten eremuetan (adibidez, Salberdin), tresna horietan jarritako ordenantzak aplikatzen jarraituko da, nahiz eta murriztaileagoak izan, hegalen baldintzak aldatzeko eta/edo plan orokorrera egokitzeko aukerari kalterik egin gabe.

Al analizar éstos últimos proyectos se ha comprobado que algunas de sus propuestas pueden entrar en conflicto con el texto de las ordenanzas urbanísticas del plan especial de 2011, en lo que respecta a las condiciones geométricas y estéticas de las edificaciones. Aunque quizás ello podría solventarse aplicando criterios de interpretación razonados y coherentes, finalmente, en aras de una mayor seguridad jurídica, hemos optado por modificar tres artículos de las ordenanzas urbanísticas del plan especial.

A continuación, se describen las modificaciones propuestas.

Artículo 18.09. *Perfil de la cubierta y elementos por encima de la altura.* En los proyectos presentados para licencia de obra se han propuesto cubiertas planas. Las innovaciones tecnológicas, cuestiones de seguridad recogidas en el código técnico, así como la disposición de numerosos balcones y terrazas hacen necesario adaptar las reglas sobre saliente máximo de aleros, alturas máximas de antepechos sobre los mismos, instalaciones sobre cubierta no computables a efectos de edificabilidad urbanística. Por ello se propone modificar dos de los epígrafes del apartado 1 de ese artículo y añadir uno nuevo.

Artículo 18.10. *Condiciones generales de los vuelos.* El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 30 de junio de 2022, aprobó la modificación del plan general relativa a las condiciones generales de los vuelos. Dicha modificación es aplicable en la generalidad del municipio. Sin embargo, en los ámbitos que cuenten con instrumentos de ordenación pormenorizada posteriores a la aprobación del plan general, (es el caso de Salberdin) se seguirán aplicando sus respectivas ordenanzas, aunque sean más restrictivas,



<p>Azken horixe da areako sustatzaileek eskatu dutena. Helburu horrekin, artikulua 4. atala aldatu egingo da, eta, hemendik aurrera, plan orokorraren 7.2.12 artikulua xedatutakoa jasoko du. Bestalde, 3. atala aldatzea proposatzen da, kasu jakin batzuetan eraikin desberdinetako balkoien arteko tartekak ezabatzeko edo murrizteko aukera izateko.</p> <p>18.18. artikulua. Karrerapeen tratamendua. Artikuluko 1. atala aldatzea proposatzen da. Portxeen azalera handitzeak eragindako aldaketa bat da; bere garaian azalera hori handitzea eskatu zen, garaje-arrapalak eraikuntzetatik kanpo jartzearen ordain gisa. Kasu batzuetan, portxeen zabalera handitu egingo da, baina, horren ondorioz, egiturazko euste-elementuek beheko solairuen lerrokadura gainditu egingo dute.</p> <p>Genero-ikuspegitik, iruditzen zaigu ordenantzaren aldaketek ez dutela inolako garrantzirik, edo, nolana ere, eragin positiboa izan dezaketela, aukera emango dutelako erabilera mistoetarako espazio libre pribatuak (balkoiak) handitzeko, eta horiek erantzukidetasuna eta talde-bizikidetzara sustatzen dutelako.</p> <p>Plan orokorrean jasotako hirigintza- eta eraikuntza-ordenantzen aldaketa bat denez, toki-erregimenari buruzko araudian udal-ordenantzatarako ezartzen den prozeduraren arabera tramitatu eta onartuko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 99. artikuluekin bat etorritik.</p>	<p><u><i>sin perjuicio de la posibilidad de modificar y/o adaptar al plan general, las condiciones de los vuelos.</i></u></p> <p>Es esto último lo que se ha solicitado por los promotores del área. Con esa finalidad se modificará el apartado 4 del artículo que pasará a recoger lo que dispone el artículo 7.2.12 del plan general. También se propone modificar el apartado 3, posibilitando eliminar o reducir las separaciones de balcones de distintos edificios en determinados casos.</p> <p>Artículo 18.18. Tratamiento de soportales. Se propone modificar el apartado 1 del artículo. Es una modificación motivada por la ampliación de la superficie destinada a porches, que se exigió en su día como contrapartida a la disposición de rampas de garajes fuera de las edificaciones. En algunos casos, se ampliará la anchura de los porches, pero ello provocará que los elementos estructurales de apoyo rebasen la alineación de la planta baja.</p> <p>Desde la perspectiva de género, se considera que los cambios en la ordenanza son indiferentes o, en todo caso, pueden incidir positivamente al permitir la ampliación espacios libres privados para usos mixtos (balcones) que faciliten la corresponsabilidad y la convivencia en comunidad.</p> <p>De acuerdo con el artículo 99 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en la medida que se trata de modificación de ordenanzas urbanísticas y de edificación contenidas en el plan general, la modificación se tramitará y aprobará conforme al procedimiento previsto en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales.</p>
<p>ORDENANTZEN TESTU BERRIA / NUEVO TEXTO ORDENANZAS</p>	



18.09. artikulua. Estalkiaren eta altuera gainditzen duten elementuen profila.

1.- Eraikuntzaren altuera maximoaren gainetik baimenduko dira, kasuan-kasuan eremu bakoitzaren ordenantza partikularretan ezartzen diren mugak kontuan hartuta, honako eraikuntza hauek:

a.- Arau orokor gisa, hegalak gehienez ere 1,25 m-ko irtegunea edukiko du eta 0,25 m-koa izango da ertz maximoa. Hala ere, fatxada bakoitzean baimendutako gehieneko hegaletik 0,25 m irten ahal izango da.

b.- Estalkiaren isurialdeak edo hegalak. Hegalaren muturretik trazatutako % 40ko isurialde maximoko lerro batek definituko ditu (hegalaren muturra bat etorriko da fatxadaren altuera maximoari dagokion plano horizontalekin). Estalkiaren gailurraren altuera maximoa eraikinaren sekzioaren erdiko puntuaren profilak zehaztuko du; ez da inon gaindituko 3,5 m-ko maximoa, altuera maximoaren gainetik.

c.- Ehuneko hamabosteko (% 15) edo gutxiagoko isurialdea duen estalkiko plano oro estalki lautzat joko da eta dagokion erreferentziazko maila, lortu nahi den isurialdea zehazteko, fatxadaren altuera maximoari dagokion plano horizontala izango da.

d.- Azken solairuko forjaketaren gainetik, estalkiko hegalak etetea baimenduko da baoak irekitzeko paramentu bertikalak lortzeko, eta fatxada osoetan egiten direnean bakarrik. Estalkian argizulorik jarri nahi bada, osaera uniforme emango zaio.

Artículo 18.09. Perfil de la cubierta y elementos por encima de la altura.

1.- Por encima de la altura máxima de la edificación podrán admitirse, con las limitaciones que se establecen, en su caso, en las Ordenanzas Particulares de cada zona, las siguientes construcciones:

a.- Como regla general, el alero respetará un saliente máximo de 1,25 m y presentará un canto máximo de 0,25 m. No obstante, podrá sobresalir 0,25 m respecto al vuelo máximo permitido en cada fachada.

b.- Las vertientes o faldones de la cubierta, que se definirán por una línea de 40% de pendiente máxima trazada desde el extremo del alero (éste coincidirá con el plano horizontal correspondiente a la altura máxima de fachada). La altura máxima de la cumbrera de la cubierta será la determinada por el perfil en el punto medio de la sección del edificio, sin sobrepasar en ningún punto el máximo de 3,5m por encima de la altura máxima.

c.- Todo plano de cubierta con una pendiente igual o inferior al quince por ciento (15%) será considerado como cubierta plana y su nivel de referencia, a los efectos de determinar la inclinación señalada, será el del plano horizontal correspondiente a la altura máxima de fachada.

d.- Por encima del forjado de la última planta, sólo se permite la interrupción de los faldones de cubierta con el fin de obtener paramentos verticales para la apertura de huecos, cuando se realicen en fachadas completas. La colocación de luceros en la cubierta deberá tener una composición uniforme.



<p>e.- Karelak, barandak eta azken ukitu apaingarriak. Ezin izango dute 1,10 m-ko altuera gainditu hegala goiko ertzetik.</p> <p>f.- Aireztapen-tximiniak edo keak husteko tximiniak, berokuntza eta aire-egokitzapena, behar den bezala funtzionatzeko indarrean dagoen araudiak ezartzen duen altueran edo, hala badagokio, eraikuntza egokiak ezartzen duen altueran.</p> <p>g.- Eguzki-energia eta bestelako energia berriztagarriak hartzeko instalazioak.</p> <p>h.- Eraikinei zerbitzua emateko antenak eta tximistorratzak eta telekomunikazio-sareen instalazio orokorrak.</p> <p>i.- Igogailu-kutxen, igerileku komunitarioen eta biltegien erremateak eta, oro har, azalera eraikiaren ondorioetarako zenbatzen ez diren instalazio komun bolumenak estalkian gehienez onar daitekeen % 40ko maldaren barruan integratu beharko dira, eta fatxada nagusiarekiko gutxienez 2 metro atzeratuko dira. Justifikatutako kasuetan, eta udalaren txosten tekniko arrazoituaren ondoren, beste irtenbide batzuk onartu ahal izango dira, muga hauekin: eraikuntza-elementuek gehienez 4,50 m gainditu ahalko dute eraikinaren altuera maximoa; eta gehienez 2,00 m, estalkirako baimendutako hegal maximoa.</p> <p>j.- Bide publikotik ikus daitezkeen instalazioak saihestuko dira ahal den neurrian.</p> <p>2.- Edozein kasutan, antena, oinarrizko estazio edo telekomunikazio-elementuen edukiontzia gutxienez 2 metro atzera eramango dira kanpoko edozein fatxadaren</p>	<p>e.- Antepechos, barandillas y remates ornamentales. No podrán superar una altura de 1,10 m desde el borde superior del alero.</p> <p>f.- Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o, en su defecto, el buen hacer constructivo.</p> <p>g.- Las instalaciones de captación de energía solar y otras energías renovables.</p> <p>h.- Antenas y pararrayos de servicio a los propios edificios, e instalaciones generales de las redes de telecomunicaciones.</p> <p>i.- Los remates de las cajas de ascensores, piscinas comunitarias, depósitos y, en general, los volúmenes para albergar instalaciones comunes de los edificios que no computan a efectos de superficie construida deberán integrarse dentro de la línea del 40% de pendiente máxima admisible en cubierta, y retranquearse un mínimo de 2 m respecto a la fachada principal. En casos justificados y previo informe técnico municipal razonado, se podrán admitir otras soluciones, sin que los elementos constructivos citados superen en más de 4,50 m la altura máxima de la edificación ni en más de 2 m la del faldón máximo permitido para la cubierta.</p> <p>j.- Se procurará evitar instalaciones que sean visualmente perceptibles desde la vía pública.</p> <p>2.- En todo caso, el retranqueo mínimo de antenas, estaciones base o contenedores de elementos de telecomunicaciones deberá ser de 2 metros respecto al plano de</p>
---	--

<p>planoarekiko.</p> <p>18.10. artikulua. Hegalen baldintza orokorrak</p> <p>1.- Hegalen lerro maximoa irudizko lerro bertikal batek definituko du eta fatxadaren plano bertikalarekiko paraleloan marratuta egongo da lerro hori. Hegalen lerro hori espaloiko zoladuraren sestraren gainean egongo da, 3 m-ko altueran, hegalaren puntu guztietan neurtuta.</p> <p>2.- Fatxadetako hegal guztiak, hala nola eraikuntzari dagozkion elementu apaingarriak, teilatu-hegalak, balkoiak, begiratokiak eta antzekoak, kasu bakoitzerako adierazten den hegalaren lerro maximoaren barruan egongo dira.</p> <p>3.- Balkoi eta balkoi korrituen alboko hegala fatxadaren eta ondoko eraikin baten mugatik 0,5 m-ra geratuko da eta begiratoki eta hegal itxiena 1 m-ra, baei emandako tratamendua edozein delarik. Udalaren txosten tekniko arrazoituaren ondoren, tarte horiek kendu edo murriztu ahal izango dira, baldin eta eraikuntza-proiektuek etxadi osoko fatxadei tratamendu bateratua ematea proposatzen badute eta eraikuntza-blokearen osaera estetikoa hobetzen dela justifikatzen badute.</p> <p>4.- Gorputz irtenen gehieneko irtengunea, 10-2 Salberdin arean, honako parametro hauen arabera izango da:</p> <p>a.- Hegala erabilera publikoko espazio publiko baten gainean baldin badago: 1,25 metro, baina espaloiarene zintarriaren kanpoko lerrotik gehienez 0,50 metrotara.</p> <p>b.- Hegala espazio pribatu baten gainean badago: 1,50 metro.</p>	<p>cualquier fachada exterior.</p> <p>Artículo 18.10. Condiciones generales de los vuelos</p> <p>1.- La línea máxima de vuelos quedará definida por una línea vertical imaginaria, trazada de forma paralela al plano vertical de la fachada situado sobre la alineación de ésta. Esta línea de vuelos quedará a 3 m de altura sobre la rasante del pavimento de la acera y medidos en todos los puntos del vuelo.</p> <p>2.- Todos los vuelos en fachadas, tales como elementos decorativos inherentes a la construcción, aleros, balcones, miradores, y otros análogos, deberán quedar comprendidos dentro de la línea máxima de vuelo que para cada caso se señala.</p> <p>3.- El vuelo lateral de los balcones y balconadas deberá quedar a 0,5 m, y el de los miradores y vuelos cerrados, a 1 m, del límite de la fachada respecto a un edificio colindante, cualquiera que sea su tratamiento de huecos. Previo informe técnico municipal razonado, se podrán eliminar o reducir dichas separaciones cuando los proyectos constructivos propongan un tratamiento unitario de las fachadas a lo largo de toda la manzana y justifiquen la mejora de la composición estética del bloque edificatorio.</p> <p>4.- El saliente máximo de los cuerpos volados en el área 10-2 Salberdin, atenderá a los siguientes parámetros:</p> <p>a.- Si vuelan sobre un espacio de uso público: 1,25 metros, pero sin que puedan acercarse a más de 0,50 metros de la línea exterior del bordillo de la acera.</p> <p>b.- Si vuelan sobre un espacio privado: 1,50 metros.</p>
--	--



<p>c.- Hegalen sakonera edo zabalera handitu ahal izango da, eraikinaren barrualderantz.</p> <p>5.- Bizitegi-eraikinaren fatxada guztietan nahi bezala erabil daitezke hegalak.</p> <p>6.- Izkin eta alaketan hegalak areagotu ahal izango dira, teilatu-hegalak eta elementu apaingarriak balkoi eta begiratokiekin paraleloak eta/edo zentrokideak izan daitezten.</p> <p>18.18. artikulua. Karrerapeen tratamendua</p> <p>1.- Erabilera publikoko karrerapeak eraikiko dira, eraikinaren behe-solairuetan 3 m-ko barne-zabalera librea edukiko dutenak, gutxienez, betiere antolamendu-planoetako jarraibideak eta lurzati bakoitzaren fitxa deskribatzaileetakoak jarraituz. Kanpoko zein barruko euste-elementu bertikalak portxeen barruan jarri ahal izango dira, eta ez dira zenbatuko zabalera hori neurtzeko. Arrazoi estetikoengatik, portxeen zabalera gehienez ere 20 cm murriztu ahal izango da, egiturazko elementuak xede horretarako material egokiekkin estaltzeko.</p> <p>2.- Altuera librea, eraikinaren behe-solairuari dagokionaren berdina eta gutxienez 3 m-koa izango da. Sabaien akabera fatxadari dagokion kalitatearekin egingo da, baina eraikuntza-soluzioa erabaki eta gero, area osoko karrerapeetan modu bateratuan aplikatuko da.</p> <p>3.- Arkupeen sabaian ez da kanalizaziorik edo tutueriarik ikusiko.</p>	<p>c.- Se podrá ampliar la profundidad o anchura de los vuelos hacia el interior del edificio.</p> <p>5.- Se permite la libre disposición de vuelos en todas las fachadas de los edificios residenciales.</p> <p>6.- Los vuelos podrán ampliarse en lo que resulte, en las esquinas y chaflanes, con el fin de que los aleros y elementos decorativos puedan ser paralelos y/ o concéntricos con los balcones y miradores.</p> <p>Artículo 18.18. Tratamiento de Soportales</p> <p>1.- Se deberán construir soportales de uso público con una anchura mínima interior libre de 3m en las plantas bajas de los edificios, siguiendo las directrices de los planos de ordenación y de las fichas descriptivas de cada parcela. Los elementos verticales de apoyo, tanto exteriores como interiores, podrán situarse en el interior de los porches y no computarán a efectos de medición de la anchura. Se permitirá la reducción de la anchura del porche hasta un máximo de 20 cm por motivos estéticos para revestir los elementos estructurales con materiales adecuados para dicho fin.</p> <p>2.- La altura libre será igual a la correspondiente a la planta baja del edificio y como mínimo 3m. El acabado de los techos se realizará con la calidad correspondiente a la fachada, pero una vez adoptada la solución constructiva, se aplicará de manera unitaria en los porches de toda el área.</p> <p>3.- El techo de los pórticos no dejará a la vista ningún tipo de canalización ni tubería.</p>
--	--