

### **3. NORMAS URBANÍSTICAS**

**NORMAS URBANÍSTICAS****INDICE****TITULO PRELIMINAR****DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

Artículo 001.	Ámbito de Aplicación .....	11
Artículo 002.	Entrada en vigor y condiciones de vigencia .....	11
Artículo 003.	Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.....	11
Artículo 004.	Modificaciones de elementos de las Normas Subsidiarias.....	12
Artículo 005.	Condiciones para la revisión y sustitución por un Plan General de las Normas Subsidiarias. ....	12

**TITULO PRIMERO****RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL****CAPITULO 1.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

Artículo 006.	Régimen de calificación.....	14
Artículo 007.	Definición de conceptos. ....	14
Artículo 008.	Sistematización de los Usos Urbanísticos. ....	15
Artículo 009.	Clasificación y contenido de los Usos Urbanísticos.....	15
Artículo 010.	Sistematización de la Calificación Global.....	25
Artículo 011.	Régimen General de Edificación y Uso para las Zonas de Uso Global.....	26
Artículo 012.	Calificación Pormenorizada.....	45

**CAPITULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO****SECCIÓN 1.2.1. Clasificación del Suelo**

Artículo 013.	Clasificación del suelo.....	48
---------------	------------------------------	----

**SECCIÓN 1.2.2. Régimen para el Desarrollo del Planeamiento.**

Artículo 014.	Estructura del territorio. ....	48
Artículo 015.	Formulación del régimen aplicable.....	48
Artículo 016.	Ejecución directa de las Normas Subsidiarias .....	48
Artículo 017.	Planeamiento en Suelo Urbano. ....	49
Artículo 018.	Planeamiento en suelo apto para urbanizar .....	51
Artículo 019.	Planeamiento en suelo no urbanizable .....	52

**SECCIÓN 1.2.3. Régimen de Gestión.**

Artículo 020.	Gestión Urbanística en Suelo urbano .....	52
Artículo 021.	Parcelaciones en suelo urbano y apto para urbanizar.....	53
Artículo 022.	Parcelaciones en suelo no urbanizable .....	53

**SECCIÓN 1.2.4. Ejecución de la Urbanización.**

Artículo 023.	Modalidades de proyectos para la ejecución de obras de urbanización .....	54
Artículo 024.	Normas de documentación y contenido para los proyectos de obras de urbanización .....	54
Artículo 025.	Límites de la posibilidad de efectuar adaptaciones de la ordenación por los proyectos de urbanización .....	54
Artículo 026.	Ejecución de proyectos de urbanización por los particulares .....	54

**SECCIÓN 1.2.5. Ejercicio de la Facultad de Edificar.**

Artículo 027.	Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano .....	55
Artículo 028.	Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación .....	56
Artículo 029.	Ejercicio de la facultad de edificar en el suelo no urbanizable. ....	56
Artículo 030.	Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación en el suelo no urbanizable .....	58

**TITULO SEGUNDO.****LICENCIAS (ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD, TRAMITACIÓN Y CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LICENCIAS PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES, Y LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES).**

Artículo 031.	Aplicabilidad. ....	59
---------------	---------------------	----

**TITULO TERCERO****ORDENANZAS GENERALES DEL USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN**

Artículo 032.	Aplicabilidad. ....	59
---------------	---------------------	----

**CAPITULO 3.1. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS**

Artículo 033.	Terminología de conceptos .....	59
Artículo 034.	Cómputo de superficies edificables .....	62
Artículo 035.	Criterios de cómputo de las superficies edificables y medición de alturas .....	63
Artículo 036.	Determinación del perfil del edificio .....	64
Artículo 037.	Perfil de cubierta máximo autorizado con carácter general .....	64

**CAPITULO 3.2. ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL**

<b>SECCIÓN 3.2.1. Condiciones Generales de Edificación .....</b>	<b>65</b>	
Artículo 038.	Alineaciones de la edificación. ....	65
Artículo 039.	Rasantes .....	65
Artículo 040.	Fondo de la edificación .....	65
Artículo 041.	Anchura mínima de fachada .....	65
Artículo 042.	Altura de los edificios y número de plantas .....	65
Artículo 043.	Cuerpo salientes (vuelos) .....	66
Artículo 044.	Elementos salientes. ....	67
Artículo 045.	Patios .....	68
Artículo 046.	Cubiertas .....	69

**SECCIÓN 3.2.2. Condiciones Generales de Uso.**

Artículo 047.	Régimen general de uso de las parcelas de uso residencial.....	70
Artículo 048.	Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.....	70
Artículo 049.	Condiciones de uso de locales de planta baja o entreplanta.....	71
Artículo 050.	Condiciones de uso de las plantas altas.....	72
Artículo 051.	Condiciones de uso de los desvanes y bajocubiertas.....	73
Artículo 052.	Condiciones de uso del suelo privado con servidumbre de uso público.....	73
Artículo 053.	Condiciones de uso del suelo privado no edificable.....	73

**SECCIÓN 3.2.3. Condiciones Generales de Habitabilidad de los locales en los edificios de uso residencial. (Dimensiones de los espacios, requisitos funcionales y dotación de las instalaciones básicas)**

Artículo 054.	Condiciones generales. Casos de sustitución.....	75
Artículo 055.	Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda y elementos comunes a éstos.....	75
Artículo 056.	Condiciones aplicables a los locales destinados a residencia comunitaria.....	79
Artículo 057.	Condiciones aplicables a los locales destinados a otros usos autorizados.....	79
Artículo 058.	Locales destinados a garajes (guarda de vehículos).....	81
Artículo 059.	Condiciones aplicables a los locales de semisótano y sótano.....	82

**SECCIÓN 3.2.4. Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial**

Artículo 060.	Condiciones generales.....	82
Artículo 061.	Condiciones de las instalaciones.....	82
Artículo 062.	Medidas correctoras.....	83

**SECCIÓN 3.2.5. Condiciones de Seguridad de las Edificaciones de Uso Residencial y sus locales.**

Artículo 063.	Condiciones generales.....	83
Artículo 064.	Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas.....	83
Artículo 065.	Mirillas.....	83
Artículo 066.	Salida al tejado.....	83

**SECCIÓN 3.2.6. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones**

Artículo 067.	Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.....	84
Artículo 068.	Tratamiento de cubiertas.....	84
Artículo 069.	Tratamiento de tendederos.....	84
Artículo 070.	Tratamiento de las fachadas de plantas bajas.....	85
Artículo 071.	Rótulos y anuncios luminosos.....	85
Artículo 072.	Ornato de los espacios privadas y públicos de uso público.....	86

**SECCIÓN 3.2.7. Condiciones generales de dominio.**

Artículo 073.	Régimen básico.....	86
Artículo 074.	Condiciones relativas al ejercicio de las servidumbres de uso público.....	86
Artículo 075.	Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.....	86
Artículo 076.	Servidumbres entre parcelas.....	86

### CAPITULO 3.3. ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL.

#### SECCIÓN 3.3.1. Condiciones de Aplicación.

Artículo 077.	Condiciones de aplicación.....	88
---------------	--------------------------------	----

#### SECCIÓN 3.3.2. Condiciones generales de edificación.

Artículo 078.	Alineaciones, rasantes y fondo máximo de edificación.....	88
Artículo 079.	Anchura mínima .....	88
Artículo 080.	Alturas y perfil .....	88
Artículo 081.	Vuelos y elementos salientes .....	89
Artículo 082.	División de pabellones.....	89
Artículo 083.	Parcelación .....	89
Artículo 084.	Aprovechamiento edificatorio del suelo libre privado.....	90

#### SECCIÓN 3.3.3. Condiciones generales de Uso Aplicables con carácter General a las Parcelas de Uso Industrial.

Artículo 085.	Régimen general de uso .....	90
Artículo 086.	Condiciones de uso de la edificación.....	90
Artículo 087.	Condiciones y características de los garajes.....	91
Artículo 088.	Condiciones de uso del suelo privado no edificable .....	91

#### SECCIÓN 3.3.4. Condiciones generales de funcionalidad, calidad constructiva, habitabilidad y seguridad e higiene, y tratamiento estético

Artículo 089.	Condiciones de funcionalidad y calidad constructiva de las instalaciones .....	91
Artículo 090.	Condiciones de habitabilidad .....	93
Artículo 091.	Condiciones de Seguridad .....	94

#### SECCIÓN 3.3.5. Condiciones Generales de Tratamiento Estético y Dominio de las Parcelas y Edificaciones industriales.

Artículo 092.	Condiciones de tratamiento estético.....	94
Artículo 093.	Condiciones de dominio .....	94

### CAPITULO 3.4. ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USOS TERCARIOS.

Artículo 094.	Condiciones generales de edificación.....	94
Artículo 095.	Condiciones generales de usos .....	95
Artículo 096.	Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.....	95

### CAPITULO 3.5. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Artículo 097.	Condiciones generales de edificación.....	95
Artículo 098.	Condiciones generales de uso.....	95

Artículo 099.	Condiciones funcionales, constructivas, higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones .....	96
---------------	--	----

### **CAPITULO 3.6. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LOS SUELOS DE DOMINIO PUBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. (COSTAS)**

#### **SECCIÓN 3.6.1. Costas**

Artículo 100.	Del dominio publico marítimo terrestre.....	96
Artículo 101.	De la servidumbre de protección.....	96
Artículo 102.	Servidumbres de transito y acceso .....	97

#### **SECCIÓN 3.6.2. Puerto. Sistema General Portuario**

Artículo 103.	Plan especial portuario.....	97
---------------	------------------------------	----

### **CAPITULO 3.7. SUELO NO URBANIZABLE, RÉGIMEN DE USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN.**

#### **SECCIÓN 3.7.1. DISPOSICIÓN DE CARÁCTER GENERAL.**

Artículo 104.	Definición .....	97
Artículo 105.	Finalidades .....	98
Artículo 106.	Régimen Jurídico.....	98
Artículo 107.	Delimitación y Superficie.....	98

#### **SECCIÓN 3.7.2. REGULACIÓN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Artículo 108.	Definición .....	98
Artículo 109.	Desarrollo de las Normas Subsidiarias.....	98
Artículo 110.	Usos rurales.....	99
Artículo 111.	Usos incompatibles con carácter general .....	100
Artículo 112.	Prohibición sobre los usos incompatibles.....	100
Artículo 113.	Caserío o unidad de explotación .....	100
Artículo 114.	Parcelaciones o segregaciones.....	100
Artículo 115.	Condiciones Generales para la implantación de las edificaciones y actividades autorizadas .....	102
Artículo 116.	Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación en suelo no urbanizable .....	103
Artículo 117.	Condiciones particulares de las solicitudes de Licencia en suelo no urbanizable.....	103
Artículo 118.	Condiciones generales de edificación y urbanización.....	104
Artículo 119.	Condiciones generales de urbanización y tratamiento del entorno .....	105
Artículo 120.	Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.....	106
Artículo 121.	Carreteras. Caminos rurales y pistas forestales .....	106
Artículo 122.	Red de itinerarios de interés cultural y naturalístico.....	107

#### **SECCIÓN 3.7.3. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN Y MEDIO AMBIENTAL.**

Artículo 123.	Protección Medio Ambiental.....	107
Artículo 124.	Saneamiento de aguas residuales.....	107
Artículo 125.	Régimen de vertido a la red de saneamiento.....	109
Artículo 126.	Movimiento de tierras y escombreras .....	111
Artículo 127.	Protección del arbolado.....	111
Artículo 128.	Vertederos .....	112
Artículo 129.	Protección visual del entorno desde carreteras y caminos.....	113

Artículo 130.	Apertura de pistas y caminos .....	113
Artículo 131.	Integración paisajística y medioambiental de las infraestructuras.....	113
Artículo 132.	Actividades extractivas .....	113
Artículo 133.	Dragados y cauces y estuario .....	114
Artículo 134.	Publicidad .....	114
Artículo 135.	Evaluación de impacto ambiental (E.I.A.) .....	114
Artículo 136.	Protección de Espacios y Enclaves catalogados .....	115

#### **SECCIÓN 3.7.4. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN Y MEDIO AMBIENTAL.**

Artículo 137.	División en zonas .....	116
Artículo 138.	División en subzonas.....	127

#### **SECCIÓN 3.7.5. REGULARIZACIÓN DE LOS USOS EN LAS ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN MEJORA AMBIENTAL.**

Artículo 139.	Definición y regulación de usos.....	128
---------------	--------------------------------------	-----

#### **SECCIÓN 3.7.6. REGULACIÓN DE LOS USOS ADMITIDOS EN LAS ZONAS AGROGANADERA Y FORESTAL.**

Artículo 140.	Usos admitidos.....	128
Artículo 141.	Caseríos o Unidades de explotación de nueva configuración en la zona agroganadera.....	128
Artículo 142.	Caseríos o unidades de explotación de nueva configuración en la zona Forestal.....	129
Artículo 143.	Caseríos o unidades de explotación existentes.....	129
Artículo 144.	Viviendas existentes no vinculadas a explotación.....	132
Artículo 145.	Instalaciones y edificios vinculados a la explotación ganadera común o extensiva.....	132
Artículo 146.	Granjas y explotaciones ganaderas intensivas y caminos.....	134
Artículo 147.	Actividades de manipulación o transformación maderera .....	135
Artículo 148.	Usos agroganaderos no profesionalizados .....	136
Artículo 149.	Construcciones vinculadas a huertas. Chabolas .....	136
Artículo 150.	Unidades agrícolas forzadas. Invernaderos.....	137
Artículo 151.	Actividades alimentarias de carácter artesanal y artesanía.....	138
Artículo 152.	Establecimientos agroturísticos.....	138
Artículo 153.	Usos comerciales y hosteleros.....	138
Artículo 154.	Establecimiento de usos de utilidad pública o de interés social.....	139
Artículo 155.	Establecimiento de usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras públicas.....	142
Artículo 156.	Usos extractivos .....	143

#### **SECCIÓN 3.7.7. Disposiciones y Ordenanzas Aplicables a los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.**

Artículo 157.	Carreteras interurbanas.....	143
Artículo 158.	Caminos vecinales públicos.....	144
Artículo 159.	Infraestructura de abastecimiento de energía eléctrica. Red de alta tensión.....	145
Artículo 160.	Infraestructuras de abastecimiento de agua.....	145

Artículo 161.	Infraestructuras de abastecimiento de gas. ....	145
Artículo 162.	Cauces fluviales.....	146
Artículo 163.	Espacios libres rurales .....	146

**TITULO CUARTO****NORMAS DIVERSAS DE CARÁCTER SECTORIAL****CAPITULO 4.1. NORMATIVA REFERENTE A DISEÑO, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVELES DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS**

Artículo 164.	Supresión de barreras urbanísticas y obligatoriedad de cumplimiento.....	147
Artículo 165.	Disposición de las conducciones y centros de servicios de las infraestructuras. ....	147
Artículo 166.	Mantenimiento .....	147

**CAPITULO 4.2. NORMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN.**

Artículo 167.	Red de abastecimiento de agua.....	147
Artículo 168.	Red de saneamiento. ....	149
Artículo 169.	Red de telefonía. ....	150
Artículo 170.	Red de Suministro de Energía eléctrica. ....	150
Artículo 171.	Red de Alumbrado Público. ....	151
Artículo 172.	Características constructivas y de diseño de viales y aceras urbanas .....	152
Artículo 173.	Red de Abastecimiento de Gas Natural. ....	153
Artículo 174.	Otras redes.....	153

**CAPITULO 4.3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO Y NATURALÍSTICO**

Artículo 175.	Formulación del Régimen de Protección de los elementos catalogados. ....	153
Artículo 176.	Efectos de la catalogación.....	154
Artículo 177.	Clasificación de los elementos catalogados. ....	154
Artículo 178.	Criterios y disposiciones generales de protección de los elementos construidos - catalogados. ....	154
Artículo 179.	Modificaciones del Régimen de Protección por los Planes de Rehabilitación integrada. ....	157
Artículo 180.	Medidas de protección de los elementos no edificados que se catalogan. ....	157

**CAPITULO 4.4. NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DE INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS**

Artículo 181.	Objetivos y Aplicabilidad.....	158
Artículo 182.	Condiciones de aproximación.....	158
Artículo 183.	Condiciones de entorno.....	158
Artículo 184.	Condiciones de accesibilidad por fachada. ....	159
Artículo 185.	Condiciones de las redes de agua .....	159
Artículo 186.	Compatibilidad de usos.....	160



Artículo 187. Condiciones constructivas.....	161
Artículo 188. Condiciones para el uso industrial y almacenamiento.....	163
Artículo 189. Condiciones para el uso comercial .....	165
Artículo 190. Condiciones para el uso agrícola en el medio rural y forestal. ....	168
Artículo 191. Condiciones para el uso de pública concurrencia. ....	169
Artículo 192. Condiciones para el uso de garaje.....	171
Artículo 193. Instalación de hidrantes. ....	173

## TITULO QUINTO

### NORMAS DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL, DE CALIDAD DE VIDA, Y DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL PAISAJE Y NATURALEZA

#### CAPITULO 5.1. DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL

Artículo 194. Protección medio ambiental.....	174
---	-----

##### SECCIÓN 5.1.1. Del control de la contaminación de las aguas

Artículo 195. Objetivos y ámbito de aplicación.....	174
Artículo 196. Definiciones básicas.....	175
Artículo 197. Saneamiento de aguas residuales .....	177
Artículo 198. Régimen de vertidos .....	178
Artículo 199. Incumplimiento de la ordenanza de vertidos.....	185
Artículo 200. Requerimientos de calidad de efluentes para su descarga en el medio marino. ....	186
Artículo 201. Disposiciones transitorias (normativa de vertidos). ....	188

##### SECCIÓN 5.1.2. De Protección de la Atmósfera

Artículo 202. Objetivos y ámbito de aplicación. ....	188
Artículo 203. Actividades en las que se originen gases, vapores, humos, polvo o vahos. ....	189
Artículo 204. Dispersión de gases de vehículos y motores de explosión y combustión .....	191
Artículo 205. Mantenimiento, revisión e inspección de las instalaciones. ....	192

##### SECCIÓN 5.1.3. De Protección de Ruidos y Vibraciones

Artículo 206. Objetivos y ámbito de aplicación.....	193
Artículo 207. Definiciones.....	193
Artículo 208. Criterios de prevención urbana. ....	194
Artículo 209. Criterios de prevención específica. ....	195
Artículo 210. Ruidos de vehículos. ....	195
Artículo 211. Comportamiento ciudadano. ....	195
Artículo 212. Trabajos en la vía pública que produzcan ruidos. ....	196
Artículo 213. De la carga y descarga (ruidos). ....	196
Artículo 214. Máquinas y aparatos susceptibles de producir ruidos y/o Vibraciones. ....	196
Artículo 215. Niveles de ruido.....	196
Artículo 216. Niveles de vibraciones máximas.....	197

**CAPITULO 5.2. DE LA CALIDAD DE VIDA EN EL MEDIO URBANO****SECCIÓN 5.2.1. De los Espacios Verdes, Jardines Públicos y Zonas Naturales**

Artículo 217. Objetivos y ámbito de aplicación.....	197
Artículo 218. Conservación y defensa de los espacios.....	197
Artículo 219. Uso de parques y jardines públicos.....	198
Artículo 220. Espacios verdes y plantaciones privadas.....	198
Artículo 221. Espacios libres rurales.....	198

**SECCIÓN 5.2.2. De la tenencia de animales**

Artículo 222. Objetivo y ámbito de aplicación.....	199
--	-----

**ANEXO: CATALOGO DEL PATRIMONIO “EDIFICADO DE INTERÉS CULTURAL”**

Y “NATURALÍSTICO” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ZUMAIA.....	200
--	-----

**TITULO PRELIMINAR  
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL*****Artículo 001. Ámbito de aplicación.***

Las determinaciones del presente Documento de Normas Subsidiarias serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Zumaia.

***Artículo 002. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.***

1. Las presentes Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y sus determinaciones mantendrán su vigencia en tanto no sean derogadas.

2. La I Revisión de las Normas Subsidiarias de Zumaia sustituyen y, por tanto, derogan las determinaciones de las vigentes NN.SS. aprobadas en sesión del Consejo de Diputados de 2 de marzo de 1993 y las contenidas en las ulteriores reformas del mismo y todas aquellas determinaciones que sean contrarias con este documento.

3. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones de este Plan, no afectará a las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación, o dependencia de aquéllas.

4. Las presentes Normas se han redactado de acuerdo al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 1976. En adelante T.R.L.S.

***Artículo 003. Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.***

1. Las presente Normas están constituidas por los siguientes documentos:

Documento 1. Memoria de Ordenación.

Documento 2. Estudio Económico Financiero.

Documento 3. Normas Urbanísticas.

Documento 4. Fichas Urbanísticas.

Documento 5. Planos de Información y de Ordenación.

2. Si bien el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda configurado por el conjunto de documentos reseñado en el epígrafe anterior, son el Documento 3 Normas urbanísticas, 4 Fichas Urbanísticas, y el Documento 5, Planos de Ordenación, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación urbanística de la totalidad del Municipio.

3. Si se advirtiese discordancia respecto a alguna determinación urbanística concreta entre planos normativos a distintas escalas, prevalecerá la establecida en los planos grafiados a mayor escala, en las que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material contenido en éstos. A efectos de zonificación global tienen prevalencia los planos del documento a escala 1/2.000.

4. Las determinaciones constituidas por la calificación del suelo, la clasificación del suelo, y la división en áreas establecidas en el Documento 5 —Planos de Ordenación— Normas Urbanísticas, así como los aprovechamientos urbanísticos establecidos, en base al techo edificable tendrán carácter normativo vinculante.

5. El grado de vinculación normativa que afecta a las determinaciones de Ordenación Pormenorizada contenida en las Fichas Urbanísticas, queda especificado en la Ficha Urbanística de cada Área.

6. Aquellas otras determinaciones de ordenación que se hayan adoptado por estas Normas a título orientativo o de referencia podrán ser alteradas por el planeamiento de desarrollo previsto en cada caso.

Sin embargo, la variación de las mismas deberá basarse siempre en motivos de interés general y no desvirtuará los criterios básicos de ordenación adoptados por esas Normas para la correspondiente parte del territorio.

A tales alteraciones se les exigirá una descripción pormenorizada y una justificación expresa de su conveniencia y oportunidad, tanto en el Proyecto que las proponga como en los acuerdos aprobatorios correspondientes.

#### **Artículo 004. Modificaciones de elementos de las normas subsidiarias.**

1. En todo caso, las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de su razón o fundamento.

Junto con esta descripción y justificación se incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones de las Normas Subsidiarias en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Los acuerdos aprobatorios de la modificación deberán hacer referencia expresa y valorada a dichas justificaciones.

2. Incremento del volumen edificable (art. 154 del R.P.).

A los efectos del epígrafe 4 del Artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá que una Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias tiende a incrementar el "volumen edificable" de un área o sector cuando se aumente cualquiera de los parámetros reguladores del aprovechamiento global — densidad, edificabilidad o intensidad de uso— asignados a la misma.

La previsión de mayores espacios libres requerida (en caso de las zonas residenciales) consistirá como mínimo en 18 m<sup>2</sup>/viv. referidos al número de viviendas incrementados, y deberá disponerse según ámbitos que cumplieren los requisitos mínimos establecidos por el artículo 4 del Anexo al vigente Reglamento de Planeamiento.

3. Las modificaciones se adaptarán de forma numerada a la estructura formal de este documento; en todo caso, será obligatoria la elaboración simultánea del documento refundido en las partes afectadas de las presentes Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 005. Condiciones para la revisión y sustitución por un Plan General, de las Normas Subsidiarias.**

1. Las presentes Normas tienen vigencia indefinida, pero sus previsiones de desarrollo urbano han sido establecidas, en principio, para un límite temporal de ocho años.

2. Con independencia de las iniciativas de Revisión o Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias que pudiera adoptar la Corporación Municipal por la concurrencia de factores sobrevenidos que obliguen legalmente a ello, la revisión será preceptiva cuando concurra alguna de las siguientes situaciones:

- a) Que la población de Zumaia haya superado los 12.998 habitantes.
- b) Que se hayan construido más del 80% de las viviendas previstas.
- c) Que se haya desarrollado más del 80% del suelo industrial para nuevas instalaciones previsto en las NN.SS.

3. Procederá la sustitución de las Normas por un Plan General cuando, a juicio de la Corporación, cuando resulte oportuno disponer de los mecanismos o instituciones que exclusivamente corresponden a éste para resolver las situaciones urbanísticas sobrevenidas y, además, se den las condiciones objetivas para poder definir con suficientes garantías de cumplimiento los Programas de Actuación previstos por la Ley para el desarrollo de esta figura de planeamiento.

4. Por imperativo de la Comunidad Autónoma u Órgano Competente.

5. Procederá la Sustitución o Revisión de las Normas cuando la aprobación del planeamiento de los municipios colindantes o la aprobación o modificación de los Planes supramunicipales así lo hagan necesario.

## TITULO PRIMERO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### CAPITULO 1.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

##### **Artículo 006. Régimen de calificación.**

Todo el territorio del término municipal de Zumaia, queda sometido al régimen de "Calificación Global" que se define en los siguientes documentos normativos:

Documento 3. Normas Urbanísticas.

Documento 5. Planos de Ordenación.

##### **Artículo 007. Definición de conceptos.**

1. La operación de planeamiento mediante la cual se define el régimen de uso y edificación del territorio se denominará "calificación" o "zonificación".

2. "Calificación Global" es aquella que otorga a cada división del territorio del término municipal un régimen de Uso Urbanístico y edificación específico en cada una de sus demarcaciones. Dichas divisiones del territorio quedarán denominadas como "Zonas".

Son "zonas" propiamente dichas las destinadas a alguno de los "usos" básicos - residenciales, industriales, terciarios, etc..., enunciados en el Artículo 008 de este documento.

3. Se consideran como "Sistemas Generales" las superficies destinadas, de forma predominante y en general exclusiva, a algunos de los usos básicos de servicio al conjunto de la población —comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario— enunciados en el citado Artículo 008 de las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro del concepto de calificación de Sistemas Generales se incluyen también las áreas destinadas a la implantación de los elementos de las infraestructuras generales de servicios que dan lugar a una ocupación exclusiva del territorio, así como los cauces fluviales y la playa. Estas NN.SS. contemplan la obtención de los Sistemas Generales de manera gratuita de la Ley 6/98 de 13 de abril.

4. "Calificación pormenorizada" es aquélla que establece la ordenación detallada de las zonas de uso global en base a las condiciones generales de uso y edificación asignados a las mismas en la calificación global.

Se distinguirán las parcelas de uso pormenorizado, (o áreas destinadas en parte o en su totalidad a la edificación).

Se distinguirán los sistemas locales de equipamiento comunitario (usos de servicio de carácter público, parcelas de equipamiento, infraestructuras y espacios públicos) cuya obtención viene determinada por la gestión urbanística.

**Artículo 008. Sistematización de los Usos Urbanísticos.**

1. A efectos de la regularización de su ejercicio, se distinguen los siguientes usos urbanísticos:

- Usos Residenciales.
- Usos Industriales.
- Usos Terciarios.
- Usos Rurales y de Explotación del Litoral.
- Usos de Comunicaciones.
- Usos de Espacios Libres.
- Usos de Equipamiento Comunitario.
- Uso de Cauces Fluviales.
- Usos de Infraestructuras de Servicios.

2. El régimen de implantación en el territorio de los Usos Urbanísticos, al nivel tanto de la Calificación Global como de la Calificación Pormenorizada, sistematiza para cada una de las zonas de uso global un Uso Predominante o Característico, los Usos Autorizados y los Usos Prohibidos de forma expresa.

El uso predominante asignado a la zona de uso global caracteriza la ordenación de la zona, y a él se destinan de manera preferente y prioritaria las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada. Comprenderá, con autorización expresa y salvo definición en sentido contrario los Usos de Servicios Básicos: comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios e infraestructuras de servicios.

El régimen de uso definido para las parcelas y espacios públicos (calificación pormenorizada) se configura a través de la asignación de un Uso Predominante o Característico, Usos Autorizados y otros Expresamente Prohibidos a cada una de las Áreas en que se dividen los Ámbitos de Intervención Urbanística.

**Artículo 009. Clasificación y contenido de los Usos Urbanísticos.**

1. Usos Residenciales.

Se establecen dos categorías de usos residenciales, el Uso de Vivienda y el Uso de Residencia Comunitaria.

Se entiende por Uso de Vivienda el alojamiento del tipo personal, familiar o asimilable, propio de residencia y con un máximo de doce personas por local ocupado (en el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esta cifra).

Se consideran incluidas en el Uso de Vivienda los usos auxiliares del mismo, como portales, trasteros, cuartos de contadores e instalaciones, tendederos, jardines privados, etc.,...

Se entiende por Uso Residencial Comunitario el alojamiento de colectivos de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado. Se considerarán uso residencial comunitario las comunidades religiosas y sociales que no puedan ser asimiladas a usos terciarios ni a equipamientos comunitarios.

Comprenderán también otros usos anejos y auxiliares como Actividades de Categoría 1.<sup>a</sup>, oficinas, locales de trabajo, etc., utilizados exclusivamente por el personal de la Residencia.

Se excluyen del Uso Residencial en general el Uso de Garaje en todas sus categorías, los locales comerciales las instalaciones deportivas de uso privativo, (piscina, frontón, etc.) y los depósitos de gases licuados, cuya implantación en las parcelas destinadas al uso residencial (vivienda y residencia comunitaria) deberá autorizarse de manera específica.

## 2. Usos Industriales.

a) Comprenden estos usos urbanísticos las siguientes Actividades:

- Las industrias de obtención y transformación de bienes y productos de todo tipo.
- Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de toda clase.
- Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y los garajes en todas sus categorías.
- Las agencias de transporte por carretera.
- En general, todas aquellas actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.
- Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales, con excepción del almacenamiento de productos directos de la explotación productiva del medio rural.
- Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, los centros de infraestructuras de servicios y las instalaciones de depuración de residuos, etc. así como la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa bajo las condiciones que procedan en cada caso.
- Las cocheras, parques de vehículos y maquinaria.
- La actividad portuaria de desguaces, mantenimiento, manipulación y almacenaje y procesos industriales portuarios.

Comprenderá asimismo las actividades clasificadas en la C.N.A.E., y que requieren la Calificación de Uso Industrial para su ubicación (ver cuadros del Capítulo 3.3 del Título Tercero, Normativa de Implantación de Actividades), y que comprenden los sectores siguientes:

- Sector 1: Energía y Agua
- Sector 2: Extracción y transformación de Minerales no Energéticos, en todas sus ramas.
- Sector 3: Industria transformadora de metales. Mecánica de Precisión
- Sector 4: Otras industrias manufactureras.
- Sector 5: Construcción.
- Sector 6: Comercio, Restaurantes, Hostelería, Reparaciones. Las ramas correspondientes 620 y 670.

Se distinguen las siguientes categorías dentro de las Actividades de Uso Industrial, sin perjuicio de ser asimilables a otros usos (terciario, etc.), atendiendo a las molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar o suponer respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al medio ambiente en general.

- Categoría Primera.

Comprende aquellas actividades que pueden llevarse a cabo en contacto con la vivienda.



- Categoría Segunda.

Comprende aquellas actividades compatibles con las zonas residenciales. Aquellas que por su tamaño, proceso productivo y efectos producidos no suponen riesgos ni perjuicios al normal desarrollo de la función residencial de la zona, y son desarrolladas en unidades edificatorias independientes.

- Categoría Tercera.

Comprende aquellas Actividades a localizar en zonas o polígonos industriales, que no pueden ser consideradas de Categoría 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> por incumplir alguno de los requisitos exigidos, y las que, en general, aún con la adopción de medidas correctoras, puedan ser incompatibles con el uso residencial al ocasionar molestias relacionadas con su actividad productiva, con la generación de tráfico, con sus demandas de aparcamiento, con la carga y descarga, o con el almacenamiento que de ella se deriva.

- Categoría Cuarta.

Comprende aquellas Actividades de carácter especial que por su peligrosidad, nocividad o insalubridad, por sus implicaciones sociales o medioambientales, o simplemente por su gran demanda de suelo, exclusivamente podrán admitirse en emplazamientos muy alejadas de áreas calificadas de Uso Residencial.

Las demandas potenciales de tráfico, carga descarga etc. serán motivo suficiente para que una actividad pueda ser excluida de Categoría 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, pasando a incluirse en 3.<sup>a</sup> Categoría.

Para la adscripción de una Actividad a una Categoría determinada, se valorarán con carácter general los efectos numerados a continuación:

Molestias.

- Producción de ruido (Exterior del local propio y vecino más afectado).
- Producción de calor.
- Producción de vibraciones.
- Producción de polvo.
- Producción de aguas residuales.
- Producción de residuos industriales.
- Volumen de cargas y descargas de mercancías.
- Necesidades de aparcamiento.
- Instalaciones o almacenamientos visibles.
- Aglomeraciones de personal.

Nocividad e Insalubridad.

- Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Manipulación de materias tóxicas.
- Producción de radiaciones.
- Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

Peligrosidad.

- Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
- Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
- Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.

Los niveles de producción de ruidos serán en cada caso fijados por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco u Organismo Competente. En todo caso se atenderá a lo dispuesto en el Título Quinto, Sección 5.1.3 y Artículo 215 de estas ordenanzas.

### 3. Usos Terciarios.

Para los usos terciarios será aplicable la división en categorías definida para el uso industrial, definiéndose su compatibilidad según el capítulo 3.4 del Título III de estas ordenanzas.

Se establece la siguiente clasificación de usos terciarios.

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficina.
- Uso recreativo.
- Uso socio-cultural.
- Uso sanitario y asistencial.
- Usos terciarios diversos.

Se entiende por Uso Hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos en cualquiera de sus modalidades, hoteles, hoteles-residencia, moteles, pensiones y apartahoteles.

Entre los usos anejos y auxiliares al Hotelero se considerará un local de vivienda por instalación hotelera; no así el Uso de Garaje, que deberá autorizarse de manera expresa en cada caso.

Los Usos Comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo —al por mayor o al por menor—, los almacenes comerciales, los negocios de hostelería —bares, cafeterías, pubs y restaurantes—, la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías y similares, y los usos auxiliares correspondientes. Asimismo, se considerarán asimilados a los Usos Comerciales las oficinas, las asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juegos de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, los Usos Terciarios Diversos y el equipamiento docente, institucional, de servicios públicos, sanitario, asistencia, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, por lo que se autoriza en todo caso su implantación en las parcelas y locales, que se destinan de forma predominante a la implantación de Usos Comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

La implantación de los Usos Comerciales o asimilados, que por su tipología y magnitud planteen necesidades singulares en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos o a la disposición de espacios libres complementarios para carga y descarga, deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso por el planeamiento pormenorizado, el cual deberá a su vez garantizar la adecuada resolución de las demandas citadas, sujeto a los requisitos especificados en el epígrafe anterior para las Categorías.

Se excluye expresamente de los Usos Comerciales, el uso de Garaje en todas sus categorías, por lo que su implantación en los locales destinados a estos usos deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso, por el planeamiento pormenorizado.

El Uso de Oficinas comprende las actividades administrativas de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resultan compatibles y asimilables a los antedichos, y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

Los Usos Recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre de titularidad privada que, por sus fines, no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario. Entre ellas se encuentran las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos, y las instalaciones deportivas en los locales cerrados —gimnasios, piscinas y otros— los Parques Recreativos y Deportivos al aire libre.

Los Usos Socios Culturales comprenden las diferentes manifestaciones comunitarias de la cultura tales como sociedades fotográficas, salas y talleres de pinturas, escultura, museos, etc.

Los Usos Sanitarios y Asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares que por sus características no puedan considerarse como equipamiento comunitario. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y las residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.

Los Usos Terciarios Diversos comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes y otras similares de titularidad privada, que por sus características no puedan considerarse como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

#### 4. Usos Rurales y de Explotación del Litoral.

Comprenden estos usos todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se establecen las siguientes categorías:

- Usos de Explotación Agropecuaria.
- Usos Forestales.
- Usos de Explotación del Litoral.

Los Usos de Explotación Agropecuaria comprenden los Usos Agrícolas (cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal) y los usos Ganaderos y de Producción Animal (actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales) que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

En ellos se distinguen dos modalidades:

- Los Usos de Explotación Agraria Comunes, que estarán constituidas por aquellas explotaciones, ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnen los requisitos de dimensiones productivas mínimas exigidas por la legislación vigente. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la Administración Competente (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa) previamente a la solicitud de licencia para su implantación.

Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes, la guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación; el almacenamiento de los productos de la misma y su transformación en origen en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción y se garantice la dependencia exclusiva de las materias primas obtenidas en la explotación agrícola de la que forman parte, así mismo queda comprendido el uso de agricultura intensiva (hortalizas, viveres, e invernaderos).

- Los Usos de Explotación Agraria No Profesionalizados, entre los cuales se incluirán las Explotaciones Agrarias que no reúnen los requisitos exigidos para ser considerados como Usos de Explotación Agraria Comunes. Como uso auxiliar se considera exclusivamente la guarda de aperos de labranza.

Entre los Usos Ganaderos y de Producción Animal Comunes se distinguen a su vez las siguientes variantes:

- Usos de Ganadería Extensiva constituidos por aquellas explotaciones en las que el ganado se cría fundamentalmente en espacios abiertos, no siendo objeto de estabulación continuada, por lo que no exigen la disposición de edificaciones cerradas dotadas de instalaciones de eliminación de residuos orgánicos.
- Usos de Ganadería y de Producción Animal Intensivos, constituidos por las explotaciones destinadas a la cría intensiva de todo tipo de animales en espacios cerrados. Entre ellos se considerarán como "Granjas" aquellas que por su dimensión y características produzcan molestias significativas por emisión de olores y producción de residuos contaminantes. A tal efecto, para la implantación de este tipo de usos se solicitará informe vinculante al Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previamente a la solicitud de licencia, además del cumplimiento de los requisitos específicos determinados en el Artículo 145 de estas Normas.

Los Usos Forestales comprenden tanto las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque así como las de preservación y regeneración del bosque autóctono como ecosistema integrado, incluyendo la explotación del mismo dentro de los límites que dicho objetivo permita; se incluyen asimismo los usos auxiliares de los anteriores.

Los Usos de Explotación del Litoral comprenden las actividades de explotación de este tipo de recursos, vinculadas de forma necesaria al litoral y que requieran la ocupación temporal del territorio, siempre previo informe vinculante del Servicio de Costas o de la Dirección de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, según el caso que se trate. Estas ordenanzas prohíben la explotación del litoral en el término municipal, por constituir un área de Interés Naturalístico y biológico de Entidad supramunicipal.

#### 5. Usos de Comunicaciones.

Se establecen las siguientes categorías de Usos de Comunicaciones:

- Uso de Circulación Rodada.
- Uso de Aparcamiento.
- Uso de Circulación Peatonal.
- Uso de Carril-Bici. (Bidegorri).
- Uso de Garaje.
- Uso Ferroviario.
- Uso Portuario.

Los usos de Circulación Rodada, Aparcamiento, Circulación Peatonal, y Carril-Bici tendrán en todo caso el carácter de Usos de Servicios Básicos y se considerarán directamente autorizados en la totalidad de las Zonas de Uso Global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa. Se atribuye a las carreteras interurbanas, vías de la red urbana, a la red principal de caminos y pistas rurales, aceras, viales de coexistencia y bidegorris.

Se entiende por Aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado.

Se entiende por Garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados y tienen consideración de Actividad M.I.N.P., los garajes colectivos.

En el Uso de Garaje se establecen las variantes de Garajes de uso privado y Garajes de uso público. Se considerarán como de Garajes de uso privado aquellos garajes que se utilicen de manera exclusiva por sus titulares, o por otras personas autorizadas por ellos de forma directa, bien sean de propiedad privada bien de titularidad pública en régimen de concesión; y como de Garajes de uso público aquellos que se destinen a su utilización por el público en general, en condiciones de libre acceso, ya sea de forma gratuita u onerosa.

Este uso comprende, asimismo, los usos auxiliares correspondientes, como los de servicios higiénicos, cuartos de instalaciones y otros. Se consideran, sin embargo, excluidos los usos de estación de servicio, lavado de vehículos con afán lucrativo y taller de reparación de los mismos.

La implantación del Uso de Garaje deberá ser regulada de manera particularizada para cada parcela edificable por el planeamiento pormenorizado.

El Uso Ferroviario comprende el de vías férreas y el de estación y los usos auxiliares de este último. Entre ellos, sin embargo, el uso de talleres de reparación del material ferroviario será objeto de regulación específica, como actividad industrial.

Los Usos Portuarios comprenden los usos de comunicaciones marítimas, únicamente referidas al atraque y desatraque (queda fuera de este concepto las manipulaciones y procesos industriales), así como los usos auxiliares y complementarios, específicamente portuarios en este caso.

Comprenden los usos de amarres tradicionales de pequeñas embarcaciones, usos de Espacios Libres Portuarios sobre aquellas zonas de uso portuario no operativas y aquellas que no tienen uso portuario continuado sino esporádico, próximas en los cascos y fácilmente acotables en momentos puntuales para su uso portuario.

Se consideran asimiladas al uso portuario, los usos de equipamiento de Servicios Públicos, los usos Terciarios Diversos, Administrativo e Institucional Público, Recreativo y Deportivo. No obstante estos usos se regulan de forma pormenorizada a través del Plan Especial del S.G.7. Puerto de Zumaia.

## 6. Usos de Espacios Libres.

Se establecen las siguientes categorías en el uso de espacios libres:

- Uso de Espacios Libres Rurales.
- Uso de Espacios Libres Urbanos.

El Uso de Espacios Libres es el propio de aquellos espacios de dominio público y libre acceso, no destinados a la implantación de infraestructuras de Comunicaciones o Servicios Urbanos, en los que se excluyen, salvo excepciones singulares, los desarrollos edificatorios.

Entre ellos procede señalar el propio de las plazas, jardines y Parques urbanos; el de los espacios residuales o de protección de construcciones e infraestructuras en el ámbito urbano o rural no edificables; el de los terrenos de dominio público destinados al ocio y expansión en el medio rural y el de los cauces fluviales públicos y la Zona Marítimo Terrestre.

Los Usos de Espacios Libres Rurales corresponden a la preservación y regeneración del bosque autóctono como ecosistema integrado, o de los valores naturalísticos y paisajísticos de un determinado ámbito territorial, (Talaíendi, Artadi, bosque Oikia), y a las actividades de ocio y expansión bajo condiciones de limitación y control.

El Uso de Espacios Libres incluirá los usos auxiliares de mantenimiento —guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares— y servicio a los usuarios —aseos públicos y otros similares—, necesarios.

El Uso de Espacios Libres tendrá en todo caso el carácter de Uso de Servicio Básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las Zonas de Uso Global sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

#### 7. Usos de Equipamiento Comunitario.

Los Usos de Equipamiento Comunitario comprenden las actividades de servicio a la población, ejercidas por entidades públicas o privadas. En ese sentido, el Ayuntamiento podrá optar por la calificación de una determinada actividad ejercida por una entidad privada como Equipamiento Comunitario, a partir de la valoración del carácter de Uso de Servicio Básico al conjunto de la población. En caso contrario, la actividad se tipificará como Uso Terciario.

Se establecen las siguientes categorías de Usos de Equipamiento Comunitario:

- Uso de Equipamiento Docente.
- Uso de Equipamiento Deportivo.
- Uso de Equipamiento administrativo e institucional público.
- Uso de Equipamiento Sanitario.
- Uso de Equipamiento Sociocultural.
- Uso de Equipamiento Recreativo.
- Uso de Equipamiento Religioso.
- Uso de Equipamiento de Servicios Públicos.

El Uso de Equipamiento Docente comprenden la enseñanza, en todas sus modalidades —guardería, preescolar, E.G.B., Bachillerato, F.P., Educación Especial, de Grado Medio, Universitaria, incluidos las Residencias Universitarias y Colegios Mayores— y otras tipificadas o no de forma oficial como escuelas-taller diversas—, tanto de titularidad pública como privada, así como los usos auxiliares correspondientes.

El Uso de Equipamiento Deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos anejos correspondientes.

El Uso de Equipamiento Administrativo e Institucional Público, comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público cuya implantación resulte compatible en parcelas destinadas de manera predominante a otros usos o en su proximidad. Entre ellos se considerarán las Comisarías de Policía Municipal, las Oficinas de Correos, Oficinas Municipales y de otras Administraciones (A.P.P.) que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos, así como, en todos los casos, los usos auxiliares correspondientes.

El Uso de Equipamiento Sanitario y Asistencial comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en Hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, así como los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los Hogares de Jubilados o las Residencias de Ancianos, Hogar del Transeúnte, etc...

El Uso de Equipamiento Sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música y otros.

El Uso de Equipamiento Recreativo comprende los teatros, cines, los parques recreativos, y otros usos recreativos.

El Uso de Equipamiento Religioso comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los centros de religión católica, y los que pudieran desarrollar en los centros de otras religiones, así como los usos auxiliares correspondientes.

El Uso de Equipamiento de Servicios Públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores categorías, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los de Bomberos, Policía, Mercados, Correos, Cementerios, Albergues, Campamentos de Turismo y otros —así como los usos auxiliares correspondientes—, desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en la proximidad de parcelas destinadas a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.

Los Usos de Equipamiento Comunitario definidos como dotación obligatoria por el vigente Reglamento de Planeamiento para las Zonas de Uso Global cuyos usos predominantes sean Residenciales, Industriales o Terciarios, se considerarán con carácter general en todas las Zonas citadas —aún cuando los mismos no sean objeto de planeamiento parcial— como Usos de Servicio Básicos, por lo que no será necesaria su autorización expresa por el planeamiento.

Entre ellos no se considerarán en ningún caso los Usos de Equipamiento de Servicios Públicos, cuya implantación, salvo en aquellas modalidades asimilables a los Usos Industriales en las Zonas destinadas de manera predominante a este último tipo de usos —deberá, por el contrario, autorizarse en cada caso de manera expresa por el planeamiento.



## 8. Usos de Infraestructuras de Servicios.

Se establecen las siguientes categorías de Usos de Infraestructuras de Servicios:

- Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua.
- Uso de Infraestructuras de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.
- Uso de Infraestructuras de Suministro y Distribución de Energía Eléctrica.
- Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Combustibles.
- Uso de Infraestructuras de Telefonía, Telecomunicaciones y Señalización.
- Uso de Vertederos Controlados y tratamiento de Residuos Sólidos.

El Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua comprenderá las captaciones, las estaciones depuradoras, las grandes arterias de abastecimiento y los depósitos de almacenamiento y distribución, estaciones de bombeo y clonado así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.

El Uso de Infraestructuras de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales comprende las estaciones de pretratamiento y tratamiento (E.D.A.R.), los grandes colectores, las estaciones de bombeo y las redes de alcantarillado.

El Uso de Infraestructuras de Suministro Eléctrico comprende las estaciones y subestaciones de distribución (E.T.D.) y los centros de transformación (C.T.) y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, la urbana de alta y baja (30 y 13,2 kv.), las centrales hidroeléctricas, la central térmica y la red de alumbrado público.

El Uso de Infraestructuras de Telefonía, Telecomunicación y Señalización comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y T.V. las antenas de todo tipo, los faros y los elementos de señalización marítima y portuaria así como los usos auxiliares correspondientes, y las redes correspondientes de todo tipo. Las antenas de telefonía móvil no podrán establecerse en suelos residenciales.

Las centrales telefónicas y las emisoras y centros de producción de radio y T.V. se considerarán asimilados a los usos Comerciales y de Oficinas.

El Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Combustibles comprenderá los gasoductos, Estaciones de Regulación y las redes de distribución de gas de servicio directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas. Asimismo se consideran incluidos en esta categoría de usos los depósitos de combustibles de los usuarios directos, distinguiendo en ellos entre los "depósitos de derivados pesados del petróleo" —gas oil o fuel oil— y los de "gases licuados".

Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo, destinadas a la venta en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como Usos Industriales.

Las redes de distribución de servicios de todo tipo —agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros— las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica y los depósitos de derivados del petróleo —gasóleo o fuel oil de servicio directo al usuario— se considerarán como Usos de Servicio Básicos, quedando autorizados en la totalidad de las Zonas de Uso Global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia. Por el contrario, los depósitos de gases combustibles licuados de servicio directo al usuario deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.



El Uso de Vertederos Controlados y tratamiento de Residuos Sólidos comprende los vertederos para eliminación de residuos orgánicos e inertes en condiciones controladas que aseguren la reducción a límites adecuados de los impactos ambientales producidos durante su utilización, y la posterior recuperación superficial del ámbito afectado. Incluye también las plantas de tratamiento de residuos sólidos así como los usos auxiliares correspondientes etc. No se incluye ninguna zona global de este uso por realizarse fuera del Ámbito del Término Municipal de Zumaia. Solamente se incluye el Garbigune en el AU.18 Korta.

**Artículo 010. Sistematización de la Calificación Global.**

A. Zonas de Uso Residencial

A.1. Zonas Residenciales de Cascos Históricos.

A.2. Zonas Residenciales de Arrabal de Casco..

A.3. Zonas Residenciales de Ensanche.

A.4. Zonas Residenciales de Baja Densidad.

B. Zonas de Uso Industrial.

B.1. Zona Industrial Común

B.2. Zona Industrial Portuaria. Sistema General Portuario

C. Zonas de Usos Terciarios.

C.1. Zonas de Usos Administrativos y Comerciales

D. Zona Rural.

D.1. Zonas Rurales de Protección Especial

D.1.1. De interés naturalístico y paisajístico.

D.1.2. De cumbres.

D.1.3. De acantilados y litoral.

D.1.4. De regatas y barrancos.

D.1.5. De formaciones geológicas de interés.

D.1.6. De interés arqueológico y monumentos megalíticos.

D.1.7. De recuperación paisajística y funcional de zonas degradadas. (Mejora Ambiental)

D.1.8. Forestal.

D.1.9. Protección de Acuíferos.

D.1.10. Sistemas Generales.

D.2. Zona Rural Agroganadera y Campiña.

D.3 Reserva de Suelo para patrimonio público (Ley 20/1998, de 29 de junio).

E. Sistemas de Comunicaciones

E.1. Redes Viarias

E.1.1. Carreteras interurbanas, autopista A-8, variante N-634.

E.1.2. Carreteras locales.

E.1.3. Vías urbanas principales.

E.1.4. Vías urbanas locales.

E.1.5. Bidegorri.

E.2. Redes Ferroviarias

E.3. Zona de Usos Portuarios. Sistema General Portuario.

E.3.1. Zonas de uso portuario.

E.3.2. Espacios libres portuarios.

- E.3.3. Zonas de amarres tradicionales.
- F. Sistemas de Espacios Libres.
  - F.1. Espacios Libres Urbanos.
  - F.2. Espacios Libres Rurales.
  - F.3. Cauces Fluviales - Regatas.
  - F.4. Dominio Público Marítimo Terrestre.
- G. Zonas de Equipamiento Comunitario
  - G.1. Zonas de equipamiento No Determinado.
  - G.2. Zonas de equipamiento Docente.
  - G.3. Zonas de equipamiento Deportivo.
  - G.4. Zonas de equipamiento Administrativo e Institucional Público.
  - G.5. Zonas de equipamiento Sanitario y Asistencia.
  - G.6. Zonas de equipamiento Socio Cultural y Recreativo.
  - G.7. Zonas de equipamiento Religioso.
  - G.8. Zonas de equipamiento de Servicios Públicos.
- H. Zonas de Infraestructuras de Servicios.
  - H.1. Zonas de Uso de Infraestructura de Abastecimiento de Agua.
  - H.2. Zonas de Uso de Infraestructura de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.
  - H.3. Zonas de Uso de Infraestructura de Suministro Eléctrico.
  - H.4. Zonas de Uso de Infraestructura de Telecomunicaciones y Señalizaciones.
    - H.4.3. Faros y señales.
    - H.4.4. Telecomunicaciones.
  - H.5. Zonas de Uso de Infraestructura de Abastecimiento y Distribución de Gas.
  - H.6. Garbigune.

Esta sistematización se complementa gráficamente con los planos 5.12. y 5.18.

**Artículo 011. Régimen General de Edificación y Uso para las zonas de Uso Global.**

**A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL.**

**A.1. Zonas de Uso Residencial en el Casco Histórico.**

**1. Régimen General de Edificación.**

De acuerdo al Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, en el casco histórico de Zumaia se definirá y delimitará "Área de Rehabilitación Integrada" y se redactará el correspondiente Plan Especial de Rehabilitación, que promueva actuaciones tendentes a la protección, conservación y mejora del patrimonio edificado, serán objetivos prioritarios la preservación del patrimonio artístico y cultural y el respeto a la morfología urbana, el parcelario medieval y la tipología edificatoria. La rehabilitación se efectuará según distintos niveles de protección, sin perjuicio de, en los casos en que proceda, efectuar la sustitución de la edificación obsoleta carente de valor histórico, cultural o urbanístico, o la ocupación de parcelas inedicadas. Las nuevas edificaciones se referirá en sus pautas tipológicas fundamentales —edificatorias de carácter general y constructivas— a las construcciones y elementos originarios existentes en los Cascos.

El perfil edificatorio será en general de tres plantas y bajocubierta sobre rasante sin perjuicio de que los Planes Especiales de Rehabilitación a redactar determinen condiciones más restrictivas, o la consolidación de edificaciones existentes con un perfil más elevado.

En dicho Plan se regulará asimismo el perfil de edificación bajo rasante (sótanos o semisótanos). Regulación de la forma de las construcciones a través de la formulación gráfica de las alineaciones de edificación y de ordenanzas generales o particulares de parcela, en función de los objetivos de preservación que fijen dichos Planes de Rehabilitación.

También deberá regularse el modo de resolución de la incidencia de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de accesibilidad.

Por último establecerá la superficie útil mínima para su consideración como vivienda, así como las condiciones de aprovechamiento y densidad en caso de sustitución o rehabilitación integral, regulándose en ausencia del Plan por los artículos 34 y 35 de las presentes Normas.

## 2. Régimen General de Uso.

### Uso Característico:

— Vivienda.

### Usos Autorizados:

— Residencia Comunitaria: En parcelas destinadas exclusivamente a este uso y con las limitaciones establecidas en el Capítulo 3.4. del Título Tercero de esta Normativa.

— Usos de Actividades Industriales: de primera y segunda categoría con las limitaciones establecidas, como usos asimilados al de vivienda y usos comerciales.

— Usos Terciarios.

\* Usos Comerciales: En parcelas destinadas de manera específica a este uso o en parcelas de vivienda (Planta baja y exclusivamente de manera complementaria al de Planta Baja, en Sótano y Semisótano), con acceso directo desde los espacios públicos, con las limitaciones establecidas.

\* Uso de Oficinas: Lo establecido en las ordenanzas pormenorizadas de las Áreas.

\* Usos Recreativos: Asimilados a los usos comerciales.

\* Usos Hoteleros: En las mismas condiciones que el de Residencia Comunitaria.

\* Usos Sanitarios y Asistenciales: Asimilado a los Usos Comerciales o en las mismas condiciones que el uso de Residencia Comunitaria.

\* Usos Terciarios Diversos: Asimiladas al uso comercial y oficinas.

— Uso de Garaje: (Guarda de vehículos), en general, en sótano y semisótano, y en P.B., cuando lo autorice el planeamiento pormenorizado. A partir del segundo sótano será opcional, no contabilizando techo edificable.

— Uso de Equipamiento Comunitario: En parcelas de uso exclusivo, o como uso asimilado a los usos comerciales y en parcelas de uso de vivienda.

— Uso de Infraestructura de Servicios: Donde el Planeamiento pormenorizado lo determine y como actividades de categoría primera.

**Usos Prohibidos:**

- Usos Terciarios: en sus categorías y variantes no autorizadas.
- Usos Industriales: en sus categorías y variantes no autorizadas.
- Usos Rurales.
- Equipamiento Comunitario (servicios públicos no compatibles con el uso de vivienda).
- Depósito de gases licuados.

**A.2. Zonas Residenciales de Arrabal de Casco****1. Régimen General de Edificación.**

- Zonas de densidad edificatoria alta o muy alta, configuradas por módulos adosados de edificación entre medianeras; alineaciones continuas en su fachada principal, a la calle y, en su fachada trasera; fondo edificable medio o alto, igual o superior a tres plantas sobre rasante, similar a la estructura del Casco.
- La edificación podrá disponerse linealmente o en "manzanas", abiertas.
- De manera particularizada para cada "Área", podrá autorizarse la disposición de parcelas singulares de edificación aislada o abierta destinadas a Usos Residenciales o a otros Usos Autorizados.
- Podrá edificarse la totalidad de la parcela en sótano y semisótano hasta un máximo de dos plantas bajo rasante, así como en planta baja y entreplanta cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento pormenorizado.
- La forma de las construcciones sobre rasante se define a través de la formulación gráfica de las alineaciones generales de edificación y de ordenanzas que regulan el perfil edificable y se precisará en el planeamiento de desarrollo.

**2. Régimen General de Uso.****Uso Característico:**

- Vivienda

**Usos Autorizados:**

- Residencia Comunitaria.
- Uso Industrial (Categorías primera y segunda en iguales condiciones que para la zona A.1).
- Usos Terciarios: en las mismas condiciones que en la zona A.1. y en Categoría 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.
- Usos de Garaje, en las mismas condiciones que en la zona A.1.
- Usos de Equipamiento Comunitario, sanitario, asistencial,... etc. se atenderá en general a lo dispuesto en Usos Autorizados en el planeamiento pormenorizado.

**Usos Prohibidos:**

- Uso Industrial (en sus categorías no autorizadas)
- Rurales.

**A.3. Zonas Residenciales de Ensanche.****1. Régimen General de Edificación.**

Zonas de densidad edificatoria Alta, configuradas por edificación residencial en bloque o torre, en disposición abierta.

Se propone una variante, la edificación abierta, formando manzanas, que responde a una tipología lineal en general de fondo inferior a 16 m., con alineaciones apoyadas en las calles y espacios libres perimetrales, constituyendo manzanas abiertas.

Las Normas particulares para cada A.U., o el planeamiento de desarrollo, regularán la disposición de parcelas exclusivas para Usos Terciarios en su caso.

## 2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Vivienda.

Usos autorizados:

— Se asigna a estas zonas un régimen similar al establecido para las zonas A.2.

Usos prohibidos:

— Los mismos que para las zonas A.2.

## A.4. Zonas Residenciales de Baja Densidad.

Zonas concretamente delimitadas en el Suelo Urbano, pero pertenecientes al medio rural (Oikia, Artadi y Narrondo) configuradas por edificaciones aisladas sobre parcela aneja no edificada, que responderán en general a una tipología unifamiliar o bifamiliar.

Se regulará la forma de la edificación a través de Estudios de Detalle y las ordenanzas de parcela.

### 1. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Vivienda.

Usos autorizados:

— Residencia Comunitaria.

— Industriales (categoría 1.<sup>a</sup> con carácter de taller artesanal).

— Terciarios.

— Huerta y Usos Pecuarios Comunes de carácter familiar.

— Garaje.

— Equipamiento Comunitario.

— Depósitos de Gases Licuados.

Usos prohibidos:

— Industriales (en sus categorías no autorizadas expresamente).

— Rurales (en sus categorías no autorizadas expresamente).

## B. ZONAS DE USO INDUSTRIAL.

### B.1. Zona Industrial común.

Zonas constituidas por parcelas aisladas de tipologías diversas, que se destinan a Usos Industriales específicos y singularizados, que se definirán de manera particularizada y pormenorizada para cada Área.

### 1. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Industrial (categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>) de acuerdo con las especificaciones que se determinen en cada área.

Usos autorizados:

— Usos Comerciales (exclusivamente en las modalidades de hostelería, almacenes comerciales y comercios al por menor que comercialicen productos industriales) como actividades asociadas con ocupación máxima de un 30% de la superficie total de la actividad industrial.

— Usos Terciarios sin restricciones allí donde la normativa pormenorizada lo determine.

- Oficinas.
  - Garajes.
  - Equipamiento Comunitario (en las divisiones de deportivo, institucional y servicios públicos y sanitario asistencial).
  - Infraestructuras de Servicios (incluido el Garbigune).
- Usos prohibidos:
- Residenciales (excepto las autorizadas de forma expresa).
  - Industriales (4.<sup>a</sup> categoría).
  - Rurales.
  - Equipamiento Comunitario (los que expresamente no se autorizan).

## B.2. Zona Industrial Portuaria. Sistema General Portuario.

Se refiere exclusivamente esta calificación al ámbito de Astilleros Balenciaga y la chatarrería de Barinaga.

### 1. Régimen General de Uso.

Uso característico:

- Industrial (categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>) de acuerdo con las especificaciones que se determinen para cada Área.
- Usos Portuarios.

Usos autorizados:

- Las mismas que las especificadas para las Zonas B.1, con las pormenorizaciones, inclusiones y exclusiones que determine la normativa de cada Área, estas Normas y el Plan Especial Portuario.

Usos prohibidos:

- Lo mismo que lo establecido en el punto anterior.

## C. ZONAS DE USOS TERCIARIOS.

### C.1. Zonas de Usos Administrativos y Comerciales.

Edificación aislada o adosada con tipología diversa (en bloque o manzana), regulada a través de un proyecto de ordenación específico

### 1. Régimen General de Uso.

Uso característico:

- Usos Terciarios en general (en todas las categorías).

Usos autorizados:

- Industrial en 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría y con las limitaciones especificadas por estas Normas y la Normativa pormenorizada de cada Área.
- Residencia Comunitaria.
- Garajes.
- Equipamiento Comunitario (en sus categorías compatibles).

Usos prohibidos:

- Vivienda.
- Industrias (en las categorías no definidas expresamente).
- Rurales.

## D. ZONAS RURALES.

### D.1. Zonas Rurales de Protección Especial.

Se regulará por la sección 3.7.5. artículo 139.

#### D.1.1 De Interés Naturalístico y Paisajístico.

Se regulará por la sección 3.7.4. artículos 137.1 y 138 y se describe en el plano 5.13.

Zonas rurales, en las que por su proximidad al Casco Urbano y por sus características físicas y paisajísticas, cualquier actuación supondría un gran impacto, tanto medio-ambiental como visual.

La propuesta se basa en su mantenimiento estricto y preservación integral. Se refiere a la Playa y Duna de Santixo islas y Entorno de Bedua, Encinar de Artadi, Acantilados de Costa y Río y bosque de Oikia.

#### 1. Régimen General de Edificación.

Quedan prohibidas cualquier tipo de edificaciones excepto aquellas instalaciones específicas para infraestructuras de servicios, requiriendo autorización especial del Ayuntamiento, una vez valorado su impacto e imposibilidad de localización alternativa.

Las edificaciones existentes antes de la aprobación inicial de estas normas se consolidan, así como los usos autorizados que en ellas se desarrollan.

Se declaran fuera de ordenación todas aquellas edificaciones añadidas, txabolas y construcciones anexas que alteren la imagen tradicional de estas edificaciones y su tipología inicial. Estas edificaciones deberán adecuarse al artículo 149. de estas Normas y a todas las disposiciones normativas para las edificaciones de uso residencial a implantar en el suelo rural común, D.2.

#### 2. Régimen General de Uso. (Artículo 139.)

##### Uso característico:

— Usos de Espacios Libres y esparcimiento, preservación, mantenimiento y regeneración del espacio, fauna y flora existente, así como su explotación controlada.

— Uso Forestal. solamente como recuperación paisajística: Prohibido expresamente la implantación de especies coníferas ("insignis")

##### Usos autorizados:

— Usos de Infraestructuras de Servicios en su modalidad de abastecimiento de agua.

— Usos de Explotación Agropecuaria, de manera excepcional en aquellos casos preexistentes a la aprobación de estas Normas.

— Vivienda como complemento de estas explotaciones, en los casos preexistentes.

— Uso de Equipamiento Comunitario.

##### Usos prohibidos:

— Todos los demás.

#### D.1.2. Zonas Rurales de Protección de Cumbres (artículo 137.2).

Zonas referidas a los puntos más altos del municipio y que por su proximidad a los acantilados y sus características físicas y paisajísticas, cualquier actuación supondría un gran impacto tanto medio-ambiental como visual.

### 1. Régimen General de Edificación.

Quedan prohibidas cualquier tipo de edificaciones excepto aquellas instalaciones específicas para infraestructuras de servicios, requiriendo autorización especial del Ayuntamiento, una vez valorado su impacto e imposibilidad de localización alternativa.

Las edificaciones existentes antes de la aprobación inicial de estas normas se consolidan, así como los usos autorizados que en ellas se desarrollan.

Se declaran fuera de ordenación todas aquellas edificaciones añadidas, txabolas y construcciones anexas que alteren la imagen tradicional de estas edificaciones y su tipología inicial. Estas edificaciones deberán adecuarse al artículo 149. de estas Normas y a todas las disposiciones normativas para las edificaciones de uso residencial a implantar en el suelo rural común, D.2.

### 2. Régimen General de Uso. (Artículo 139.)

Uso característico:

— Usos de Espacios Libres y esparcimiento, preservación, mantenimiento y regeneración del espacio, fauna y flora existente, así como su explotación controlada.

— Uso Forestal. solamente como recuperación paisajística: Prohibido expresamente la implantación de especies coníferas (“insignis”)

Usos autorizados:

— Usos de Infraestructuras de Servicios en su modalidad de abastecimiento de agua.

— Usos de Explotación Agropecuaria, de manera excepcional en aquellos casos preexistentes a la aprobación de estas Normas.

— Vivienda como complemento de estas explotaciones, en los casos preexistentes.

— Uso de Equipamiento Comunitario.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

#### D.1.3. Zonas Rurales de Protección de Acantilados y Litoral (artículo 137.3).

Zonas formadas por el límite costero y las franjas especificadas en la ley de Costas de 6 y 100 m. (Ampliada a efectos normativos a 200 m. en Talaimendi y Algorri). Se refiere a los S.G.1. (Faro), S.G.4 (Itzurun) y resto de acantilados hasta Deba.

### 1. Régimen General de Edificación.

No se autoriza ningún tipo de edificación, con la excepción de las necesarias para Infraestructuras de Servicios y Equipamiento Comunitario. Aquellas eventualmente necesarias para explotaciones del litoral y/o agropecuarias tendrán carácter temporal y provisional.

Estarán sujetas a lo que el planeamiento pormenorizado determine al respecto.

### 2. Régimen General de Uso.

Usos característicos:

— Usos de Explotación del Litoral con las restricciones y/o prohibiciones que se establezcan en los Planes Especiales.

— Usos de Espacios Libres, de Esparcimiento, de Dominio Público Marítimo Terrestre y Espacios de Interés Naturalístico y Paisajístico.

Usos autorizados: (Artículo 139.)



#### D.1.4. Zonas Rurales de regatas y barrancos.

Quedan asimilados al P.T.S. de Ordenación de Cauces y Arroyos. (artículo 137.4)

Se refieren básicamente a los señalados en el plano B.4.3. de Ordenación de Márgenes en cuanto a aspectos de componente urbanística: regatas de Santixo, Olabia, Lokaizeta, Intxaurregi erreka, gasteluerreka y tangencialmente Lopetzaerreka.

#### D.1.5. De Formaciones Geológicas de Interés (artículo 137.5)

Zonas Rurales.

Zonas rurales caracterizadas por sus especiales configuraciones geomorfológicas de carácter singular. Por lo general se trata de formaciones rocosas en los acantilados. Se refiere a Algorri, Itzurun y Urola principalmente.

Sobre las Zonas de Protección de formaciones Geológicas, que se superponen a otras Zonas definidas, se mantiene en su totalidad, en principio, el régimen de uso y edificación de aquéllas, con excepción de todas aquéllas actuaciones (implantación de usos, instalaciones o edificaciones, movimiento de tierras, realización de plantaciones, etc...) que pueda modificar o alterar tanto el estado natural de estos elementos geomorfológicos singulares, como el de su entorno.

En todo caso, en un ámbito de 200 m. alrededor del mismo no podrán variarse las condiciones paisajísticas originadas por las formas de aprovechamiento agrícola o forestal existentes y no podrán erigirse nuevas edificaciones de ningún tipo, así como apertura de pistas, aterrazamientos y todas aquellas obras que puedan afectar a dichas condiciones paisajísticas.

#### D.1.6. De Interés Arqueológico y Monumentos Megalíticos (artículo 137.6).

Zonas rurales correspondientes a emplazamientos de monumentos megalíticos o de interés arqueológico, de los catalogados en el Anexo de estas normas.

Sobre estas zonas de Protección Especial, que se superponen a otras zonas ya definidas, se mantiene en su totalidad el régimen de uso y edificación de aquéllas, con la siguiente salvedad:

— En torno a los yacimientos arqueológicos y monumentos megalíticos catalogados o que se cataloguen, se establece un área de protección absoluta de 50 de radio en la que se prohíben los movimientos de tierras, edificaciones de cualquier tipo o plantaciones de arbolado.

#### D.1.7. De Recuperación Paisajística y Zonas Degradadas. Mejora ambiental (artículo 137.7).

Zonas del Suelo No Urbanizable que presentan en la actualidad un aspecto degradado debido a txabolas, usos de huertas incontroladas, o de mero abandono. Se refiere a la explotación avícola en Basusta y el bosque de Oikia, junto a los márgenes del río Urola.

##### 1. Régimen de Edificación.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación excepto aquéllas instalaciones específicas al uso de Infraestructuras de Servicios y Equipamiento Comunitario.

Se declaran fuera de ordenación y a demoler todas las txabolas y edificaciones auxiliares del actual uso de pequeñas huertas. Las instalaciones avícolas en Basusta realizadas sin licencia, se entienden concedidas en precario, adscribiéndose al régimen establecido en el artículo 149.

## 2. Régimen General de Uso.

### Uso característico:

- Usos de Espacios Libres preservación, mantenimiento y regeneración del espacio.
- Uso Forestal, como recuperación paisajística.

### Usos autorizados:

- Uso de Explotación Agropecuaria, siempre que no supongan alteraciones físicas del territorio, ni sean necesarias edificaciones auxiliares.
- Usos de Equipamiento Comunitario, en los casos que se justifique la necesidad y oportunidad de la implantación y en sus variantes deportivas, socio-cultural y recreativo y asistencial.
- Usos de Infraestructuras de Servicios.

### Usos prohibidos:

- Todos los demás.

## D.1.8. Forestal.(artículo 137.8).

Son aquellas zonas que presentan vestigios de bosque autóctono, o que por su extremada pendiente sólo son capaces de soportar los usos forestales de cara a proteger el terreno de la erosión.

### 1. Régimen General de Edificación. (Artículo 141. y siguientes).

Quedan prohibidas cualquier tipo de edificaciones exceptuando aquéllas instalaciones específicas para extinción de incendios y/o explotación y mantenimiento vinculadas al uso forestal.

## 2. Régimen General de Uso.

### Uso característico:

- Usos Forestales, preservación, mantenimiento y regeneración del bosque existente o propuesto, así como su explotación controlada.

### Usos autorizados:

- Usos de Espacios Libres rurales.

### Usos prohibidos:

- Todos los Demás.

## D.1.9. Protección de Acuíferos.

Se regula por la Sección 3.7.4., artículo 137.9 y plano 5.13 de estas Normas Subsidiarias.

## D.2. Zona Agroganadera y Campiña.

### 1. Régimen General de Edificación.

Edificación aislada de tipología diversa vinculada a los Usos Autorizados y que se deberá adecuar a las condiciones establecidas en el artículo 141 de la sección 3.7.6., Capítulo 3.7, "Suelo no urbanizable. Régimen de uso del suelo y edificación".

## 2. Régimen General de Uso.

### Uso característico:

- Uso de Explotación Agropecuaria (Agrícola, Ganadero) y de Explotación Forestal, en todas sus modalidades y categorías.

## Usos autorizados:

- Uso Residencial, en su modalidad de vivienda, únicamente en aquellos edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas y ya destinadas a estos usos, con las tolerancias que se definen en los artículos 143. y 144.
- Uso Terciario, en su modalidad hostelería, actividades de sidrería, merenderos, etc., y hotelera en su modalidad de agroturismo. Únicamente en aquellos edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas normas y como complemento a la edificación existente (artículos 151., 152. y 153.).
- Uso de Espacios Libres.
- Garaje, como uso auxiliar de otros usos autorizados.
- De Equipamiento Comunitario, en las modalidades de Equipamiento Deportivo, Recreativo y de Servicios Públicos, cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria y oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social (artículo 154.).

Se entiende que estas modalidades de Equipamiento Comunitario no conllevarán la implantación de grandes movimientos de tierras ni edificaciones de características urbanas que produzcan impacto paisajístico y funcional significativo, es decir, serán únicamente en superficie y con carácter de espacio al aire libre, con los servicios auxiliares que necesiten.

- De Infraestructuras de Servicios, cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria y oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública y social (artículo 155.).

## Usos prohibidos:

- Todos los Demás.

## D.3. Zona rural de Reserva de Patrimonio Público de Suelo.

## E. Sistema General de Comunicaciones.

## E.1. Redes Viarias.

## E.1.1. Carreteras Interurbanas y Variante N-634.

## 1. Régimen General de Edificación.

Excluida, con excepción de las construcciones adscritas a los elementos funcionales de la carretera

—Áreas de conservación y explotación, estaciones de servicio de combustible, áreas de aparcamiento y descanso, básculas de pesaje, puestos de socorro y otros, así como las construcciones provisionales para mantenimiento, reparación y ejecución de obras de mejora.

## 2. Régimen General de Uso.

## Uso característico:

- Circulación Rodada.

## Usos autorizados:

- Usos Auxiliares de las carreteras, autorizados por la legislación sectorial aplicable.
- Circulación Peatonal (aceras).

## Usos prohibidos:

- Todos los no autorizados de forma expresa.

### 3. Titularidad:

— Diputación Foral de Gipuzkoa.

#### E.1.2. Carreteras Locales.

##### 1. Régimen General de Edificación

Excluida con excepción de las correspondientes a los elementos funcionales adscritos a las carreteras, como marquesinas de protección en paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio y unidades de suministros de combustible.

##### 2. Régimen General de Uso.

###### Uso característico:

— Circulación Rodada (público).

— Circulación Peatonal (público).

— Usos Auxiliares del uso característico como puestos de socorro, estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible, zonas de aparcamiento y descanso, y otros.

###### Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

### 3. Titularidad:

— Diputación Foral de Gipuzkoa.

#### E.1.3. Vías Urbanas Principales.

##### 1. Régimen General de Edificación.

Excluida con excepción de la construcción en subsuelo de centros de infraestructura de servicios, garajes, y las correspondientes a elementos funcionales adscritos a las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible.

##### 2. Régimen General de Uso.

###### Usos característicos:

— Circulación Rodada (público).

— "Carril Bici" (público).

— Circulación Peatonal (público).

— Aparcamiento (público).

###### Usos autorizados:

— Usos Auxiliares de los Usos Característicos como estaciones de servicio y unidades de suministro de combustibles y otros.

— Usos provisionales con autorización municipal.

— Garaje (guarda de vehículos), bajo rasante y en régimen de concesión.

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

3. Titularidad:

— Ayuntamiento de Zumaia y Diputación Foral de Gipuzkoa.

E.2. Redes Ferroviarias.

1. Régimen General de Edificación.

Exclusivamente edificaciones de tipología singularizada vinculadas al Uso Característico o a otros usos auxiliares y complementarios del mismo.

2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Uso Ferroviario.

Usos autorizados:

— Usos Terciarios en modalidad de pequeños comercios hosteleros y oficinas auxiliares o complementarias de las estaciones.

— Equipamiento Comunitario, como uso complementario de las estaciones.

— Otros usos terciarios o de servicios públicos que se establezcan de manera pormenorizada en las áreas pertenecientes a la estación intermodal de autobuses de EuskoTrenbideak.

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados.

E.3. Zona de Usos Portuarios. Sistema General Portuario.

Delimitación del ámbito de afección portuario del Puerto de Zumaia, incluye zonas administrativas, terciarias e industriales.

E.3.1. Zona de Usos Portuarios.

El dominio es público en la totalidad de la zona. (Dirección de Puertos del Gobierno Vasco).

1. Régimen General de Edificación.

Exclusivamente edificaciones de tipología singularizada vinculadas al Uso característico o a otros usos auxiliares o complementarios del mismo, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Usos Portuarios, atraque y desatraque de barcos.

— Usos Portuarios, amarres de embarcaciones tradicionales y deportivas.

— Usos Industriales, en sus variantes industrial común y portuario.

— Uso de Comunicaciones, en todas sus variantes y categorías.

Usos autorizados:

— Usos Residenciales y Terciarios existentes en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

— Usos Terciarios, en todas sus modalidades.

— Usos de Equipamiento Comunitario en sus modalidades docente, deportivo, socio-cultural y recreativo, administrativo e institucional público y de servicios públicos.

— Usos de Infraestructuras de Servicios en todas sus modalidades.

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados.

### E.3.2. Espacios Libres Portuarios.

Espacios destinados al uso de ocio y esparcimiento en general, bien sobre zonas no operativas del puerto o bien sobre muelles y zonas portuarias que por su proximidad a cascos y escaso uso portuario son susceptibles de éstos, si bien éstas últimas son acotables de manera que en los casos que corresponde sea practicable su uso portuario.

#### 1. Régimen General de Edificación.

Excluida, salvo la estrictamente necesaria y vinculada con el uso de espacios libres —kioskos, etc...—, con carácter singular y de pequeña entidad también podrá estar vinculada a los usos autorizados.

#### 2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Espacios Libres.

Usos autorizados:

— Usos Comerciales, de pequeña entidad, reguladas y autorizadas para cada área.

— Equipamiento Comunitario.

— Portuarios, de atraque y desatraque y carga y descarga de productos pesqueros.

— Usos de aparcamiento, sobre y bajo rasante.

— Usos de atraques y amarres de embarcaciones tradicionales y deportivas.

Usos prohibidos:

— Los no autorizados de manera expresa.

### E.3.3. Zonas de Amarres Tradicionales.

Espacios portuarios usados tradicionalmente para el amarre de embarcaciones de carácter doméstico y deportivo.

#### 1. Régimen de Edificación.

Excluida, excepto aquellas instalaciones auxiliares específicas (pantalanes, malecones, etc...). El régimen será en Concesión.

#### 2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

Usos Portuarios, de amarre de embarcaciones tradicionales y deportivas.

## Usos autorizados:

- Equipamiento Comunitario, en su modalidad deportiva.
- Usos Terciarios, en su modalidad hostelera y recreativa, en instalaciones fijas o provisionales.
- Uso de Infraestructuras de Servicios.

## Usos prohibidos:

- Los no autorizados de manera expresa.

## F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

## F.1. Espacios Libres Urbanos.

## 1. Régimen General de Edificación.

En general prohibida, excepto edificaciones de pequeña entidad y tipologías singularizadas, vinculadas a los usos autorizados de manera particularizada para cada área.

## 2. Régimen General de Uso.

## Uso característico:

- Uso de Espacios Libres destinados a ocio y expansión.

## Usos autorizados:

- Usos Comerciales de pequeña entidad y régimen de concesión, regulados y autorizados para cada área.
- Equipamiento Comunitario.
- Garajes (guarda de vehículos) bajo rasante, en régimen de concesión.

## Usos prohibidos:

- Los no autorizados de manera expresa.

## F.2. Espacios Libres Rurales - Áreas Recreativas.

Espacios destinados al uso de ocio y esparcimiento en general, la obtención de los suelos destinados a este uso global que no sean de titularidad municipal se realizará por Expropiación.

## 1. Régimen General de Edificación.

Excluida, salvo la estrictamente necesaria y vinculada con el uso de espacios libres —parques— y cumpliendo con lo dispuesto al respecto en la ley de costas, en aquellos ámbitos de su competencia.

## 2. Régimen General de Uso.

## Usos característico:

- Espacios Libres.
- Equipamiento Comunitario, en sus modalidades de deportivo, recreativo y de servicios públicos, cuando su implantación sea determinada y pormenorizada en cada área.
- Terciarios en las modalidades de usos recreativos al aire libre y de pequeña escala.
- De Infraestructura de Servicios en su modalidad de abastecimiento de agua.

— Agrarios y Forestales.

Usos prohibidos:

— Los expresamente no autorizados.

### F.3. Cauces Fluviales - Regatas.

#### 1. Régimen General de Edificación.

Excluida.

#### 2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Espacios libres de acuerdo a las condiciones propias de las regatas y el régimen establecido por la legislación sectorial aplicable (Ley de Aguas y PTS de Ordenación de Márgenes y Arroyos).

Usos prohibidos:

— Todas las no autorizadas por la legislación sectorial aplicable.

### F.4. Dominio Público Marítimo Terrestre.

#### 1. Régimen General de Edificación.

Construcciones fijas o provisionales para usos auxiliares del característico, elementos de señalización y salvamento.

#### 2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Espacios Libres, de paseo y esparcimiento.

— Equipamiento Comunitario, en sus modalidades de servicios públicos, según la Legislación Sectorial aplicable (Ley de Costas).

— Señalización y Salvamento.

Usos autorizados:

— Terciarios en su modalidad hostelera (en instalaciones fijas o provisionales).

— Usos de comunicaciones en sus modalidades de Redes Viarias y Usos de Playas.

Usos prohibidos:

— Los no autorizados expresamente.

### G. ZONAS DE USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

#### G.1. Zonas de Equipamiento Comunitario No Determinado.

Son aquellas zonas de equipamiento que resultan sin una definición expresa, siendo el planeamiento de desarrollo el encargado de definir las o los Planes Especiales no previstos los que las determinen.

#### 1. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Comunitario (en todas sus modalidades. En su caso, se establecerán para cada "Área" regulaciones particularizadas adicionales).



## Usos autorizados:

- Vivienda (como uso auxiliar del equipamiento).
- Residencia Comunitaria.
- Usos Terciarios que serán objeto de regulación particularizada para cada área.

## Usos prohibidos:

- Todos los no autorizados de forma expresa.

## G.2. Zonas de Equipamiento Docente.

## 1. Régimen General de Edificación.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación del equipamiento hasta un 20% de la ocupación en planta del edificio actual.

## 2. Régimen General de Uso.

## Uso característico:

- Equipamiento Docente (en sus modalidades de guardería, preescolar, E.G.B., B.U.P., C.O.U., F.P. y Enseñanza Especial, u otras equivalentes que las sustituyen).

## Usos autorizados:

- Vivienda (1 unidad por centro escolar) y Residencia Comunitaria, como usos auxiliares del predominante.
- Equipamiento Comunitario (en todas sus demás categorías y variantes, con excepción de los Usos de Equipamiento de Servicios Públicos incompatibles con el predominante).

## Usos prohibidos:

- Todos los no autorizados de forma expresa.

## G.3. Zonas de Equipamiento Deportivo.

## 1. Régimen General de Edificación

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación del equipamiento hasta un 20% de la ocupación en planta del edificio actual.

## 2. Régimen General de Uso.

## Uso característico:

- Equipamiento Deportivo (de servicio al conjunto de la población).

## Usos autorizados:

- Vivienda (como uso auxiliar del equipamiento deportivo).
- Usos Terciarios, en sus variantes de uso hotelero (regulación y autorización específica para cada zona) y usos de hostelería, ambos como usos auxiliares del uso característico.
- Equipamiento Comunitario (en todas sus categorías y variantes compatibles con característico).

## Usos prohibidos:

- Todos los no autorizados de forma expresa.

#### G.4. Equipamiento Administrativo e Institucional Público.

##### 1. Régimen General de Edificación.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, por lo general objeto de proyecto de ordenación específico. Deberá adecuarse a la legislación sectorial aplicable según el uso concreto a que se destine, así como a las condiciones establecidas en las normas particulares correspondientes, y a lo dispuesto en el título Cuarto de las Normas. Se autoriza la ampliación del equipamiento administrativo hasta un 20% de la ocupación actual y en el caso del Ayuntamiento en base al proyecto arquitectónico realizado.

##### 2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Administrativo e Institucional Público.

Usos autorizados:

— Terciarios en general.

— Otras modalidades de Equipamiento Comunitario compatibles.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

#### G.5. Zonas de Equipamiento Sanitario y Asistencial.

##### 1. Régimen General de Edificación

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación hasta un 20% de la ocupación actual del edificio.

##### 2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Sanitario o Asistencial.

Usos autorizados:

— Usos auxiliares del uso predominante.

— Vivienda y Residencia Colectiva (como usos auxiliares al equipamiento).

— Equipamiento comunitario (en todas sus demás categorías y variantes, con excepción de los usos de equipamiento de servicios públicos incompatibles con el predominante).

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

#### G.6. Zonas de Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.

##### 1. Régimen General de Edificación.

Zonas desarrolladas o de nuevo desarrollo, en las cuales se implantan o consolidan edificaciones de tipología diversa, objeto de proyecto de ordenación específico. Deberá adecuarse a la legislación sectorial aplicable según el uso concreto a que se destine, a las condiciones establecidas en las Normas Particulares correspondientes así como a lo dispuesto en el título IV de estas Normas. Se autoriza la ampliación hasta un 20% de la ocupación actual de la edificación.

##### 2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.

Usos autorizados:

- Terciarios en general.
- Residencia Comunitaria.
- Otras modalidades de equipamiento comunitario compatibles.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

#### G.7. Zonas de Equipamiento Religioso.

##### 1. Régimen General de Edificación.

Zonas desarrolladas en general en las que se consolidan y catalogan incluso las construcciones de carácter singular destinadas al uso característico. Se autorizan pequeñas obras de ampliación, para dar solución a la accesibilidad a la edificación.

##### 2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

- Equipamiento Religioso en sus distintas modalidades.

Usos autorizados:

- Residencia Comunitaria.
- Terciarios en sus modalidades de oficina, salas de exposiciones, etc.
- Otros usos de Equipamiento Comunitario compatible, como formación religiosa, docente, asistencial, etc.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

#### G.8. Zonas de Equipamiento de Servicios Públicos.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación hasta un 20% de la ocupación actual de la edificación.

##### 1. Régimen General de Uso.

Uso característico:

- Equipamiento de Servicios Públicos de acuerdo con las modalidades establecidas de manera particularizada para cada área.

Usos autorizados:

- Usos Industriales de 1.ª categoría, usos Terciarios, o de otras modalidades de equipamiento comunitario, compatibles con el característico, en las condiciones que se establezcan para cada área.

Usos prohibidos:

- Todos los no autorizados de forma expresa.

#### H. ZONAS DE USO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

##### H.1. Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua.

Se registrará a través del Acuerdo entre el Ayuntamiento de Zumaia y el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

##### 1. Régimen General de Edificación.

Excluido por lo general a excepción de las construcciones adscritas directamente al servicio de abastecimiento de agua, que responderán a las tipologías edificatorias singularizadas propias de este tipo de usos.

## 2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Servicio de Abastecimiento de Agua.

Usos autorizados:

— Usos auxiliares del característico.

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

### H.2. Uso de Infraestructura de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.

Se regirá a través del Acuerdo entre el Ayuntamiento de Zumaia y el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

#### 1. Régimen General de Edificación.

Excluida por lo general a excepción de las construcciones adscritas directamente al servicio de Depuración de Aguas Residuales y Alcantarillado, tales como, estación depuradora, estación de bombeo, etc. Por sus características se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de estas Normas en lo referente a las instalaciones y actividades industriales.

#### 2. Régimen de Uso.

Uso característico:

— Conducción, pretratamiento y tratamiento de aguas residuales.

Usos autorizados:

— Los auxiliares del uso característico.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

### H.3. Uso de Infraestructura de Suministro Eléctrico.

#### 1. Régimen General de Edificación.

Excluida por lo general, a excepción de las construcciones e instalaciones adscritas directamente al servicio de distribución y producción de electricidad, estaciones y centros de transformación, etc.

#### 2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Producción, transformación y distribución de energía eléctrica.

Usos autorizados:

— Usos Auxiliares del uso característico, tales como terciario en su modalidad de oficinas, y vivienda (vinculada a la vigilancia de la instalación).

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

### H.4. Uso de Infraestructura de Telecomunicación y señalización.

#### 1. Régimen General de Edificación.

Excluida por lo general, a excepción de las construcciones e instalaciones adscritas directamente al servicio de telecomunicaciones (antenas, centrales telefónicas, etc).

## 2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Instalaciones destinadas a las telecomunicaciones, telefonía, faros y señalización.

Usos autorizados:

— Los Auxiliares del característico, incluida la del uso de vivienda auxiliar del faro o central telefónica.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

## H.5. Uso de Infraestructuras de Distribución de Gas.

### 1. Régimen General de Edificación.

Excluida a excepción de construcciones e instalaciones adscritas directamente al uso característico.

## 2. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Distribución de Gas Natural.

Usos autorizados:

— Usos Auxiliares del característico.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

## H.5. Uso de Área de Recuperación de Materiales (Garbigunea).

### **Artículo 012. Calificación Pormenorizada.**

1. Calificación pormenorizada es la que concreta, para los Ámbitos de Intervención Urbanística, (zonas de uso global) y sistemas generales, el uso preciso y singularizado de cada una de las partes resultantes de la ordenación singularizada de un determinado Área Urbana.

Mediante esta operación quedan definidas las parcelas destinadas en parte o en su totalidad a la edificación y los espacios públicos no edificables, tales como viales, zonas verdes y libres, cauces fluviales, etc.

Se denominan Sistemas Locales a aquellas parcelas de equipamiento comunitario, a los centros de infraestructura y a los espacios públicos, esto es, a aquellas superficies destinadas a usos de servicio de carácter público que no están catalogadas por estas Normas como sistemas generales.

Se vincula al artículo 010 y los planos de Ordenación 5.12 y 5.18.

2. El régimen de la Calificación Pormenorizada se establece en el documento 4 —Normas Urbanísticas— Fichas Urbanísticas de estas Normas Subsidiarias.

### 3. Sistematización de la Calificación Pormenorizada.

#### A. Parcelas de Uso Residencial.

##### A.1. Parcelas de Asentamientos Residenciales de Casco Antiguo.

##### A.2. Parcelas Residenciales de Arrabal.

##### A.3. Parcelas Residenciales de Ensanche.

##### A.4. Parcelas Residenciales de Edificación de Baja Densidad.

#### B. Parcelas de Uso Industrial.

- B.1. Parcelas Industriales.
- B.2. Parcelas Industriales Portuarias.
- C. Parcelas de Uso Terciarios.
  - C.1. Parcelas de Usos Terciarios No Determinados.
  - C.2. Parcelas de Oficinas.
  - C.3. Parcelas Comerciales.
- D. Parcelas de Usos Rurales.
  - D.1. Parcelas Rurales de Protección Especial.
    - D.1.1. De interés naturalístico y paisajístico.
    - D.1.2. De cumbres.
    - D.1.3. De acantilados y litoral.
    - D.1.4. De Regatas y Barrancos.
    - D.1.5. De formaciones geológicas de interés.
    - D.1.6. De interés arqueológico y monumentos megalíticos.
    - D.1.7. De recuperación paisajística y funcional de áreas extractivas, vertederos y zonas degradadas. Mejora Ambiental.
    - D.1.8. Forestal.
    - D.1.9. Protección de Acuíferos.
    - D.1.10. Sistemas Generales.
  - D.2. Parcelas Rurales Comunes. Zona Agroganadera y Campiña.
  - D.3. Reserva de Patrimonio Publico de Suelo.
- E. Sistemas de Comunicaciones.
  - E.1. Sistema de Redes Viarias.
    - E.1.1. Carreteras interurbanas autopista A-8 y variante N-634.
    - E.1.2. Carreteras locales.
    - E.1.3. Vías urbanas principales.
    - E.1.4. Vías urbanas locales.
    - E.1.5. Bidegorri.
    - E.1.6. Carreteras y Caminos rurales.
    - E.1.7. Aceras y áreas peatonales.
    - E.1.8. Parcelas de garaje.
  - E.2. Sistema General de Redes Ferroviarias.
    - E.2.1. Estaciones y apeaderos.
    - E.2.2. Vías férreas.
  - E.3. Zona de Usos Portuarios.
    - E.3.1. Parcelas de uso portuario.
    - E.3.2. Espacios libres portuarios.
    - E.3.3. Zonas de amarres tradicionales.
- F. Sistemas de Espacios Libres.
  - F.1. Espacios Libres Urbanos.
    - F.1.1. Parques y jardines.
    - F.1.2. Áreas de juego.
    - F.1.3. Plazas y espacios libres.
    - F.1.4. Espacios libres comunes.
  - F.2. Espacios Libres Rurales.
  - F.3. Cauces Fluviales - Regatas.
  - F.4. Dominio Publico Marítimo-terrestre.
    - F.4.1. Calas y zonas de baños.

- F.4.2. Acantilados y franjas costeras rocosas.
- F.4.3. Rías fluviales.
- F.4.4. Paseos marítimos.
- G. Sistemas de Equipamiento Comunitario.
- G.1. Parcelas de Equipamiento Comunitario No Determinado.
- G.2. Parcelas de Equipamiento Docente.
- G.3. Parcelas de Equipamiento Deportivo.
- G.4. Parcelas de Equipamiento Institucional.
- G.5. Parcelas de Equipamiento Sanitario y asistencial.
- G.5.1. Centros sanitarios.
- G.5.2. Guarderías.
- G.5.3. Centros asistenciales diversos.
- G.6. Parcelas de Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.
- G.7. Centros Religiosos.
- G.8. Parcelas de Equipamiento de Servicios Públicos.
- G.8.1. Mercados y centros comerciales públicos.
- G.8.2. Parques automovilísticos y de almacenamiento.
- G.8.3. Equipamientos funerarios.
- G.8.4. Equipamientos postales y de telecomunicaciones.
- H. Redes de Infraestructuras de Servicios.
- H.1. Red de Abastecimiento de Agua.
- H.1.1. Estaciones de bombeo de agua.
- H.1.2. Depósitos reguladores de abastecimiento de agua.
- H.1.3. Conducciones de abastecimiento y distribución de agua.
- H.2. Red de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.
- H.2.1. Estaciones de bombeo de aguas residuales.
- H.2.2. Red de alcantarillado.
- H.3. Red de Suministro Eléctrico.
- H.3.1. Estación de producción y transformación.
- H.3.2. Centros de transformación.
- H.3.3. Conducciones de suministro eléctrico.
- H.4. Redes de Telecomunicaciones y Señalización.
- H.4.1. Antenas de telecomunicaciones.
- H.4.2. Centrales telefónicas.
- H.4.3. Faros y señales.
- H.4.4. Conducciones de telefonía y telecomunicaciones.
- H.5. Red de Abastecimiento y Distribución de Gas.
- H.5.1. Centros de producción y distribución de gas.
- H.5.2. Conducciones de Gas.
- H.6. Garbigune.

## CAPITULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### SECCIÓN 1.2.1. Clasificación del Suelo

#### **Artículo 013. Clasificación del suelo.**

1. Todo el territorio del término municipal de Zumaia, queda dividido en las "clases de suelo" que el vigente el artículo 7 de la Ley 6/98, y que, a continuación se enuncian:

- Suelo Urbano, (S.U)
- Suelo urbanizable (S.U.).
- Suelo no urbanizable, (S.N.U.)

2. Dicha clasificación queda recogida en los planos n.º 5.11 y 5.16 del documento "5" - Planos de Ordenación y en el Documento "4" - Normas Particulares de las A.U.

3. La definición del suelo urbano consolidado se establece según el artículo 016 y la Memoria de Ordenación (apartado 2.2.2.1.) y considera aquellos ámbitos ya estructurados y que no se desarrollan como Unidades de Ejecución.

### SECCIÓN 1.2.2. Régimen para el Desarrollo del Planeamiento.

#### **Artículo 014. Estructura del territorio.**

Todo el territorio municipal ha sido dividido en Áreas que constituyen ámbitos homogéneos de ordenación. Estas quedan agrupadas a su vez en Ámbitos de Intervención Urbanística con clasificación y calificación global homogénea.

#### **Artículo 015. Formulación del régimen aplicable.**

1. El régimen urbanístico establecido en las presentes Normas Subsidiarias será, en su caso, objeto de desarrollo mediante formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado (planeamiento de desarrollo).

2. En atención a que resulte o no necesaria la redacción y aprobación del citado planeamiento pormenorizado se podrá diferenciar entre Unidades de Actuación Aislada y Unidades de Ejecución.

En uno y otro caso, se estará a lo dispuesto, entre otros, en los siguientes artículos del presente proyecto.

#### **Artículo 016. Ejecución directa de las Normas Subsidiarias.**

1. Las Áreas Urbanas incluidas en Ámbitos de Intervención Urbanística clasificados como Suelo Urbano en los que no se prevé la formulación del citado planeamiento pormenorizado se considerarán como Áreas Urbanas de "Ejecución Directa".

En ellas, la ejecución de las correspondientes previsiones urbanísticas se efectuará directamente, de conformidad con las determinaciones de carácter pormenorizado establecido en la presente Revisión de Normas Subsidiarias o, en su caso, en expedientes de planeamiento pormenorizado formulados al amparo de las anteriores Normas Subsidiarias y que el presente proyecto consolida.

En este sentido, la consideración de un Área Urbana como de ejecución directa no excluye la posible exigencia de la previa formulación —para la totalidad o parte de la misma— de estudios de detalle, y proyectos de urbanización.



Se considera suelo urbano no consolidado por la urbanización, todos aquellos ámbitos de desarrollo estructurados como Unidades de Ejecución, tal y como se establece en la Memoria de Ordenación.

2. En las Áreas incluidas en Ámbitos de Intervención Urbanística clasificados como suelo no urbanizable se ejecutarán directamente las previsiones establecidas en el presente Plan, siempre que no se haya establecido o se establezca el requisito de formulación de planeamiento pormenorizado.

### **Artículo 017. Planeamiento en Suelo Urbano.**

#### 1. Planes Especiales.

A) Previamente a la ejecución de las previsiones establecidas en estas Normas, deberá formularse el correspondiente Plan Especial:

a) En las Áreas Urbanas incluidas en Ámbitos de Intervención Urbanística clasificados como Suelo Urbano, siempre que en la Ficha Urbanística correspondiente se establezca expresamente dicho requisito.

b) Siempre que, aún en supuesto no previstos expresamente, el Ayuntamiento considere oportuna y necesaria su formulación con los fines y objetivos señalados, además de en el presente Plan, en el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento.

c) Con el objetivo de modificar o complementar la ordenación pormenorizada vigente, establecida bien directamente en el presente Plan, bien en el planeamiento pormenorizado correspondiente.

B) En el supuesto de los Planes Especiales mencionados en los apartados "b" y "c" anteriores, el Ámbito aceptado en cada caso podrá no coincidir con las correspondientes Áreas Urbanas.

En ese caso, el Plan Especial deberá justificar suficientemente dicha circunstancia y referir diferenciadamente las repercusiones derivadas de las determinaciones de ordenación, aprovechamiento, etc... resultantes, a cada una de las Áreas y Ámbitos, en su caso, afectados.

C) Siempre que se cumplimenten los condicionantes que seguidamente se señalan, los Planes Especiales podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación de las Normas Subsidiarias, aún cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de "calificación global" incluidas en las mismas.

Dichos condicionantes son, entre otros, los siguientes: tener como objetivo prioritario la mejora y redotación de los ámbitos afectados y/o dar lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público; no incrementar el aprovechamiento lucrativo vigente (techo edificable); garantizar adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen.

D) Sin perjuicio de las restantes determinaciones que de conformidad con la legislación urbanística han de contener, los planes especiales incluirán:

#### a) Contenido

— Definición detallada de los usos y aprovechamientos autorizados tanto "sobre rasante" como "bajo rasante".

— Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

- Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.
- Determinación de los correspondientes mecanismos para la gestión de las previsiones establecidas, incluyendo, en su caso, la delimitación de las consiguientes Unidades de Ejecución y la definición del Sistema de Actuación.
- Esquemas y ordenanzas de tratamiento de cubiertas y fachadas incluidos porches y plantas bajas que garanticen un resultado arquitectónico ordenado y una coordinación adecuada entre las edificaciones que componen conjuntos arquitectónicos unitarios.
- Definición de detalle de la ordenación de espacios públicos con indicación de criterios de tratamiento de la pavimentación, jardinería, arbolado, mobiliario urbano, etc...

#### b) Requisitos documentales.

Los planos normativos que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se grafiarán a escala mínima 1/500, superpuestos sobre el plano de estado actual del área ordenada, y en los mismos se recogerán con precisión soluciones de encuentro de las edificaciones con el terreno urbanizado y, en concreto, las de los elementos sobre los que se establezcan servidumbres de uso público —porches, accesos a garajes y otros—. El topográfico y la propuesta de ordenación se presentarán en soporte informático.

E) Además de los requisitos anteriores, los Planes Especiales de iniciativa particular deberán cumplimentar los señalados en los artículos 23 del T.R.L.S. de 1976 y 77 del R.P., con el siguiente alcance:

— Relación de los propietarios afectados, así como de los titulares de derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones de planeamiento, hayan de ser desalojados.

En ese sentido, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios "reales", acompañada del consiguiente parcelario actualizado, con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

— Determinación, en su caso, de los criterios referentes a la asignación de las responsabilidades derivadas de la Disposición Adicional Cuarta del T.R.L.S. de 1992, en lo concerniente al realojo de residentes.

F) La formulación y, en su caso, presentación al Ayuntamiento, de los Planes Especiales expresamente previstos en las correspondientes Ficha Urbanísticas, se efectuará en el plazo máximo de cuatro (4) años contados a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias y sin perjuicio de lo establecido en aquéllas.

## 2. Estudios de Detalle.

A) La ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas en el presente proyecto quedará condicionada a la previa formulación del consiguiente Estudio de Detalle siempre que se establezca dicho requisito en la Ficha Urbanística correspondiente.

También se podrán formular dichos expedientes en casos no previstos, con el objetivo de modificar la configuración física de las edificaciones o la ordenación de la urbanización previstas en el planeamiento vigente, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística.

**B) Contenido.**

Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que establezcan para ellos en cada caso, las presentes Normas o el Planeamiento Pormenorizado que las desarrolle, los Estudios de Detalle que completen o reajusten la ordenación de áreas territoriales coincidentes con ámbitos de actuación urbanística o unidades de actuación previamente delimitados, deberán precisar, en el caso de que las presentes Normas o el Planeamiento Pormenorizado lo hayan definido de forma genérica, errónea, o insuficiente, y con el nivel de detalle previsto en el epígrafe anterior para el planeamiento especial, el aprovechamiento urbanístico global de los mismos en m<sup>2</sup> (techo edificable).

Asimismo, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en dicho epígrafe, en el caso de que las mismas no hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad.

**C) Requisitos documentales**

Los planos normativos que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización, se grafiarán a escala mínima 1/200, se podrá admitir la escala 1/500 en el caso de desarrollos industriales si el Ayuntamiento lo considera suficiente superpuesto sobre el plano del estado actual del área ordenada, y en ellos se recogerán con precisión las soluciones del encuentro de las edificaciones con el terreno urbanizado, y en concreto, las de los elementos sobre los que se establezcan servidumbres de uso público, porches, accesos y garajes y otros.

**D) Plazos.**

La formulación y, en su caso, la presentación al Ayuntamiento, de los Estudios de Detalle previstos en el presente proyecto se efectuará en el plazo máximo de cuatro (4) años contados a partir de su entrada en vigor.

**Artículo 018. Planeamiento en suelo apto para urbanizar.**

El desarrollo de las determinaciones de estas NN.SS. en suelo urbanizable, ha de verificarse a través de los siguientes planes:

- a) Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 del T.R.L.S. 1976 y 43.1.a. del R.P.)
- b) Planes Especiales y Estudios de Detalle, estos últimos cuando sean precisos a fin de concretar las determinaciones de los planes parciales, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 65 del R.P.

El ámbito necesario para el desarrollo del Plan pudiera coincidir exactamente con el correspondiente establecido en las NN.SS. En ese caso el Plan deberá justificar suficientemente dicha circunstancia pudiendo formularse sin la previa tramitación de una Modificación de NN.SS.

Sin perjuicio de las restantes determinaciones que de conformidad con la legislación urbanística han de contener, los planes parciales incluirán:

**a) Contenido**

- Definición detallada de los usos y aprovechamientos autorizados tanto "sobre rasante" como "bajo rasante".

- Definición de los espacios públicos resultantes de la ordenación y justificación de cumplimiento del Anejo del Reglamento de Planeamiento.— Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.
- Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.
- Determinación de los correspondientes mecanismos para la gestión de las previsiones establecidas, incluyendo, en su caso, la delimitación de las consiguientes Unidades de Ejecución y la definición del Sistema de Actuación.
- Esquemas y ordenanzas de tratamiento de cubiertas y fachadas incluidos porches y plantas bajas que garanticen un resultado arquitectónico ordenado y una coordinación adecuada entre las edificaciones que componen conjuntos arquitectónicos unitarios.
- Definición de detalle de la ordenación de espacios públicos con indicación de criterios de tratamiento de la pavimentación, jardinería, arbolado, mobiliario urbano, etc...

b) Requisitos documentales.

Los planos normativos que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se grafiarán a escala mínima 1/500, superpuestos sobre el plano de estado actual del área ordenada, y en los mismos se recogerán con precisión soluciones de encuentro de las edificaciones con el terreno urbanizado y, en concreto, las de los elementos sobre los que se establezcan servidumbres de uso público —porches, accesos a garajes y otros—. El topográfico y la propuesta de ordenación se presentarán en soporte informático.

**Artículo 019. Planeamiento en suelo no urbanizable.**

Además de los expresamente previstos en las presentes Normas Subsidiarias, (Talaimendi, Artadi, Santio, Acantilados, Bedua...) el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un Plan Especial con alguna de las finalidades previstas en el artículo 17 de la Ley del Suelo de 1976, para la implantación de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, etc., cuando el emplazamiento de esos usos, la entidad de los mismos y del desarrollo que implique, y otros factores aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la defensa de valores paisajísticos, medioambientales o de otro tipo que reclamen su protección. Todo planeamiento en suelo no urbanizable deberá regularse a través del procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (Decreto 183/2003 de 22 de Julio).

**SECCIÓN 1.2.3. Régimen de Gestión**

**Artículo 020. Gestión Urbanística en Suelo Urbano.**

1. La gestión y ejecución de las previsiones incluidas en las presentes Normas se ajustará a lo dispuesto en la presente Sección, en las Fichas de las Áreas Urbanas delimitadas, y en el planeamiento pormenorizado que se formule en su desarrollo, así como en la vigente legislación urbanística.

2. En las Fichas Urbanísticas de las Áreas Urbanas para las que no se requiere la formulación de planeamiento pormenorizado, se delimitan, en su caso, las correspondientes Unidades de Ejecución y se consideran suelos urbanos no consolidados.

La delimitación, en su caso, de otras Unidades de Ejecución, y la definición del correspondiente sistema de actuación, se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley del Suelo de 1976 y 38 del R.G. La propia delimitación de dicha Unidad podrá ser modificada a través de lo dispuesto en el artículo anterior.

3. En las Áreas Urbanas en las que se establece la necesidad de su formulación, el planeamiento pormenorizado delimitará, en su caso, las Unidades de Ejecución y definirá en cada caso el sistema de actuación.

4. La gestión y ejecución de las previsiones contenidas en el presente Proyecto, así como en el planeamiento pormenorizado correspondiente, referidas a terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución se ajustará a lo establecido en la vigente legislación urbanística.

En cualquier caso el aprovechamiento susceptible de apropiación será el indicado en la Legislación vigente respecto del aprovechamiento medio resultante en la Unidad de Ejecución respectiva o en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades del permitido por estas Normas Subsidiarias.

En los casos, previa o simultáneamente a la ejecución de la edificación o aprovechamiento correspondiente se deberá garantizar la cumplimentación de las obligaciones de urbanización, cesión, etc. establecidas en el planeamiento. A esos efectos, se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de la Normativa Complementaria de Ordenanzas Regulatoras en materia de solicitud, tramitación y Control de Ejecución de Licencias (artículo 31 de las presentes Normas).

#### **Artículo 021. Parcelaciones en suelo urbano o urbanizable.**

La ejecución y formalización de parcelaciones en terrenos clasificados como Suelo Urbano o apto para Urbanizar ajustará a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes, incluidas las determinaciones que a esos efectos establece el presente Proyecto.

#### **Artículo 022. Parcelaciones en suelo no urbanizable.**

1. Con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas clasificadas como Suelo No Urbanizable, estarán sujetas a la obligación de obtener previamente la correspondiente licencia municipal, cuya concesión se vinculará, entre otros aspectos, a la cumplimentación de las condiciones establecidas en las presentes Normas.

2. Se prohíben las segregaciones o parcelaciones de fincas que pretenden reducir la superficie de las mismas por debajo de los límites que, en cuanto a la superficie de parcela aportada, exigen las presentes Normas a los efectos de la implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las fincas resultantes dichas condiciones.

3. Siempre que estén vinculados a usos agrícolas, ganaderos o forestales, las parcelas resultantes podrán afectar a terrenos especialmente discontinuos.

En otro caso, siempre que estén vinculados a otros usos, las parcelas resultantes deberán constituir un todo continuo.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado "b" del artículo 228.7 de la Ley del Suelo de 1976, las parcelaciones o segregaciones que se realicen en el Suelo No Urbanizable en contra de lo dispuesto en las presentes Normas, con posterioridad a su aprobación, se tendrán por no realizadas a los efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o, en el caso de que ello no resulte posible, solicitar previamente la correspondiente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en este Proyecto.

5. El régimen específico y pormenorizado se establecerá en el capítulo 3.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

**SECCIÓN 1.2.4. Ejecución de la Urbanización*****Artículo 023. Modalidades de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.***

1. La definición y ejecución de las obras de urbanización podrá efectuarse mediante:

- "Proyectos de Urbanización" regulados en los Artículos 15 de la Ley del Suelo y 67 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- "Proyectos de obras ordinarias de urbanización" regulados en el Artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.
- "Proyectos de urbanización complementaria a los de edificación", formulados con el objeto de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, o para proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondiente.

2. A este respecto, los criterios y determinaciones correspondientes a cada una de las Áreas Urbanas que se delimitan en las presentes Normas, serán los definidos en cada caso en Fichas Urbanísticas correspondientes, o en el planeamiento pormenorizado que se formule en su desarrollo.

***Artículo 024. Normas de documentación y contenido para los proyectos de obras de urbanización.***

1. Cualquiera que sea la modalidad o tipo de Proyecto que se formule, además de los documentos y determinaciones exigidos por la vigente legislación urbanística, contendrá los siguientes:

- Los exigidos en las presentes Normas, tanto en lo referente a la calidad constructiva y nivel de servicio de la Urbanización (Título Cuarto. Artículos 164 a 174 y 181 a 193), como a la solicitud, tramitación y control de licencias (Título Segundo).
- Reproducción de los planos de ordenación, red viaria y esquemas de servicios del presente documento o del planeamiento que lo desarrolle, y que el proyecto tienda a ejecutar.
- Anexo en el que se indique de forma clara y pormenorizada el cumplimiento de los condicionantes y exigencias establecidos en la normativa vigente en materia de supresión de barreras urbanísticas, con una descripción de las medidas adoptadas al respecto.
- Aplicación de criterios de sostenibilidad descritos en la Memoria de Ordenación (DOC 1).

2. Las condiciones técnicas de las obras que prescriban los proyectos mencionados, serán al menos las especificadas en los Artículos 164 a 174 y 181 a 193 del Título Quinto de las presentes Normas.

***Artículo 025. Límites de la posibilidad de efectuar adaptaciones de la ordenación por los proyectos de urbanización.***

Los proyectos de Urbanización podrán adaptar las alineaciones y rasantes de ordenación de los Elementos del Sistema Local de Espacios Libres y Comunicaciones, afectando incluso, de forma puntual, a la zonificación pormenorizada relativa a los elementos de este último sistema y de los espacios libres comunes (zonas de uso pormenorizado) no sometidos al régimen del art. 49 de la vigente Ley del Suelo (1976).

Esta posibilidad, sin embargo, no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas o de los espacios libres sometidos al régimen del art. 49.2 de la Ley, ni podrá suponer la apertura o eliminación de elementos de vialidad rodada o peatonal.



**Artículo 026. Ejecución de proyectos de urbanización por los particulares.**

1. La ejecución de las obras previstas en un "proyecto de urbanización" definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.
2. La notificación del comienzo de las obras, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el titular de las obras o personas que lo represente, deberá contener los datos de ambos, identificación gráfica de la parte de obra a realizar, relación de unidades de obra y mediciones de la misma referida a la sistemática y definiciones del presupuesto del proyecto aprobado, identidad de la empresa constructora encargada de la ejecución y del Técnico o Técnicos Directores de obra y solicitud de replanteo.
3. En concreto, en el proceso de control municipal de la ejecución de las obras, serán de aplicación el artículo 031 del presente documento. Ello, sin perjuicio de las facultades de control municipal que se ejercerán a través de cualquiera de los mecanismos que establece el ordenamiento jurídico vigente.
4. Los Proyectos de obras ordinarias y los Proyectos complementarios a la edificación estarán sujetos a la obtención de la correspondiente licencia municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 031 de estas Normas.

**SECCIÓN 1.2.5. Ejercicio de la Facultad de Edificar.****Artículo 027. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.**

1. Tratándose de parcelas incluidas en Áreas Urbanas clasificadas como Suelo Urbano en las que se establece la condición de su formulación no podrán otorgarse licencias de edificación en tanto sea formulado y aprobado definitivamente el correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

En dichas parcelas, en tanto no se cumplan los requisitos mencionados, se considerarán incumplidos los condicionantes establecidos en la legislación urbanística vigente para su consideración como solares.

2. En el supuesto de parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior, deberán tener definidas las alineaciones de todas sus fachadas, las rasantes, las alturas, el perfil y el fondo de edificación, para que puedan ser consideradas como solares.

En el caso de que dichas determinaciones no estén definidas en su integridad, el Ayuntamiento deberá denegar la licencia correspondiente, y exigir la formulación de un Estudio de Detalle.

3. En ningún caso podrá solicitarse ni concederse licencia de edificación en las parcelas incluidas en Unidades de Ejecución en tanto no se hayan aprobado definitivamente los correspondientes Proyectos de "equidistribución de beneficios y cargas" y de "urbanización", que definan las obligaciones de urbanización y cesión asignadas a las mismas y a sus titulares (artículo 31 de las presentes Normas).

Los plazos para la ejecución de la urbanización señalados en este documento constituyen igualmente plazos para el cumplimiento de los deberes legales de cesión y equidistribución.

4. En el supuesto de parcelas que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como solar, la concesión de la correspondiente licencia de edificación podrá condicionarse a la ejecución simultánea de las obras de urbanización complementarias que resulten necesarias o a la reposición y mejora de la urbanización existente, de conformidad, a esos efectos, con lo establecido en el planeamiento.

5. Plazos para la solicitud de licencia de edificación, e inicio y finalización de las obras.

Salvo lo dispuesto en las fichas urbanísticas:

- Siempre que resulte necesaria la formulación de un Plan Especial, éste fijará el plazo correspondiente para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, para el inicio y finalización de las obras proyectadas. La equidistribución de cargas y beneficios, así como la redacción del Plan deberán estar ejecutadas a partir de (4) cuatro años a partir de la aprobación definitiva de estas NN.SS.
- En el supuesto de parcelas edificables que no requieran la formulación de un Plan Especial y no se incluyan en Unidades de Ejecución, el plazo para la solicitud de la licencia e inicio de la edificación será de tres años contados a partir de la aprobación del presente proyecto.
- En el supuesto de parcelas edificables incluidas en Unidades de Ejecución, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de tres (3) años contados a partir de la adquisición por su titular o titulares del derecho al aprovechamiento urbanístico.
- A su vez, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento correspondiente, y siempre que estén definidos previamente con carácter vinculante en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación se fijarán los plazos para el inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas. La equidistribución de cargas y beneficios, así como la redacción del Plan deberán estar ejecutadas a partir de (4) cuatro años a partir de la aprobación definitiva de estas NN.SS.

Dichos plazos también serán establecidos en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse previa o simultáneamente a la edificación, y complementariamente a la misma.

#### **Artículo 028. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.**

Son los señalados en las presentes Normas. Quedan sujetos a las restricciones del artículo 60 del T.R.L.S. (1976) y deberán ser demolidos o suprimidos en los plazos fijados por el presente documento, o en los que establezcan los planes de desarrollo y los proyectos de ejecución, o a falta de otras determinaciones, cuando ello sea preciso para crear o mejorar sistemas generales o locales.

También se declaran fuera de ordenación los edificios y/o los usos no legalizables y carentes de licencia municipal siendo ésta preceptiva. Su demolición o eliminación podrá llevarse a cabo a instancia de cualquier interesado o del propio Ayuntamiento.

Los restantes edificios, instalaciones y usos erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este documento y disconformes con éste, pueden subsistir sin que les sean aplicables las limitaciones del citado Artículo 60, pero cuando sean demolidos o suprimidos, quedarán estrictamente sujetos a sus determinaciones.

#### **Artículo 029. Ejercicio de la facultad de edificar en el suelo no urbanizable.**

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el Suelo No Urbanizable se acomodará a lo dispuesto en las presentes Normas y, en su caso, en los Planes Especiales que se formulen en su desarrollo, así como en los artículos 17, 19, 21 y 22 de T.R.L.S./1976.



2. La implantación de usos "rurales" y de usos vinculados a obras públicas estará vinculada a la obtención previa de la certificación de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por la Administración competente en cada caso.

3. La implantación de otros usos distintos a los mencionados en el apartado anterior estará sujeta a los siguientes condicionantes procedimentales (Decreto 82/1998 de 24 de noviembre):

a) El trámite se iniciará mediante la presentación de la solicitud ante el Ayuntamiento, a la que se adjuntará un anteproyecto del edificio o instalación, el cual, además del contenido que le es propio, deberá incluir las siguientes precisiones:

— Planos de situación y emplazamiento de la finca afectada, incluyendo la medición de su superficie.

— Justificación suficiente de la necesidad de la implantación en el medio rural.

— Justificación urbanística de solicitud, incluyendo una valoración detallada del cumplimiento de las determinaciones establecidas en las presentes normas, y de las afecciones de la instalación sobre el territorio y las infraestructuras existentes.

b) La solicitud será sometida a informe de la Comisión de Gobierno Municipal, que valorará los aspectos reseñados en el apartado anterior, y determinará, en su caso, la exigencia de la formulación, previamente a la solicitud y concesión de la licencia de edificación, de un Plan Especial, de conformidad a lo establecido en el artículo 17 de las presentes Normas.

c) En el supuesto de que no se considere necesaria la formulación de un Plan Especial, el expediente se remitirá a la Diputación Foral de Gipuzkoa, que lo someterá a información pública durante quince días.

Transcurrido dicho plazo, la Diputación adoptará la resolución definitiva respecto a la solicitud planteada.

En caso de resultar la misma favorable, el solicitante podrá proceder a la solicitud de licencia correspondiente.

d) En el supuesto de que se considere necesaria la formulación del citado Plan, la resolución municipal correspondiente será notificada al interesado, indicando en la misma si dicho Plan ha de ser de formulación pública o promoción privada.

En todo caso, dicho Plan será remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva.

4. En los ámbitos en los que se establece expresamente la obligatoriedad de la formulación de un Plan Especial, en tanto éste no sea aprobado definitivamente únicamente se permitirá la ejecución de construcciones vinculadas a los usos rurales autorizados.

5. En todos aquellos casos en los que en las presentes Normas se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno a una edificación, instalación o actividad, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación, considerándose a partir de ese momento la parcela como indivisible.

6. Los proyectos de obras de todo tipo que se formulen en el Suelo No Urbanizable incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

7. No se autorizarán, con carácter general, incrementos del aprovechamiento edificatorio —superficie construida, volumen y ocupación en planta de las edificaciones— cuando se incumplan las exigencias de parcela aportada o el citado aprovechamiento supere los límites autorizados por las presentes Normas.

Asimismo, en ningún caso se autorizará incrementar por encima de dos (2) el número de viviendas de un edificio destinado a este tipo de usos con carácter autónomo.

No obstante los caseríos existentes en el término municipal podrán ampliar los mismos hasta un 25% de su ocupación en planta, si ello fuera necesario para una readecuación de los usos de la vivienda o la incorporación de una nueva vivienda para algún hijo del mismo. En tal caso, se permitirá la segregación de la nueva vivienda por razones familiares.

8. Las construcciones existentes fuera de uso, que por su estado de conservación y condiciones de habitabilidad sean susceptibles de ser declaradas en estado de ruina, no se tomarán en consideración a los efectos de la consolidación de derechos edificatorios por encima de lo establecido con carácter general para las fincas no edificadas, ni a los de implantación en "edificaciones existentes" de usos y actividades autorizados en el presente Proyecto.

9. Todo ello se regula de forma pormenorizada en el capítulo 3.7.

**Artículo 030. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación en el suelo no urbanizable.**

1. Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no resulten legalizables, de conformidad con lo dispuesto en las presentes Normas, o, en su caso, por los Planes Especiales que se formulen.

2. A tal efecto, se considerarán como "no legalizables" los edificios e instalaciones siguientes:

a) En las Zonas objeto de "Protección Especial" y en los Sistemas Generales, todos los que no se ajusten al régimen de edificación establecido para cada una de ellas.

b) En el resto de las zonas, todos los que por sus características puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa, y, entre ellos los destinados a Usos de Vivienda con más de dos (2) unidades de vivienda por edificio.

Si carecieran de la preceptiva licencia municipal y hubiesen sido construidos con posterioridad a la aprobación de las vigentes Normas, este límite será también dos (2) unidades de vivienda.

3. Los edificios e instalaciones comprendidos en los casos definidos en los apartados a) y b) del epígrafe anterior, en tanto no se fijen por algún expediente administrativo plazos firmes para su demolición, se considerarán adscritos al régimen de "fuera de ordenación" atenuado, definido por el epígrafe 1 del Artículo 60 de la Ley del Suelo.

4. En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación que incumplan alguna de las determinaciones de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación total o parcial a dichas determinaciones como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.

5. Todo ello se regula de forma pormenorizada en el capítulo 3.7.

**TITULO SEGUNDO.****LICENCIAS (ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD, TRAMITACIÓN Y CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LICENCIAS PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES, Y LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES).****Artículo 031. Aplicabilidad.**

Será de aplicación la Normativa Complementaria, aprobada el 2/11/99 reguladora de actos sujetos a Licencia. Cualquier modificación de dicha Normativa Complementaria no supondrá modificación de NN.SS.

**TITULO TERCERO****ORDENANZAS GENERALES DEL USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN****Artículo 032. Aplicabilidad.**

Estas Ordenanzas se aplicarán:

a) Con carácter principal y sin perjuicio de subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de mayor rango, a todas las áreas y sectores del término municipal y específicamente en aquellas áreas de suelo urbano en las que de forma explícita queda estipulado por las fichas urbanísticas de la Normativa Pormenorizada (Documento 4).

b) Con carácter complementario para regular los aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados en:

1. Las determinaciones de las fichas urbanísticas de las áreas de suelo urbano (Documento 4).
2. Las Ordenanzas de los Planes Especiales y de los Estudios de Detalle que puedan formularse a raíz de la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

**CAPITULO 3.1. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS.****Artículo 033. Terminología de conceptos.**

1. A los efectos de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, el significado de los conceptos que se relacionan y definen en el presente artículo se ajustará en todo caso a las definiciones realizadas a continuación.

2. Relación y definición de conceptos.

a) Referencias geométricas básicas para la regulación de la forma de la edificación.

• Alineación de parcela:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las parcelas separándolas de los espacios públicos y de otras parcelas.

- Alineación de edificación:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado y en el interior de las parcelas edificables, coincidiendo o no con la alineación de parcela, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada sobre rasante, sin perjuicio de las tolerancias que excepcionalmente pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

En el caso de que las plantas edificadas en subsuelo sobresalgan de la alineación de edificación, la proyección en planta de las mismas sobre la superficie del terreno urbanizado se denominará alineación de edificación en subsuelo.

- Retiro:

Es la distancia, medida horizontalmente, desde cualquier punto de una alineación de parcela a la alineación de edificación.

- Superficie de fachada:

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

- Medianera:

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común con otra u otras, delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas edificables diferentes.

- Altura de edificación:

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio. Se medirá con los criterios establecidos en los artículos 34,35 y 36 de las presentes Normas.

- Perfil de edificación:

Es el número de plantas con frente a fachada de una edificación. Se medirá de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en los art. 34,35 y 36 de las presentes Normas.

- Perfil de cubierta:

En un punto de la fachada de un edificio, es el que se produce por la intersección de un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada en ese punto, con el forjado o tablero de cubierta y los elementos de remate de la misma antepecho, cornisa o alero.

- Retranqueo:

Es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.

- Altura libre: (de un espacio cubierto).

Es la distancia desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado. Con carácter general se entenderá como altura libre de una planta de edificación aquella que se produce de forma mayoritaria y generalizada en la misma, sin perjuicio de que determinados elementos o espacios singularizados tengan una altura libre diferente.

b) Clasificación de las plantas de los edificios.

- Planta baja (P.B.):

Es la más elevada de aquéllas a las que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre — público o privado— y cuyo suelo está situado a nivel del acceso o dentro de unos límites de 1,20 m. por encima ó 0,80 m. por debajo de ese nivel.

- Entreplanta (E.p.):

Es aquella a la que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre y cuyo suelo está situado a un nivel igual o superior a 1,20 m. y menor de 3,00 m. por encima del nivel del acceso.

- Planta alta (P.A.):

Es toda aquella situada por encima de la planta baja o de la entreplanta.

- Planta de áticos (P.at.):

Es aquella que, situada sobre la última planta alta, se retranquea de la superficie de fachada.

- Planta de bajocubierta, o desván (P.B.C.):

Es aquella situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en la superficie de fachada o, en su caso, en la superficie de la fachada retranqueada de un ático, sea inferior a 1,20 m.

- Planta de semisótano (P.S.S.):

Es aquella que en el caso de situarse debajo de una entreplanta no reúne las condiciones exigidas para su consideración como "planta baja", y si se sitúa debajo de ésta o de otro semisótano, presenta una altura en fachada superior a 1,20 m. al menos en un 25% de su perímetro.

- Planta de sótano (P.S.):

Es la situada debajo de una planta baja, de un semisótano (no reuniendo en este caso las condiciones exigidas para su consideración como semisótano) o de otro sótano.

- Altillo (A):

Es aquella planta de edificación que sin llegar a la superficie de fachada se dispone en el interior de aquellas plantas en las que la altura libre autorizada permite superponer dos niveles de autorización.

c) Elementos de los edificios.

• Fachada:

Es el paramento de cierre exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para la luz y la ventilación.

• Elementos salientes:

Son los elementos fijos, no habitables ni ocupables, de carácter constructivo y ornamental, que formando parte de la fachada o como añadidos a ella sobresalen de la superficie de fachada.

Tienen esa condición, entre otros, los zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, cornisas y marquesinas.

• Vuelos:

— Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la superficie de fachada. Los vuelos pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos.

— Son vuelos cerrados los miradores, ya sean de carpintería o de fábrica, caracterizados por poseer cerramiento completo en todos sus lados, aún cuando sean practicables o parcialmente desmontables.

— Son vuelos semicerrados aquellos que tengan cerrado totalmente alguno de sus lados, como las galerías o solanas.

— Son vuelos abiertos, los que tienen total o parcialmente abiertos sus lados y su frente, como las terrazas y balcones.

— Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la superficie de fachada.

• Patios:

— De manzana:

Es el que se destina a dar luces y vistas al conjunto de edificios que forman la manzana.

— De parcela:

Es el destinado a obtener iluminación y ventilación para un sólo edificio y situado dentro del mismo.

— De ventilación:

Es el que, reuniendo los mismos requisitos que el patio de parcela, sólo es utilizable para iluminar o ventilar escaleras, baños, trasteros y otros espacios y dependencias no destinados a cocinas, dormitorios o estancias.

— Mancomunados:

Son aquellos patios interiores que sirven simultáneamente a dos o más edificios colindantes.

— Exteriores:

Los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o en parte de su altura.

### **Artículo 034. Cómputo de superficies edificables.**

1. La unidad para la medición de la cantidad de edificación o aprovechamiento edificatorio a desarrollar en las zonas que determinen las presentes Normas, o los Planes de desarrollo a tramitar será la superficie de techo edificable en m<sup>2</sup> (t). Esta superficie se considera máxima y se medirá en la línea de fachada (alineación de edificación), sin tener en cuenta los vuelos cerrados, semicerrados o abiertos.

2. El aprovechamiento edificatorio autorizado en un ámbito determinado se regulará a través de la definición de la superficie de techo edificable total máxima que se autoriza a desarrollar en él, en relación con la superficie del ámbito  $m^2 (t)/m^2$ . Para las parcelas podrá regularse en términos absolutos a través de ordenanzas que determinen su forma y diferentes plantas.

Con carácter general, estas Normas definen de manera determinante el techo edificable. Sin embargo, el planeamiento de desarrollo aprobado con posterioridad al presente plan, si define ambos tipos de determinaciones (edificabilidad, en relación al ámbito o por parcelas), deberá especificar cuál tiene carácter normativo y cuál debe considerarse exclusivamente informativo.

La edificabilidad será susceptible de ajustes al alza o a la baja, sin necesidad de tramitar ningún expediente urbanístico, si se comprobara, con posterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento que lo defina, que el dato de la superficie utilizado como referencia era equivocado, o ajustes tipológicos de normas sectoriales obligasen a rectificaciones.

Si la rectificación diera lugar a incrementos del aprovechamiento asignado, previo a la concesión de licencia de edificación, el dato deberá ser ratificado previamente por el Pleno Municipal, no pudiendo autorizarse por esta vía incrementos del aprovechamiento asignado a una parcela superior al 10%.

No obstante lo anterior, en los casos en que por justificadas razones técnicas, los aprovechamientos propuestos en sótanos y semisótanos no sea posible llevarlos a cabo, —nunca por desestimiento voluntario— dichos aprovechamientos no serán tenidos en cuenta en el cálculo del aprovechamiento medio.

3. El aprovechamiento edificatorio traducido en número de viviendas permitirá ajustar dicho parámetro al alza hasta un 20% en función de factores variables tales como la reducción del tamaño familiar, de la vivienda, sus tipologías y demandas, sin que ello suponga modificación sustancial de las NN.SS.

#### **Artículo 035. Criterios de cómputo de las superficies edificables y medición de alturas.**

1. Se considera superficie edificable en una parcela, sin perjuicio de lo que se pueda establecer en cada ficha urbanística, a la suma de las superficies en planta de los distintos espacios, superpuestos o no, que el planeamiento autoriza edificar (o edificados) en la misma, de acuerdo a los criterios aquí establecidos.

2. Elementos que computan superficie edificable:

- Superficies útiles con más de 1,80 m. de altura.
- Elementos macizos de la edificación y conductores de instalaciones.
- Patios de ventilación e interiores si no cumplen los requisitos dimensionales exigidos por las ordenanzas de edificación.
- Los sótanos y semisótanos.
- Los bajo-cubiertas a partir de 1,50 de altura libre.
- Las entreplantas o altillos en las parcelas industriales.

3. Elementos que no computan superficie edificable.

- Los porches que cumplan las siguientes condiciones:  
— Que estén situados a nivel de la vía pública.

— Que no tengan cerramiento alguno y su uso sea público, debiendo de constar la correspondiente servidumbre en el Registro de Propiedad.

— Que el área porticada tenga una superficie suficiente para el uso público, es decir, fondo mínimo libre 3m.

- Los patios interiores que cumplan los requisitos de las ordenanzas de edificación.
- Los altillos expresamente autorizados y definidos como no computables por el planeamiento.
- Los ascensores e instalaciones que por razones de accesibilidad o supresión de barreras arquitectónicas sea necesario introducir sobre edificios consolidados, bien en el interior de la edificación o en el exterior de la misma cuando sea parcela privada.
- Balcones, terrazas, solanas o porches si disponen de cubrición y/o cerramiento y no estén gravados con servidumbres de uso público. (Vuelos cerrados y semicerrados).
- A partir de la segunda planta de sótanos.

#### 4. Medición de alturas.

- Alturas de edificación:

Se medirá verticalmente sobre la superficie de fachada, desde el nivel del punto medio de la alineación de la edificación hasta el nivel de la cara inferior del forjado de techo de la última planta con frente a la fachada en cuestión.

Cuando la intersección del plano de cubierta o de la cara inferior del alero con la superficie de fachada se sitúe a una cota superior a la del citado forjado, se tomará la referencia de más altura para hacer la medición.

Las alturas definidas en las fichas urbanísticas se consideran orientativas, pudiendo ajustarse en función de razones estructurales, constructivas y de diseño arquitectónico previo informe técnico favorable.

#### **Artículo 036. Determinación del perfil del edificio.**

Para la determinación del perfil de edificación, se computarán las siguientes plantas:

- Los sótanos y semisótanos. En los semisótanos de altura superior a 5 m. se computará además una superficie equivalente al 30% del total como posible entreplanta.
- Las plantas bajas, las de entresuelo, las plantas altas y áticos.
- Planta Bajo Cubierta.

— Cuando la cubierta presente soluciones abuhardilladas, o en general dispongan de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por las ordenanzas municipales y planeamiento vigente para el uso de vivienda

#### **Artículo 037. Perfil de cubierta máximo autorizado con carácter general.**

En aquellas zonas en las que las Normas Subsidiarias definen la altura de la edificación y en las que el planeamiento de desarrollo o las ordenanzas municipales no haya establecido otras determinaciones al respecto, el perfil de cubierta máximo autorizado queda definido por una línea de pendiente ascendente del 35% hacia el interior de la parcela a partir del punto que sirva de referencia superior para el cálculo de la altura de la edificación o borde de alero a excepción de equipamientos e instalaciones singulares debidamente justificados en el proyecto arquitectónico.



**CAPITULO 3.2. ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.****SECCIÓN 3.2.1. Condiciones Generales de Edificación*****Artículo 038. Alineaciones de la edificación.***

Serán las así grafiadas en los Planos de estas Normas, en los cuadros de aprovechamientos de parcelas de las fichas urbanísticas, o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo a redactarse según el presente documento.

En caso de suscitarse dudas de interpretación prevalecerá lo establecido en el artículo 003 de estas Normas Urbanísticas a los efectos oportunos.

En el caso de que el Ayuntamiento lo estimase oportuno, por lograr una mejor ordenación o introducir reajustes en las alineaciones ya determinadas, se resolverá por medio de un Estudio de Detalle, en los términos del artículo 65 del R.P., o un P.E.R.I. en su caso.

***Artículo 039. Rasantes.***

Las rasantes de las vías públicas son las que se establecen en la Información Gráfica, mediante las cotas altimétricas allí reflejadas.

Se podrán introducir reajustes según los datos topográficos definitivos del proyecto o proyectos de Urbanización, siempre que sean encaminados a producir una solución más adecuada. Mediará informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

***Artículo 040. Fondo de la edificación.***

1. Será el establecido en cada caso por las presentes Normas Subsidiarias (fichas urbanísticas y planos de ordenación —documento B)

2. Para aquellos casos de reposición de edificios consolidados, el fondo máximo será el del edificio preexistente, si no se prevén nuevas alineaciones.

***Artículo 041. Anchura mínima de fachada.***

1. En los edificios que se construyan sobre solares no edificados con anterioridad o donde hubiesen existido construcciones no destinadas con carácter principal a vivienda, esta anchura será de seis metros y medio, con las excepciones que oportunamente puedan establecer los Planes de Rehabilitación de los Cascos Históricos.

2. En los supuestos de construcción sobre el solar resultante de la demolición de un edificio preexistente destinado a viviendas, el nuevo edificio, salvo disposición normativa contraria, podrá tener una anchura de fachada principal equivalente a la del inmueble derruido.

***Artículo 042. Altura de los edificios y n.º de plantas.***

Serán las que se determinen para cada área o parcela en estas Normas Subsidiarias, los instrumentos de planeamiento que las desarrollen o los proyectos arquitectónicos si resuelven aspectos compositivos interesantes no previstos en estas NN.SS. siempre previo informe técnico favorable y sin sobrepasar en ningún momento el techo edificable.

**Artículo 043. Cuerpos salientes (vuelos).**

1. En los edificios de nueva planta, que sustituyen o no a un edificio preexistente, no se podrá volar sobre la línea fina de fachada salvo en el caso de balcones y miradores y en la forma que se regula más adelante.

2. En fachadas a patio —art. 45— o a otros espacios secundarios, retranqueos, carcavas, etc., no se autoriza ningún tipo de vuelos.

3. El vuelo máximo será de 1,50 m., para la formación de vuelos abiertos, de 1,00 m. para los vuelos semicerrados y cerrados y 1,80 en aleros de cubierta.

- En el caso de los vuelos abiertos, balcones, la anchura máxima será de 1,50 m.
- En el caso de los vuelos cerrados, el ancho máximo será de 3,00 m.
- Los vuelos abiertos podrán ser corridos a lo largo de toda la fachada cuando por razones compositivas así se autorice, pudiendo asimismo agruparse los vuelos cerrados superándose de esta forma el ancho máximo autorizado.
- En ningún caso tanto los vuelos cerrados como abiertos, podrán iniciarse a 0,75 m. de la línea medianera.
- En todo caso se atenderá a lo dispuesto en las fichas urbanísticas.

a) El vuelo máximo en los Cascos y Arrabales Históricos salvo lo que determinen los Planes Especiales, será de 0,35 m.

b) En los Ensanches y en calles, de una anchura de hasta 15 m., el vuelo máximo será de 0,75 m.

4. El material a emplear en los forjados de los vuelos podrá ser:

Piedra natural.

Piedra artificial.

Hormigón armado.

Materiales tradicionales.

Sin perjuicio de las necesidades técnicas o estructurales, con carácter general, el canto no será superior a 20 cm. molduras incluidas, salvo soluciones puntuales que se acepten expresamente por razones compositivas o el empleo de soluciones tradicionales.

5. Los cierres serán de cerrajería y con despiece preferentemente vertical y hueco mínimo de 12 cm., pudiendo ser enriquecido con celosías o formas complementarias.

Los vuelos cerrados reunirán las características compositivas de los muebles adosados a fachadas como elementos autónomos.

El empleo de materiales cerámicos o soluciones distintas a las aquí planteadas, deberán ser autorizadas expresamente por razones arquitectónicas que supongan claramente una mejora de la escena urbana.

6. Los conceptos de vuelos (abiertos, semicerrados y cerrados), serán permanentes en el tiempo, es decir no se podrá mediante un posterior cierre, transformar un vuelo abierto en cerrado, salvo las excepciones previstas en las Ordenanzas pormenorizadas en los Ámbitos de Planeamiento.

7. Los vuelos se deberán situar siempre a partir de la primera planta del edificio, de forma que cualquiera de sus partes construidas se sitúe al menos a 3m. sobre la rasante de la vía pública o suelo libre urbanizado.

En cualquier caso se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas particulares recogidas en las fichas urbanísticas.

#### **Artículo 044. Elementos salientes.**

1. El alero podrá volar desde el plano de fachada un máximo de 1,80 m. sobre la vía pública o espacio libre privado, y de 0,50 m. sobre patios y espacios secundarios, a excepción del Casco y Arrabales históricos que no podrán superar los 80 cms.

2. Se admiten las marquesinas en la fachada de la planta baja de la edificación, que dé frente a una calle de, al menos, 10 m. de anchura, a excepción del Casco y Arrabales que se regularán a través del planeamiento de desarrollo.

El saliente máximo no será superior en ningún punto al ancho de la acera menos 1,00 m. con tope máximo de 1,50 m. Deberá colocarse en vuelo, y sin que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a 3,00 m., por encima de la rasante de la acera.

En cualquier supuesto, la disposición que se proyecte para estos elementos estará en relación con las reglas de composición de la fachada del edificio y con la disposición de los huecos de planta baja, de manera que tengan un sentido funcional y no gratuito.

Las marquesinas de una misma calle o manzana, se colocarán a la misma altura y con una relación compositiva entre ellas.

En el caso que por la composición de las fachadas que la forman y otras causas no pudiera adoptarse tal uniformidad, el Ayuntamiento determinará, en cada caso, la solución que más se aproxime a la pretendida por la intención de este documento.

3. Se admiten toldos replegables en la Planta Baja en las mismas fachadas en las que se permite la colocación de marquesinas.

El saliente máximo no será superior en ningún punto al ancho de la acera menos 1,00 m. con el tope máximo de 3 m. La altura libre en cualquier punto desde la rasante de la acera, no será inferior a 2,50 m.

Podrán situarse a menor altura y con un saliente máximo de línea de fachada de 0,20 m. los soportes y mecanismos para extender y plegar los toldos, siempre y cuando no pueda situarse dentro del hueco.

Los toldos fijos se atenderán a las condiciones previstas para las marquesinas.

Asimismo, se autorizarán toldos en plantas altas atendiéndose a lo dispuesto en el art. 67 de estas Ordenanzas, homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

4. Los zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de la línea fina de fachada más de 5 cm. Si se admiten, por motivos compositivos, retranqueos de mayor profundidad.

5. No se autoriza, en ningún caso, la colocación de vitrinas o expositores por el exterior de la línea de fachadas o alineación interior de porches.

6. Los rótulos, anuncios, o motivos publicitarios de los locales de Planta Baja se desarrollarán en sentido paralelo a la fachada, con un saliente máximo de 0,10 m. y estarán situados al menos a 2,50 m. sobre la rasante de la acera, siempre sin superar la cara inferior del forjado de suelo de la Primera Planta.

No se admiten implantaciones en fachada de las Plantas Altas del edificio de este tipo de elementos. Se atenderá en todo caso, a lo dispuesto en el Título III, de estas Normas, Artículo 71.

7. Las cajas de persianas no sobresaldrán de la superficie de fachada y en todo caso quedarán integradas en la carpintería del hueco, sin sobresalir de ésta, en los casos en los que no quede embebida en el cerramiento de fábrica.

8. En cualquier caso se atenderá a lo dispuesto en el Título III de estas Normas, sección 3.2.6. Condiciones de Tratamiento Estético.

#### **Artículo 045. Patios.**

##### a) Generales de manzana:

1. Dentro de los mismos se podrán construir elementos divisores de las propiedades (muros y verjas).

Los muros tendrán una altura máxima de 0,50 m. y sobre ellos podrán colocarse verjas de hasta 2 m.

2. Cuando estos patios no estén destinados a jardín o espacio libre (público o privado) en el presente documento, o planeamiento de desarrollo, podrán ser cubiertos hasta la altura del suelo de la primera planta del edificio correspondiente, a fin de ampliar los locales de sótano y planta baja.

3. En el caso de que las cotas de los techos de esas ampliaciones no puedan resolverse a la misma cota, el Ayuntamiento determinará en su momento la mejor solución a adoptar.

4. La iluminación de los citados elementos se podrá efectuar a través de claraboyas y lucernarios. No podrán sobresalir más de 1,00 m. del plano del suelo sobre el que vayan colocadas.

No será inferior a 1/8 de la superficie cubierta, con un mínimo de 2 m<sup>2</sup>.

5. Estas cubiertas serán de acceso directo y cómodo desde el interior del edificio.

##### b) De Parcela (de luces).

1. La dimensión mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro al menos a 1/6 de su altura, y con al menos un diámetro de tres metros en todo su desarrollo.

La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de la habitación a ventilar más baja hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

2. Los patios podrán ser cubiertos con elementos constructivos traslúcidos o transparentes, siempre que deje un espacio perimetral libre, sin cierre de clase alguno, entre dicho cerramiento y las paredes laterales del patio, con una superficie mínima de ventilación que no sea inferior a 1/10 de la superficie de la planta del patio.

3. La rasante del pavimento del patio no podrá estar situada por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar más baja, a excepción de soluciones constructivas específicas que obliguen a ello, debidamente justificadas (pavimento flotante, etc...).

Sobre esta rasante no podrá ejecutarse construcción alguna.

4. La iluminación de espacios situados bajo la rasante del patio no destinadas a vivienda, podrá efectuarse por medio de lucernarios o claraboyas, de manera que no sobresalgan más de un metro por encima del nivel del suelo de las dependencias de la primera planta que recibe iluminación y ventilaciones directas de dicho patio.

En ningún caso se permitirán elementos de ventilación que den lugar a olores y molestias.

5. Deberá dotarse al patio de piso impermeable, desagüe y sistema de recogida de aguas superficiales, sifón registrable, etc.

c) De ventilación (Patinillos).

1. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de al menos 1,80 m. de diámetro.

No se permiten este tipo de patios en alturas superiores a cinco plantas.

La altura se medirá de la misma manera que lo establecido para los patios de luces.

2. Su función será exclusivamente ventilar espacios auxiliares, como baños, aseos, pasillos y trasteros, pudiendo servir asimismo de alojamiento para las conducciones generales del edificio, siempre que estas sean registrables desde algún elemento común del edificio.

3. Regirán las condiciones citadas para los patios de parcela excepto lo referente a medida mínima.

d) Mancomunados.

1. Se regirán por las normas fijadas para los patios de parcela.

2. En el caso de que una medianería con una parte del futuro patio mancomunado quede al descubierto y no haya previsión a corto plazo de su resolución edificatoria definitiva, dicha parte se ocultará de la visión desde el exterior mediante un cerramiento tipo celosía de vidrio, carpintería, etc..., garantizándose la ventilación en todo caso. Este aspecto deberá resolverse en cualquier caso previamente a la concesión de la licencia de 1.ª ocupación.

#### **Artículo 046. Cubiertas.**

1. Por encima del alero o de la última planta del edificio sólo se puede construir la cubierta y ciertos elementos técnicos de las instalaciones del edificio.

2. Por encima de la cubierta sólo podrá sobresalir elementos de las instalaciones comunes del edificio, esto es, chimeneas, conductos de humos o de ventilación, claraboyas y lucernarios, buhardillas, antenas de radio y televisión (que deberán ser colectivas) y pararrayos.

El saliente de esos elementos no excederá del que por razones de estricta funcionalidad deban tener.

Dichos elementos deberán colocarse a no menos de dos metros de retranqueo respecto de las fachadas del último piso habitable.

3. Los lucernarios o elementos de iluminación y ventilación de las dependencias bajo cubierta de uso y propiedad privada no podrán superar la línea de perfil de cubierta.

4. Las barandillas o antepechos sólo podrán construirse en cubiertas planas, y no superarán una altura mayor de 1 m. sobre la cota del pavimento de las mismas.

5. En aquellos edificios nuevos o que se consolidan y atendiendo a lo dispuesto en las fichas urbanísticas, además de lo anteriormente indicado en este artículo, podrán autorizarse soluciones puntuales que superen el límite establecido art. 36, cuando sean elementos arquitectónicos o de instalaciones cuyas características tecnológicas lo hagan inevitable, siempre debidamente justificado, previo informe de los servicios técnicos municipales y autorización expresa de la corporación.

Esos elementos singulares, deberán recibir un tratamiento compositivo y de empleo de materiales, que contribuyan al enriquecimiento de la escena urbana, dado lo excepcional de su autorización y debiendo tratarse a todos los efectos como si de una fachada se tratase.

Caso de así estimarlo necesario el Ayuntamiento, podrá encargar el proyecto de tratamiento de dicho elemento a un Arquitecto Superior, distinto del redactor del proyecto.

### **SECCIÓN 3.2.2. Condiciones Generales de Uso.**

#### ***Artículo 047. Régimen general de uso de las parcelas de uso residencial.***

1. Las parcelas de uso residencial se destinarán, de forma predominante, a los usos de vivienda o residencia comunitaria. (uso característico).

2. En los edificios destinados a usos residenciales, se admiten (con las limitaciones establecidas en el articulado siguiente), los casos así especificados en las fichas urbanísticas, y con un carácter siempre accesorio la implantación y uso de Actividades de 1.<sup>a</sup> categoría, así como los usos autorizados descritos en el artículo 011 para cada zona.

#### ***Artículo 048. Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.***

1. Los locales de sótano y semisótano se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares del uso residencial predominante y/o de los usos autorizados que se desarrollen en las plantas sobre rasante, así como a la implantación de centros de infraestructuras de servicios de carácter público o a usos de garaje. Se atenderá en todo caso a lo dispuesto en las fichas urbanísticas.

2. Los locales de semisótano, en aquellas situaciones en las que presenten una fachada continua con accesos al mismo nivel de la calle y altura superior a 2.50 m., se aplicará el régimen de usos de plantas bajas o lo que en las fichas urbanísticas se disponga al respecto.

3. Entre otros se destinarán a los siguientes usos:

a) Auxiliares de los usos residenciales:

— Trasteros anejos a las viviendas o a las residencias comunitarias.

— Instalaciones de servicios del edificio (depósitos de combustible, de agua, calderas, grupo de presión, maquinaria de ascensor, etc...).

b) Usos auxiliares de los que ocupen los locales de la planta baja:

— Almacén de mercancías, productos o enseres utilizados en la actividad, siempre dentro de las limitaciones establecidas en estas Normas y la Legislación vigente.

c) Guarda de vehículos y usos auxiliares y complementarios, cuando expresamente se establezca.

d) Centros de transformación de energía eléctrica cuando expresamente se establezca.

4. Los usos reseñados, distintos de los de guarda de vehículos (garajes), sólo podrán habilitarse cuando quede garantizada la dotación de plazas mínimas de aparcamiento. Dichos usos sólo podrán habilitarse en la parte de locales de sótano o semisótano restante.

5. Los locales de sótano y semisótano que se destinen a estos usos auxiliares constituirán en todo caso una unidad registral indivisible con los locales de las plantas superiores de las que dependen.

La comunicación entre ambos será directa, prohibiéndose que tenga lugar a través de elementos comunes del edificio en el caso de que sean sirvientes de usos no residenciales.

Los locales destinados a guarda de vehículos y trasteros podrán configurarse como fincas registrales independientes.

6. En los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas, excepto en aquellos que cumplan las condiciones citadas en el epígrafe 2 de este Artículo.

#### **Artículo 049. Condiciones de uso de locales de planta baja o entreplanta.**

1. Las plantas bajas podrán destinarse a usos residenciales exclusivamente en los casos así previstos en las fichas urbanísticas (vivienda, o residencia comunitaria), siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad especificadas en el artículo 54 a 59 de esta Normativa y por lo menos el cumplimiento del artículo 55.4a, se sitúe en Planta primera de espacio libre público o privado dadas las condiciones topográficas del municipio. Dichos usos no supondrán modificación sustancial de las NN.SS. por entenderse que no se produce incremento de volumen a los efectos del artículo 154 del R.P.L.S. Para el contexto global del municipio deberá realizarse un estudio específico que establezca una ordenanza reguladora municipal, en función de las distintas Áreas Urbanas.

Podrán destinarse a usos auxiliares de los usos residenciales localizados en las plantas superiores.

2. Podrán dedicarse a usos terciarios (salvo discotecas y salas de fiestas), de equipamiento comunitario, comercial y/o social, e industrial, siempre que sean actividades de 1.ª categoría con las limitaciones y en las condiciones que en cada caso se establezcan y siempre que resuelvan sus accesos y comunicaciones independientemente de los generales del edificio.

3. Podrán implantarse usos de garajes colectivos según la ordenanza municipal siempre que se resuelva correctamente un único acceso desde la red viaria pública.

**Artículo 050. Condiciones de uso de las plantas altas.**

1. Las plantas altas se destinarán de forma prioritaria al uso de vivienda.
2. Se autorizarán, sin perjuicio de las limitaciones así establecidas en los cuadros de aprovechamiento y fichas urbanísticas, los siguientes usos en aquellas que no sean la primera planta.
  - Residencia comunitaria, sin limitación de superficie, pero con accesos independientes de los generales del edificio.
  - Actividades de 1.<sup>a</sup> Categoría:
    - Usos Terciarios:
      - a) Uso Hotelero.
        - Pensiones de hasta 180 m<sup>2</sup> de superficie útil.
        - Pensiones y hostales sin limitación de superficie pero con accesos independientes de los generales.
        - Uso hotelero, en su uso exclusivo.
      - b) Oficinas, despachos y estudios profesionales vinculados a la propia vivienda.
        - El resto de actividades quedan excluidas.
3. Se autorizarán, sin perjuicio de las limitaciones así establecidas en los cuadros de aprovechamiento y fichas urbanísticas los siguientes usos en las plantas primeras.
  - Residencia comunitaria, con acceso común al resto de viviendas y una superficie útil máxima de 180 m<sup>2</sup>.
  - Actividades de 1.<sup>a</sup> categoría:
    - Usos Terciarios
      - a) Uso hotelero: con las mismas limitaciones que el uso de residencia comunitaria.
      - b) Actividades comerciales (1.<sup>a</sup> categoría), ligadas en propiedad y funcionalmente con la actividad de un local de planta baja y con acceso directo y exclusivo desde dicho local que deberá tener al menos una superficie útil de 100 m<sup>2</sup> y limitado a una superficie idéntica en primera planta.
      - c) Oficinas, despachos profesionales, con acceso común al de las viviendas y una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup> útiles. Si excede de dicha superficie deberá contar con acceso independiente de los generales del edificio.
      - d) Uso recreativo: sólo en modalidad de "Asociaciones Recreativas" y con acceso independiente y directo desde un local de planta baja.
      - e) Uso socio-cultural: En las mismas condiciones que el uso de oficinas.
        - Uso de Equipamiento Comunitario:



a) Uso docente, deportivo, administrativo, (servicio público y sanitario, asistencia, etc.) en las mismas condiciones que el uso de oficinas, a excepción del uso asistencial en el A.U.10. que se rige por las características específicas de la ficha urbanística correspondiente.

b) Uso cultural y religioso en las mismas condiciones que el uso recreativo.

Quedan excluidas el resto de actividades y usos.

**Artículo 051. Condiciones de uso de los desvanes y bajocubiertas.**

1. Los desvanes y bajocubiertas se destinarán a la implantación de los elementos técnicos, instalaciones y trasteros anejos a las viviendas del edificio, destinados éstos exclusivamente al depósito o almacenamiento de enseres de los moradores de las mismas.

Serán inseparables, desde el punto de vista registral, de la comunidad de propietarios del edificio en el primer caso y de las viviendas del mismo en el segundo, debiendo constar así en la declaración notarial de obra nueva, y en las normas internas de la comunidad del edificio, escrituras de compra-venta y en la inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Podrán destinarse al uso de viviendas independientes siempre que su superficie útil, contada a partir de una altura de 1,50 m., en pendiente del 30-35%, sea mayor de 40 m<sup>2</sup> útiles.

En caso de no alcanzar la citada superficie mínima deberán quedar vinculadas a la vivienda o viviendas inferiores como una unidad registral indivisible y de acuerdo a la ficha urbanística.

3. Podrán destinarse a zonas de estancia independientes de la vivienda principal, estudios, zonas de lectura y esparcimiento, etc., pudiendo contar con aseos independientes de la vivienda principal, todo ello sin contradicción con los propios acuerdos internos entre la comunidad de propietario, que serán exigibles por la vía civil.

No se autorizan en estos citados espacios, locales de negocio, despachos, etc., que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas, incluso en su más mínima expresión, ni actividades incluidas en el Reglamento de Actividades MINYP, ni aquellas que produzcan o sean susceptibles de producir molestias al vecindario.

**Artículo 052. Condiciones de uso del suelo privado con servidumbre de uso público.**

1. Estos espacios se destinarán a áreas de estancia y accesos peatonales (porches), la propiedad irá gravada con una servidumbre de uso y disfrute público, pudiendo establecer el Ayuntamiento o el titular de la servidumbre, las mismas actividades y usos que el de espacios libres. Referente al mantenimiento de los mismos, solo es competencia municipal el pavimento y el mobiliario urbano siendo a costa del dominio privado el mantenimiento y costos derivados de la estructura, formación de pendientes, aislamientos, impermeabilizaciones y otros materiales e instalaciones que fueran necesarias, incluida el alumbrado de dichos porches.

**Artículo 053. Condiciones de uso del suelo privado no edificable.**

1. Estos espacios adscritos a parcelas de uso residencial se destinarán a jardín, huerta, áreas de estancia, juego y acceso peatonal.

2. Si disponen de acceso rodado directo, y siempre que así se autorice expresamente por la normativa pormenorizada, podrán usarse como aparcamiento al aire libre.
3. Este suelo (salvo disposición en contrario), no es susceptible de aprovechamiento volumétrico secundario sobre rasante (chabolas, tejavanas y otras construcciones o instalaciones auxiliares) ni bajo rasante, a excepción de los depósitos enterrados de combustible para uso doméstico (salvo de gases licuados).

**SECCIÓN 3.2.3. Condiciones Generales de Habitabilidad de los locales en los edificios de uso residencial. (Dimensiones de los espacios, requisitos funcionales y dotación de las instalaciones básicas)****Artículo 054. Condiciones generales. Casos de sustitución.**

1. Los edificios de uso residencial que se construyan al amparo del presente Plan, cumplirán los requisitos de habitabilidad exigidas por esta normativa y otras disposiciones legales vigentes.

2. Se aplicarán con carácter complementario las disposiciones al efecto contenidas en las Normas Reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial, o en las que se dicten en sustitución o complemento de las mismas.

3. Número máximo de viviendas en caso de sustitución:

3.1. El caso general será el mismo número que el preexistente, si no hay condicionante normativo de reducción de aprovechamiento y no está fijado el número máximo de viviendas. En el caso de reducción se aplicará el porcentaje definido al número de viviendas, no computándose los decimales para determinar el número definitivo.

3.2. Para las actuaciones de sustitución y/o reforma en parcelas de ensanche o suelo urbano en general y siempre que no esté definido en las fichas el número máximo de viviendas, dicho número, vendrá determinado por la siguiente referencia, siempre con carácter de máximo:

Computado el total de m<sup>2</sup> (t) edificable en Plantas Altas:

- a) Una (1) vivienda por cada 75 m<sup>2</sup> (t).
- b) Para plantas entre 90 y 140 m<sup>2</sup> (t), dos (2) viviendas por planta.
- c) Para plantas menores de 90 m<sup>2</sup> (t), una (1) vivienda por planta.

3.3. En cualquier caso, el incremento de número de viviendas no excederá del 20% de las viviendas existentes.

4. En los casos de duda o imprecisión, o en caso de imposible cumplimiento, tras la debida justificación, suficiente por parte del interesado y tras los informes técnicos oportunos, el Ayuntamiento resolverá la solución a adoptar, según el criterio que considere más oportuno para los intereses municipales, sin que los ajustes necesarios en la definición final del aprovechamiento supongan una modificación sustancial de estas Normas.

**Artículo 055. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda y elementos comunes a éstos.**

1. Superficie útil:

A los efectos de lo previsto en estas Normas, se define como superficie útil o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cerramientos de cada espacio que componen la vivienda, local, etc.

2. Programa y dimensiones mínimas de vivienda:

a) Dimensión mínima de vivienda:

No se autorizan la construcción de viviendas inferiores a 40 m<sup>2</sup> útiles. En el caso del Casco Viejo y en ausencia del Plan Especial, la vivienda mínima será de 33 m<sup>2</sup> útiles.

**b) Programa mínimo:**

Toda vivienda o apartamento tendrá como mínimo, los siguientes espacios o dependencias de diferente uso:

- Cocina-comedor o estar-cocina.
- 1 dormitorio doble que podrá ser sala-dormitorio si no se programa sala independiente o cocina-estar.
- 1 baño completo (ducha o bañera, lavabo e inodoro).

**c) Apartamentos**

- La unidad de vivienda se denominará apartamento si cumpliendo el programa mínimo no supera los 60 m<sup>2</sup> útiles.
- Contabilizarán como una vivienda a efectos de cómputo de estándares urbanísticos.
- No excederá de la quinta parte del número total de viviendas del edificio.(se refiere a apartamentos de 1 ó 2 dormitorios).

**3. Dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas.****a) Superficie útil mínima:**

- Sala o cuarto de estar: 12 m<sup>2</sup> (se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro).
- Sala dormitorio: 20 m<sup>2</sup> ( se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro).
- Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup> con lado mínimo de 1,80 m<sup>2</sup> y 15 m<sup>3</sup>.
- Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup> y 25 m<sup>3</sup>.
- Baño completo: 3,5 m<sup>2</sup>
- Aseo: 1,5 m<sup>2</sup>
- Cocina: 7 m<sup>2</sup>
- Cocina-comedor o sala de estar: 20 m<sup>2</sup>(se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro)

**b) Anchura libre mínima:**

Deberá cumplir en general con la Ley de promoción de la Accesibilidad.

Los espacios libres de paso (pasillos y escaleras interiores), tendrán un ancho mínimo de 1,00 m., si bien podrá admitirse en algún punto 0,95 m. caso de pilares o moquetas, etc.

Las escaleras interiores en el caso de no ir limitadas entre cerramientos de fábrica podrán tener una anchura mínima de 0,85 m.

**c) Altura libre mínima:**

La altura mínima libre en toda unidad de vivienda será de 2,50 m., salvo aseos, pasillos y despensas, armarios, etc., en las que se podrá reducir a 2,25 m.

Se podrán admitir ligeras modificaciones de las dimensiones anteriores siempre que justificadamente supongan mejoras arquitectónicas, debiendo ser autorizadas expresamente.

**4. Iluminación y ventilación de las habitaciones y dependencias.**

a) Toda vivienda tendrá, al menos, dos huecos practicables sobre las fachadas exteriores del edificio, de las que uno será el de la sala de estar, o sala-dormitorio o cocina-estar.

b) Cada una de las dependencias principales de uso continuo y prolongado de personas (sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina-comedor, etc.) tendrán iluminación y ventilación natural por medio de huecos practicables, bien a fachada, bien a patio de luces o mancomunado.

La superficie de estos huecos será al menos de 1/8 de superficie de la estancia y en cualquier caso, no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

Los huecos serán practicables y conllevarán medios que permitan el oscurecimiento temporal de su interior (persianas, contraventanas, etc.)

c) La ventilación de otras dependencias, destinadas a aseos, baños, trasteros y aquellas dependencias que no sean las especificadas en el epígrafe anterior, excepto cocinas, podrá efectuarse mediante la utilización del siguiente sistema:

— Ventilación por conducto, de acuerdo con las Normas Técnicas NTE-ISV, "Instalaciones de Salubridad: Ventilación", aprobada por Orden de 2 de julio de 1975, o con las que se publiquen en sustitución y complementación de éstas.

d) La cocina dispondrá de un conducto de extracción de humos y gases, otro independiente de extracción de humos procedentes de combustión de caldera mixta o cocina económica, en caso de que se disponga de ella, y en el caso de que esté incorporada a la sala, estará dotada de medios mecánicos de ventilación suplementaria que aseguren al menos la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h. Estos conductos dispondrán de salida a la cubierta o azotea del edificio.

Se atenderá a lo dispuesto en las Normas NTE-ISH, NTE-ISV y Norma Básica de instalaciones de gas en edificios habitados y Normas específicas al respecto contenidas en el Reglamento de Vivienda de Protección Oficial.

#### 5. Altura mínima respecto a la rasante del terreno urbanizado.

El alfeizar de cualquier hueco que ilumine o ventile cualquier dependencia de una vivienda, quedará en todo caso a una altura mínima de 1,50 m. sobre la rasante del espacio urbanizado exterior a éste, ya sea público o privado, salvo la disposición de una zona de terraza o jardín, con cierres al exterior por un cerramiento de obra de al menos 1,00 m. de altura y una distancia (fondo) mínimo a la fachada de 3,00 m.

#### 6. Organización funcional y distribución interior de viviendas.

- Los dormitorios y baños serán recintos independientes.
- La cocina no dará acceso a ningún dormitorio y aseo (excepto para servicio).
- El acceso a dormitorios se realizará desde los espacios de distribución y acceso internos (pasillos, hall, distribuidores, etc.).
- El acceso a baños y aseos deberá efectuarse, asimismo, desde estos espacios (al menos para un baño). Si existe más de uno podrá estar incorporado a algún dormitorio.
- El número de baños será de uno para viviendas de dos dormitorios, baño y aseo para viviendas de tres dormitorios y dos baños para viviendas de cuatro dormitorios como mínimo.

#### 7. Condiciones de elementos comunes de accesos de las viviendas (sin perjuicio de las Normas de seguridad, protección contra incendios, etc., aplicables al respecto).

##### a) Acceso al local:

Los locales que pretendan convertirse en vivienda deberán contar preferentemente con un acceso desde el núcleo de comunicación vertical del edificio, es decir, desde el interior del mismo.

## b) Portales:

- La parte destinada a recepción de personas será un espacio mínimo de 2,20 m. de anchura mínima y 3,00 de longitud mínima, medida desde el plano de la puerta de acceso hasta el arranque de la escalera.
- El espacio de espera del ascensor, será de 1,80 x 1,80 de dimensiones mínimas.
- La puerta de acceso al portal será de una anchura mínima libre de 1,20, practicable.
- El portal no podrá ser objeto de servidumbre de accesos a locales de planta baja, entreplanta y sótanos o locales no destinados de forma directa con la comunidad de viviendas.
- El conjunto formado por portal, espacio de espera al ascensor, ascensor, escalera, contadores, etc. adquirirá unas dimensiones mínimas de 20 m<sup>2</sup>.
- Los edificios de nueva planta que dispongan de ascensor y aquellos cuyo uso implique concurrencia de público, se atenderán a lo dispuesto sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida, en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre y sus Reglamentos.

## c) Escaleras

## 1. Condiciones de diseño.

- El ancho mínimo del hueco de escaleras, entre paramentos, será de 2,20 m. y el de los tramos de 1m. de anchura libre (sin contar la barandilla).
  - La dimensión mínima de las gradas de escalera serán de 28 cm. en la huella y un máximo de 18 cm. en la contrahuella.
  - El número máximo de gradas en un sólo tramo de escalera será de 16 y el mínimo de 3.
  - Las escaleras curvas y compensadas se autorizan como elementos comunes para edificios de nueva planta, en los términos especificados en la NBE-CPI-91 o normativa que la sustituya y el capítulo 5.4 del Título Quinto de estas Normas.
  - Las mesetas y rellanos de escalera que sirvan de acceso a viviendas, locales, etc., tendrán una anchura mínima de 1,20m.
  - Las intermedias, entre tramos de escaleras tendrán una dimensión mínima igual a la longitud del peldaño.
- En todo caso se podrá inscribir un círculo de 1 m. de diámetro.
- Deberá respetarse una distancia mínima desde la arista del último peldaño hasta el marco de la puerta de acceso a viviendas o locales igual o superior al ancho de la huella de los escalones.
  - La altura del pasamanos de la barandilla será al menos de 0,95 m., medidas desde la arista del peldaño en vertical.
  - Los intersticios y separación entre balaustres o elementos definidores de la barandilla no será nunca superior a los 12 cm. medidos horizontal o verticalmente.
  - La configuración en planta de la caja de escaleras, permitirá en todo caso, la evacuación de una persona en camilla.

## 2. Condiciones de iluminación y ventilación.

- La caja de escaleras recibirá luz directa desde alguna fachada, o desde patio de luces mediante ventanas, al menos en cada piso con una superficie de hueco no menor a un (1) m<sup>2</sup>, y practicable.
  - En aquellos edificios de perfil máximo P.B. + 4PA + BC., se admite la iluminación y ventilación cenital por un lucernario centrado sobre el hueco de la escalera y con una superficie no menor de las 3/4 partes de la superficie de la caja de escaleras.
- El ojo de escalera será de al menos 1,25 m<sup>2</sup> de superficie, con un lado mínimo de 0,85 m.
- Independientemente de estas soluciones o cuando sea una solución conjunta, tendrán ventilación por la parte superior y dispondrán de entrada de aire en la parte baja, bien a través del portal o bien a través del arranque del patio.

## c) Ascensores.

- La instalación de un ascensor será obligatoria siempre en todo edificio público o colectivo en función de la Ley de la Promoción de la Accesibilidad y sus Reglamentos.
- La altura de arranque del ascensor en el portal podrá situarse sobre la medida de referencia anterior (rasante del portal), siempre que se cumpla el RD 556/1989 del 19 de mayo sobre medidas mínimas de accesibilidad en los edificios.

**Artículo 056. Condiciones aplicables a los locales destinados a residencia comunitaria.**

1. Deberán cumplir todos los requisitos y exigencias de las leyes y reglamentos que regulen este tipo de uso, y las autorizaciones de los organismos competentes al respecto.
2. Las condiciones de iluminación y ventilación para las dependencias serán las mismas que las especificadas para los locales de vivienda.

**Artículo 057. Condiciones aplicables a los locales destinados a otros usos autorizados.**

## 1. Altura libre mínima.

Será de 2,80 m. en las dependencias de atención al público y 2,25 m. para aseos, almacén o altillos.

## 2. Longitud de fachada.

Cada local de planta baja, tendrá una longitud de fachada mínima a vía pública de 3,00 m.

## 3. Accesibilidad.

Tendrán acceso directo desde el exterior del edificio. Las hojas de las puertas serán de 0,825 m. de dimensión mínima para acceso al público, con apertura hacia fuera.

En aquellos casos en los que la normativa específica de actividad así lo exija, se dotará al acceso de doble puerta.

En ambos casos la instalación de estas puertas será de manera que las hojas exteriores en su barrido no invadan la acera o espacio público.

## 4. Superficie mínima.

La superficie útil de los locales de planta baja no será inferior a 20 m<sup>2</sup>.

## 5. Superficie mínima de venta al público.

La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie no inferior a 10 m<sup>2</sup>.

## 6. Condiciones de ventilación e iluminación.

La parte de los locales comprendidos en el presente artículo, destinada a la estancia y atención al público, tendrá iluminación y ventilación natural, mediante huecos abiertos a fachada, patio de manzana o patio de luces, aunque podrá ser a través de expositores.

La ventilación natural dispondrá de luces practicables al menos en una tercera parte de superficie de los huecos de iluminación. (Nunca inferior a 1/8 de la superficie del local a ventilar).

Para la ventilación se dispondrá obligatoriamente en los edificios de nueva planta de conductos independientes para cada bajo comercial o cada 100 m<sup>2</sup> de bajo comercial a las de las viviendas hasta la cubierta.

Se prohíbe la instalación de este tipo de conductos por fachada o patios.

Para aquellas instalaciones de iluminación y ventilación artificial, el Ayuntamiento podrá exigir proyecto específico para dicha instalación suscrito por técnico competente si así lo considera oportuno.

Para casos específicos se atenderá a lo dispuesto en sus respectivas normativas (dimensiones y Secciones o número de tubos de ventilación y sus características).

#### 7. Condiciones de las dependencias de los locales comerciales y de P.B.

##### a) Aseos y baños.(con carácter general)

Cada uno de los locales de planta baja, dispondrá de aseos y baños, con las mismas condiciones de ventilación e iluminación que las de las viviendas.

Si el local es de más de 100 m<sup>2</sup>. destinados para la atención al público, los aseos serán dobles, para hombres y mujeres.

En aquellos locales con más de 10 trabajadores se dispondrán de servicios higiénicos y vestuarios en razón de 1 m<sup>2</sup>. por persona, ateniéndose a lo regulado por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo o normativas aplicables.

##### b) Aseos y baños en restaurantes y cafés.

Hasta 50 m<sup>2</sup> de superficie de atención al público o acceso público, dos cuartos de aseo provisto de inodoro y lavabo común.

Hasta 100 m<sup>2</sup>, dos cuartos de aseo uno para caballeros y otro para señoras, constando de inodoro y lavabo éste último, e inodoro, lavabo y urinario el de caballeros.

Hasta 200 m<sup>2</sup> y en adelante dos cuartos de aseo, contando el de señoras con dos inodoros y dos lavabos, y el de caballeros un inodoro, dos urinarios y dos lavabos.

En cualquier caso se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos dependiendo del aforo del local y del tipo de actividad a realizar y a la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad.

#### 8. Altillos o entreplantas.

a) Formarán parte integrante e indivisible del local, sin salida independiente a elementos comunes o a otra finca, constituyendo una única unidad registral.



b) La altura mínima libre será de 2,25 m. no pudiéndose destinar a uso que exija concurrencia de personas o atención al público, si no reúne las características para ello exigidas (2,80 m. libres en locales de pública concurrencia, siendo 2,00 m. en caso de oficinas.).

Podrá verse reducida puntualmente por elementos de estructura, instalaciones, etc., siempre que no quede por debajo de 1,95 m.

c) La superficie máxima no excederá del 30% de la del local.

d) La distancia mínima de ese piso a la parte interior de la fachada o fachadas del edificio a que dé frente será de 3,00m., autorizándose que llegue hasta ella en los tramos en que el piso de la entreplanta quede en su totalidad a un nivel igual o inferior a la rasante de la urbanización exterior.

e) Los entrepisos autorizados tendrán el carácter de espacios auxiliares por lo que no podrán utilizarse como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia continuada de personas, por lo que no constituirán en su condición de espacios auxiliares, techo edificable.

#### **Artículo 058. Locales destinados a garajes (guarda de vehículos).**

##### 1. Condiciones generales.

Se consideran garajes todos aquellos locales destinados a guarda de vehículos (de uno en adelante). Será necesario la tramitación de expediente de actividad en los casos de locales de guarda de vehículos superiores a 100 m<sup>2</sup> de superficie.

En cualquier caso todos los locales cumplirán la NBE-CPI y normativa que la sustituya o complemente justificándose pormenorizadamente.

2. La parcela mínima será de 2,20 x 5,00 m., en caso de no llevar cerramientos (rayas) y de 2,60 x 5,00 m. en caso de llevarlas.

A efectos generales será necesario 25 m<sup>2</sup> de garaje por cada vehículo previsto. (inc. plaza, acera, vial, etc.).

##### 3. Condiciones de accesibilidad.

La rampa de acceso, tendrá una pendiente máxima del 16% en los tramos rectos y del 12% en tramos curvos. (radio mínimo en el eje de la rampa 6,00).

Los acuerdos de rampas y rasantes de vías públicas y suelo del garaje serán parabólicas.

Si el número de plazas previsto es superior a cien (100), la anchura del acceso será como mínimo 5 m., pudiendo dividirse en 2 de 2,50 m., de entrada y salida.

Iguales condiciones rigen para las rampas.

Si el número de plazas es inferior a cien (100) el acceso podrá ser de 3,50 m.

Las rampas y entradas de los garajes privados vinculados a vivienda no podrán situarse sobre suelo libre de uso y dominio público. Deberá resolver los accesos desde el interior de la alineaciones del edificio.

Las rampas de garaje dispondrán en el interior de la parcela de una meseta de espera con una pendiente máxima del 3% a fin de no invadir los espacios públicos contiguos.

Dispondrá de acceso peatonal independiente en el caso de garajes no vinculados exclusivamente a viviendas.

#### 4. Ventilación.

En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada de forma suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases, en cumplimiento de la Normativa Vigente.

Se efectuará por conductos independientes a la de vivienda, hasta la cubierta, y se adoptarán atendiendo a las disposiciones legales y técnicas vigentes en la materia.

El Ayuntamiento según la complejidad de la instalación, o si así lo considera oportuno, podrá exigir proyecto técnico específico.

#### **Artículo 059. Condiciones aplicables a los locales de semisótano y sótano.**

Aquellos locales no destinados a guarda de vehículos en semisótano y sótano o ligados a usos con la planta baja, destinados a trasteros o usos auxiliares de vivienda, no requerirán iluminación natural, sí ventilación directa o indirecta y una altura libre mínima de 2,25 m., que podrá ser rebajada por salientes y condiciones hasta 2,05 m. del pavimento.

### **SECCIÓN 3.2.4. Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial**

#### **Artículo 060. Condiciones generales.**

Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de estas Normas, cumplirán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidas por la normativa general vigente, NBE-CT-79, NBE-CA-81, y las de supresión de "Barreras Arquitectónicas" Decreto 59/1981 de 23 de marzo, y Decreto 16/1983 de 19 de diciembre y la Ley 20/1997 de 4 de diciembre del Gobierno Vasco, Reglamento Electrónico de Baja Tensión, Decreto 183/1993 de 22 de Junio en materia de Dotaciones de Infraestructura de Telecomunicaciones y demás disposiciones vigentes.

Con carácter complementario se aplicarán al respecto las Normas Regulatorias de las Viviendas de Protección Oficial.

Así mismo cumplirán los capítulos 8 y 9 de la Memoria de Ordenación en materia de ahorros energéticos y criterios de sostenibilidad.

#### **Artículo 061. Condiciones de las instalaciones.**

##### 1. Saneamiento.

- La red exterior será separativa y verterá a las redes generales en las condiciones establecidas por la Normativa vigente.

- Los aparatos sanitarios, irán provistos de cierre hidráulico, siendo los sifones registrables y accesibles.
- Los garajes dispondrán de un sumidero por cada doscientos (200)m<sup>2</sup> o fracción, con dispositivo separador de grasas.
- Las bajantes de pluviales exteriores irán protegidas en Planta baja por tubos o morriones de fundición, en una altura mínima igual a la de Planta baja.

#### 2. Abastecimientos.

- Los contadores irán centralizados en una batería que se ubicará en un local de uso exclusivo, dotado de toma de agua y de desagüe en el suelo, y con acceso directo desde el portal del edificio.
- Iguales condiciones rigen para los contadores de luz, gas y en general elementos de medición de las instalaciones.
- Se deberán aplicar en los proyectos, medidas de ahorro energético expresadas en la memoria expositiva del presente proyecto.

#### 3. Chimeneas de ventilación.

Se admitirán con las siguientes condiciones:

- a) Un sólo colector servirá a un máximo de 7 plantas.
- b) Todos los conductos (conjuntos o individuales), deben ser totalmente verticales y de materiales incombustibles.
- c) La sección mínima de colectores conjuntos será de 400 cm.<sup>2</sup> y la de las individuales de 150 cm.<sup>2</sup>.
- d) La parte superior de las chimeneas de ventilación debe ir coronada con un aspirador estático.
- e) No acometerán en un mismo colector conjunto conductos individuales de ventilación y salida de humos.

#### **Artículo 062. Medidas correctoras.**

Toda instalación de actividades, cuya implantación en áreas de uso residencial esté permitida por estas Normas, contará con los sistemas correctores exigidos por la legislación vigente para limitar las molestias generadas por ruidos, vibraciones u olores.

Sin perjuicio de otras normas más restrictivas se respetarán las siguientes limitaciones en cuanto a ruidos, además de lo especificado en el Título Sexto para dichas actividades o las que su normal funcionamiento pueda generar aparte de las propias (carga y descarga, etc...)

- Nivel máximo medido en habitaciones y estar de viviendas durante horario nocturno (de 22 a 8 horas): 30 dBA y durante horario diurno (de 8 a 22 horas): 36 dBA., en nivel continuo equivalente LEQ, medido en un minuto mínimo.
- Nivel máximo exterior a viviendas, en vía pública o patios de manzana y luces: 45 dBA durante la noche y 55 dBA durante el día.

#### **SECCIÓN 3.2.5. Condiciones de Seguridad de las Edificaciones de Uso Residencial y sus locales**

##### **Artículo 063. Condiciones generales.**

1. Todas las edificaciones que se construyan al amparo de estas Normas, cumplirán los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de Seguridad y Protección de carácter general NBE-CPI-91, Capítulo 4.4 del Título Cuarto de estas Normas, Reglamento Electrotécnico de Alta y Baja tensión, y otros que se publiquen como complemento y/o sustitución de los mismos.

2. Se aplicará con carácter complementario las disposiciones al respecto contenidas en las Normas Regulatoras de las Viviendas de Protección Oficial, o las que se dicten en sustitución de las mismas.

**Artículo 064. Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas.**

Los huecos irán protegidos con un antepecho o barandilla de al menos 0,95 m. de altura desde el suelo interior de la dependencia, para los que haya peligro de caída.

En el caso de que no sean de fábrica, el diseño de estos elementos será acorde a lo especificado en el artículo 67 de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 065. Mirillas.**

En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual desde el interior, de la respectiva meseta de escalera o antepuerta.

**Artículo 066. Salida al tejado.**

Todos los edificios tendrán una salida cómoda al tejado, desde un espacio común del edificio, independiente de toda habitación cerrada.

**SECCIÓN 3.2.6. Condiciones de tratamiento estético**

**Artículo 067. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.**

1. Se exigirá, en todos los casos un tratamiento unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones.
2. Se entiende por modificación del tratamiento de fachadas de un edificio, la modificación del revestimiento, cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, el cierre de terrazas y la modificación de composición de huecos y/o revestimientos de obra en Plantas bajas.

Se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación en todos los casos de un plano de alzado de la fachada completa.

Dependiendo de la relevancia de la modificación a realizar, el Ayuntamiento podrá exigir Proyecto técnico suscrito por arquitecto superior, o técnico competente.

3. Podrá exigir el Ayuntamiento, cuando así lo estime oportuno, el empleo de ciertos materiales, texturas, colores o directrices compositivos, con objetivo de armonizar al máximo un conjunto. Esto regirá para nuevas edificaciones o modificaciones del tratamiento de fachadas.

Asimismo podrá denegar licencia a aquellas actuaciones en las que prevea un resultado inadecuado a las características del edificio o de su entorno.

**Artículo 068. Tratamiento de cubiertas.**

1. Irán acabadas con teja cerámica curva o plana roja con carácter general en edificios residenciales o materiales nobles como cobre, zinc, vidrio, etc.. y otros materiales en el caso de edificios singulares o equipamientos .

2. Se admiten otros materiales imitación teja siempre que presenten condiciones de uniformidad singulares y homogeneidad. (Losas bituminosas, chapa de acero con acabado teja, etc...) para testeros verticales o lugares complejos de accesibilidad.

3. Los canalones y bajantes si van vistos se considerarán como elementos compositivos, integrándose como tales en la fachada, y serán debidamente grafiados en la documentación de proyecto.

4. Las antenas de radio y televisión serán colectivas y se colocarán en cubierta. Asimismo, se situarán en cubierta cuantas antenas, captadores, etc. se utilicen en el edificio, aún cuando tengan un uso individual, de ocio, de carácter benéfico o cualquier otro, sujetos siempre a los permisos y autorizaciones derivadas de la legislación sectorial correspondiente.

**Artículo 069. Tratamiento de tendederos.**

1. Se situarán hacia patios interiores o bajocubiertas en caso de que sea posible.

2. Se podrán disponer hacia fachada, debidamente integradas en ella con un cerramiento continuo de tipo celosía cuya composición y materiales sean acordes a ella, no pudiendo situarse en ellos elementos de instalación, como quemadores, termos, etc.

**Artículo 070. Tratamiento de las fachadas de plantas bajas.**

1. En los proyectos de nueva edificación deberán incluir en sus definiciones el tratamiento de la planta baja, según lo estipulado en el art. 67 de estas Normas.

Deberán quedar terminados con el resto del edificio.

Estos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, siendo su diseño y tratamiento de materiales coherentes con el conjunto del edificio.

Para modificaciones, regirá lo estipulado en el art. 67

2. El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo, respecto a elementos compositivos, estructurales y de alumbrado.

Se prohíben instalaciones vistas no propias del porche y los falsos techos fácilmente deteriorables.

**Artículo 071. Rótulos y anuncios luminosos.**

1. Se atenderán en cuanto a dimensiones y emplazamiento, a lo dispuesto en el artículo 44, epígrafe 6 de estas Ordenanzas.

2. Constituirán un elemento compositivo concorde a la ordenación de la fachada sin alterar ni discordar de su configuración general.

3. Se prohíbe su disposición perpendicular a fachada.

**Artículo 072. Ornato de los espacios privados y públicos de uso público.**

Sólo se admitirán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones auxiliares de carácter lúdico, respecto a las cuales el Ayuntamiento exigirá la adopción de determinados materiales, colores, etc., que mejor se adapten al entorno.

**SECCIÓN 3.2.7. Condiciones generales de dominio****Artículo 073. Régimen básico.**

1. Las Parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado excepto lo dispuesto al respecto en las Fichas Urbanísticas.

**Artículo 074. Condiciones relativas al ejercicio de las servidumbres de uso público.**

1. Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia de carácter público establecidas por el planeamiento sobre las parcelas, se ejercerán sin ninguna restricción, no permitiéndose en las áreas afectadas la construcción o colocación de elementos no previstos por el plan, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente.
2. Estas disposiciones serán asimismo aplicables a las parcelas de uso residencial ya desarrolladas, en las que se consolidan las servidumbres de uso público existentes.
3. Referente a las condiciones de mantenimiento, remitirse al artículo 052 de las presentes Normas.

**Artículo 075. Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.**

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, soportes, señales (y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad) en las parcelas de uso residencial, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo.
2. Siempre que por realización de obra o derribo en las fincas o edificios se vieran afectados dichos elementos, vendrá obligado el propietario de la finca a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

**Artículo 076. Servidumbres entre parcelas.**

1. Las Parcelas de Uso Residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de otras parcelas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento.
2. Servidumbre de paso de alcantarillado.
  - Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o en su defecto cauce próximo, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otras pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias y resarciendo el importe de los daños que originen.
  - La aprobación de la presente Ordenanza producirá los efectos previstos por el art. 132 del T.R.L.S.

### 3. Patios mancomunados.

- Los propietarios de las fincas colindantes que compartan un patio mancomunado, formalizarán un reglamento sobre uso, reparación, conservación y limpieza de ese patio, y constitución de las limitaciones, condiciones y servidumbres recíprocas que resulten necesarias o convenientes para su disfrute y cumplimiento de su finalidad.

El Ayuntamiento sólo podrá autorizar la construcción del patio mancomunado después de tener conocimiento oficial de la formalización y contenido de ese reglamento.

- Dicho reglamento será elevado a escritura pública y se solicitará la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas.

La justificación del cumplimiento de estos requisitos deberá efectuarse como condición previa al otorgamiento de la licencia de primera utilización de los edificios.

**CAPITULO 3.3. ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL.****SECCIÓN 3.3.1. Condiciones de Aplicación*****Artículo 077. Condiciones de aplicación.***

Estas Ordenanzas, específicas para las edificaciones de uso industrial, serán de aplicación subsidiaria y complementaria también para la parte correspondiente a:

- Usos industriales que se consoliden, en plantas bajas, en sótanos y/o semisótanos, complementado con lo especificado al respecto en el Capítulo 3.2.
- Usos industriales a ubicarse en plantas bajas, en sótanos, semisótanos y/o locales de las parcelas de uso residencial donde de forma expresa así se autorice en estas Normas.

**SECCIÓN 3.3.2. Condiciones generales de edificación*****Artículo 078. Alineaciones, rasantes y fondo máximo de edificación.***

En aquellas operaciones de nueva edificación, modificación, ampliación o sustitución de las construcciones existentes se atenderá a lo señalado en la información gráfica, planos, siendo vinculante el trazado de los viales y, por lo tanto, la línea correspondiente a alineaciones máximas, así como lo establecido por la Normativa Pormenorizada, fichas urbanísticas de cada área, etc.

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales serán las de la urbanización existente cuando ésta se consolida. En las Áreas en que se establezcan proyectos de nueva urbanización o modificación de la existente, las rasantes se fijarán a partir de los niveles de referencia establecidos en las fichas urbanísticas de dichas Áreas y/o en los elementos viarios de nuevo desarrollo.

Las áreas de parcelas sometidas a servidumbres de uso, público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a las de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente, salvo indicación expresa en sentido contrario en los planos y fichas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

***Artículo 079. Anchura mínima.***

Los pabellones de nueva planta tendrán una anchura no inferior a 8 m., medida en cualquiera de sus fachadas.

***Artículo 080. Alturas y perfil.***

1. Serán las que determinen para cada sector, área o parcela estas Normas Subsidiarias (Fichas Urbanísticas de la Normativa Pormenorizada) o los instrumentos de planeamiento que las desarrollan.
2. Se admitirán soluciones puntuales que superen el límite establecido, cuando sean elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan inevitable, siempre debidamente justificado, previo informe técnico de los Servicios Municipales y autorización expresa de la Corporación.



3. Se autoriza, en las condiciones de uso previstas en estas ordenanzas, la construcción en toda la superficie ocupada por el pabellón, de una planta de sótano cuya altura libre no será menor de 2,25 m. ni mayor de 3,50.

4. Asimismo, sin perjuicio del cumplimiento de las citadas condiciones de uso y de los límites de altura y aprovechamiento establecidos en cada caso, se autoriza, en locales de altura libre mínima 5,00 m., la construcción de una entreplanta o altillo.

5. Los altillos y entreplantas no sobrepasarán en ocupación el 30% de la superficie del local correspondiente salvo lo especificado en las fichas urbanísticas correspondientes.. Se atenderá a lo dispuesto en el art. 57.8 de estas Ordenanzas.

#### **Artículo 081. Vuelos y elementos salientes.**

1. No se autorizan vuelos que sobresalgan de las alineaciones establecidas.

2. Se admiten los siguientes elementos salientes para los edificios de exclusivo uso industrial.

- Aleros y molduras con vuelo máximo de 0,60 m. sobre la cara fina de fachada.
- Marquesinas y voladizos de 1,20 m. de saliente máximo, que no vuelen sobre acera ni vial público, colocados al menos a 3,50 m. de la rasante de suelo urbanizado.
- Zócalos, molduras y pilastras que no sobresalgan más de 5 cm. de la fachada.
- Rótulos y elementos publicitarios en el sentido de la fachada, que no sobresalgan más de 0,10 m. y situados al menos a 3,50 m. de la rasante de la urbanización, siempre entendidos como elementos compositivos de la fachada del edificio.

#### **Artículo 082. División de pabellones.**

1. El proyecto de dividir pabellones en dos o más locales de uso o propiedad independientes, sólo será autorizado cuando sean debidamente resueltos los problemas de acceso y aparcamiento de vehículos y se dé cumplimiento al resto de condiciones urbanísticas y de gestión específicas aplicables a la parcela en que se ubiquen.

2. La división interior de pabellones existentes o de nueva construcción, no podrá dar lugar a locales independientes de superficie construida total menor de 200 m<sup>2</sup>., en los que no se computarán, si existieran, la entreplanta y otras dependencias de uso común a varios locales (accesos, servicios, etc...)

El Ayuntamiento, podrá autorizar en determinados casos de división de pabellones existentes con superficie construida total no menor de 2.000 m<sup>2</sup>., y destinar el 15% de dicha superficie a conformar locales independientes de, al menos, 100 m<sup>2</sup> construidos, siempre que queden destinados a actividades industriales de categoría 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, o a los usos de servicios, terciarios o de equipamiento tolerados por el régimen general del uso industrial.

#### **Artículo 083. Parcelación.**

Será la que resulte de la ordenación propuesta en estas Normas Subsidiarias, y del planeamiento de desarrollo de las mismas.

No se autorizan segregaciones de parcelas ubicadas en áreas de ordenación consolidada que no garanticen que cada subparcela resultante tenga, al menos, una posibilidad edificatoria de 200 m<sup>2</sup> en planta y el cumplimiento de la normativa referente a acceso rodado, separación de la edificación a linderos y frente mínimo de fachada.

**Artículo 084. Aprovechamiento edificatorio del suelo libre privado.**

En aquel suelo de las parcelas industriales que se califica expresamente en estas Normas Subsidiarias como no edificable de uso privado —espacios libres privados— se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados, los cuales no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

**SECCIÓN 3.3.3. Condiciones Generales de Uso Aplicables con Carácter General a las Parcelas de Uso Industrial**

**Artículo 085. Régimen general de uso.**

1. Las parcelas así calificadas, se destinarán de forma predominante al uso industrial en sus categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, según la compatibilidad establecida en estas Normas. Las industrias a desarrollarse en la Zona de Usos Portuarios, justificarán su relación con el sector portuario.

2. Se establecen una serie de usos autorizados (artículo 11 epígrafe B.1 y B.2) siempre que cumplan las exigencias funcionales y la normativa específica aplicable a cada uno de ellos.

- Uso Comercial.
- Uso Terciario no determinado.
- Equipamiento comunitario en su modalidad de uso deportivo, institucional y sanitario.
- Uso de aparcamiento y garaje.
- Infraestructuras de servicio.

3. Se autoriza el uso de vivienda, en calidad de auxiliar (destinada al personal encargado de vigilancia), con los siguientes condicionantes:

- Una, por cada 4.000 m<sup>2</sup> y parcela.
- Superficie máxima no mayor de 90 m<sup>2</sup> útiles.
  - Constituirán una unidad registral indivisible con la parcela servida.
- La existencia de estas viviendas no creará incompatibilidad o limitación del uso industrial en la parcela, o las parcelas vecinas y próximas.

**Artículo 086 Condiciones de uso de la edificación.**

1. Las plantas de sótano o semisótano se utilizarán como guarda de vehículos, almacén de mercancías o servicios auxiliares de la actividad industrial. Quedan excluidos los usos de producción con excepción de los semisótanos con acceso independiente a la calle, cuando la ficha urbanística así lo indique.

2. El uso de las plantas sobre rasante se regulará según lo estipulado en el artículo anterior.

3. El uso de las entreplantas y altillos será reservado para oficinas, reuniones, exposiciones y otros usos representativos similares, vestuarios, aseos, almacenes y en su caso a vivienda del guarda.

**Artículo 087. Condiciones y características de los garajes.**

Los garajes que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas edificadas sobre rasante deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos en el Artículo 58 para las parcelas de uso residencial.

**Artículo 088. Condiciones de uso del suelo privado no edificable.**

Los espacios no edificables de cada parcela, sólo podrán dedicarse al estacionamiento y maniobra de vehículos, viales interiores y almacenaje al aire libre de sustancias no tóxicas ni peligrosas ni susceptibles de ser inflamables o suponer un riesgo para la población, edificios colindantes, o lugares ajardinados o arbolados.

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas (limitación de altura de apilado de materiales, creación de pantallas visuales, etc...) que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental y paisajístico, pueda conllevar el almacenaje al aire libre.

En ningún caso servirán para el almacenaje de residuos, escombros, basuras, etc...

**SECCIÓN 3.3.4. Condiciones generales de funcionalidad, calidad constructiva, habitabilidad y seguridad e higiene, y tratamiento estético**

**Artículo 089. Condiciones de funcionalidad y calidad constructiva de las instalaciones.**

1. Condiciones Generales.

Los edificios destinados a usos industriales así como los destinados a dichos usos en locales de plantas bajas, sótanos y semisótanos cumplirán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad exigibles por la normativa vigente al respecto y por las presentes normas urbanísticas.

2. Instalaciones de Saneamiento.

- Será separativa.
- La red de pluviales quedará reservada para recoger exclusivamente las aguas de lluvia de las cubiertas y urbanización superficial.
- Las aguas residuales industriales cumplirán las condiciones de vertido establecidas en la normativa vigente y en las condiciones establecidas por el organismo competente.

Las industrias cuyas aguas residuales no cumplan las citadas condiciones mínimas de vertido a la red general, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento, tratamiento o, en su caso, de eliminaciones de dichas aguas.

A tal efecto podrán constituirse comunidades de propietarios para una gestión común de las instalaciones.

Serán a cargo del usuario, la construcción, explotación y mantenimiento de instalaciones a que hubiera lugar con objeto de satisfacer las exigencias de estas ordenanzas.

Las industrias que produzcan aguas residuales en su proceso instalarán, en el punto de acometida del saneamiento interior de la parcela a la red general, los aforos y pozos de muestra exigidos en el artículo 168, Título Cuarto y 197 Título Quinto de estas Normas.

En el caso de que las acometidas se realicen a la red interior de la parcela o polígono (diversas actividades con una red de parcela común), dichos aforos y pozos habrán de instalarse en las acometidas a esta red.

Estas arquetas serán ubicadas según instrucciones de los servicios técnicos municipales, fuera de las edificaciones, en lugares fácilmente accesibles y en suelo público a ser posible, artículo 198, de estas Normas.

Este efluente tratado o, en los casos en que cumpla la normativa de vertido, sin tratar se incorporará a la red de aguas negras, así como el procedente de cocinas, comedores, servicios sanitarios, etc.

- Los garajes dispondrán de un sumidero por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie o fracción, con dispositivo separador de grasas previo a su acometida a la red.

### 3. Emisiones gaseosas.

Toda instalación industrial deberá estar dotada de los medios y sistemas suficientes que garanticen la eliminación hasta los límites legalmente exigibles de las emisiones a la atmósfera de gases, polvo y otras sustancias.

Se atenderá a lo establecido en la "Ley de protección del ambiente atmosférico" 38/1972 del 22 de diciembre, y por el "Reglamento sobre contaminación atmosférica producida por la industria" 833/1975 del 6 de febrero y por la legislación que se apruebe en desarrollo, modificación o sustitución.

### 4. Basuras y residuos sólidos.

Las sustancias incluidas en la relación anexa a la Ley 20/1986 del 14 de mayo, "De Residuos tóxicos y peligrosos", no podrán ser evacuados en ningún caso a través del sistema de saneamiento o recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos.

El sistema básico para producción y gestión de dicho tipo de sustancias es el establecido en la citada ley o legislación que la sustituye.

### 5. Ruidos, vibraciones y olores.

Sin perjuicio de cualquier otra normativa de obligada aplicación, cuyas exigencias sean más restrictivas, el nivel sonoro exterior al local o pabellón en que se emplaza, no será superior a 55 dBA durante la noche y 65 dBA durante el día, para edificios de exclusivo uso industrial, con las limitaciones impuestas en la legislación medioambiental en caso de proximidad de edificaciones de Uso Residencial.

### 6. Espacios de carga y descarga.

- Todo edificio industrial deberá disponer en su interior o en sus espacios libres privados y cerrados de una zona de carga y descarga de mercancías, a la que tengan acceso todos los locales destinados a almacén e industria, con capacidad suficiente para una plaza (de camión) y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos sin maniobras en la vía pública.
- Si la industria está situada en un piso alto de un edificio industrial y no dispone de una rampa de acceso al mismo de características adecuadas, deberá contar con dicho espacio en planta baja o en el espacio libre privado y cerrado lindante con ésta, así como un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel conectado con el primero mediante montacargas.

- Si la superficie de la actividad industrial excede de 1.000 m<sup>2</sup>., la capacidad mínima del espacio de carga y descarga será de dos plazas (de camión).

#### 7. Aparcamientos.

Se tendrá en cuenta una dotación mínima de aparcamientos de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de superficie construida; podrán distribuirse entre plazas privadas (dentro de las parcelas) y públicas (anexo a viales).

#### **Artículo 090. Condiciones de habitabilidad.**

Los edificios y locales destinados a uso industrial cumplirán los requisitos al respecto establecidos por la legislación vigente:

- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (4 de marzo de 1971).
- Reglamento de Actividades M.I.N.P.

##### 1. Altura libre mínima de locales de uso industrial.

- Destinado a actividades productiva industrial: 3,50 m.
- Oficinas y dependencias de usos auxiliares: 2,50 m.
  - Vestuarios, almacenes, servicios (dependencias en las que no existe estancia prolongada de personas):2,25 m.

##### 2. Superficie mínima.

Para locales de uso industrial sitios en edificios de uso exclusivo o predominante industrial: 100 m<sup>2</sup>.

##### 3. Iluminación y ventilación.

- Dispondrán de iluminación y ventilación natural. (Superficie no inferior a 1/8 de la superficie del local).
- El sistema de iluminación y ventilación forzada (artificial) será objeto de proyecto específico, bien independiente bien integrado en un capítulo aparte dentro del proyecto de la actividad a implantar, suscrito por técnico competente.

##### 4. Servicios higiénicos.

- Los fijados en las normas sobre "Seguridad e Higiene en el trabajo", y para las empresas de más de diez trabajadores en plantilla, al menos los siguientes: 2 m<sup>2</sup> de vestuario y servicios sanitarios por persona, con separación por sexos.
- Si son menos de 10 trabajadores, al menos un inodoro y lavabo.
- El sistema de ventilación e iluminación de estas dependencias será alguno de los previstos para baños y aseos de viviendas.

#### **Artículo 091. Condiciones de seguridad.**

Cumplirán lo establecido por las normas de carácter general al respecto:

- NBE-CPI y lo dispuesto en el Capítulo 5.4 de estas Normas, incluso en los cambios de uso.
- Reglamento Electrotécnico de Baja y Alta tensión.
  - Reglamento de Actividades M.I.N.P.
- Todas aquellas que sustituyen o complementen las anteriores o nuevas normativas al respecto.

**SECCIÓN 3.3.5. Condiciones Generales de Tratamiento Estético y Dominio de las Parcelas y Edificaciones industriales.*****Artículo 092. Condiciones de tratamiento estético.***

1. Aquellos edificios industriales o conjunto de locales que contengan actividades independientes mantendrán un carácter homogéneo en su composición de fachadas, no autorizándose actuaciones puntuales de composición, sustitución puntual y/o parcial de materiales, colores, etc.
2. Los rótulos, anuncios luminosos, etc., se atenderán en cuanto a dimensiones y emplazamientos a lo previsto al respecto para las zonas de uso residencial (art. 71 de estas Ordenanzas). Quedarán integrados en el conjunto de la fachada, con un carácter homogéneo.
3. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas encaminadas a reducir el impacto ambiental y paisajístico derivado de la presencia de instalaciones especiales o almacenaje al aire libre de materias o enseres. Asimismo esta cláusula podrá ser motivo de denegación de licencia.

***Artículo 093. Condiciones de dominio.***

1. En la superficie de las parcelas industriales sometidas a servidumbre de uso público se prohíbe la implantación de construcciones e instalaciones, aún cuando posean carácter provisional.
2. Las subdivisiones que se efectúen en las parcelas tendrán el carácter de señalamiento de medianerías, pudiendo edificarse hasta dicho límite sin que ello genere, en ningún caso, derechos de vistas o iluminación sobre la subparcela colindante.
3. En aquellas áreas industriales consolidadas en las que rija una ordenanza que obligue a la separación de las edificaciones de los lindes comunes entre dos parcelas privadas, el Ayuntamiento previo acuerdo entre los propietarios colindantes podrá dispensar del cumplimiento de dicho precepto y autorizar la constitución de una medianería común, siempre que con ello no se conculque el resto de la normativa urbanística aplicable a ambas parcelas y quede garantizado el cumplimiento de las condiciones de funcionalidad y medio ambientales exigibles a las actividades industriales de las mismas (accesibilidad, seguridad, etc...).
4. Serán asimismo de aplicación en las parcelas industriales las condiciones de dominio establecidas en los Artículos 90 a 93 de estas Ordenanzas.

**CAPITULO 3.4. ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE USOS TERCIARIOS.*****Artículo 094. Condiciones generales de edificación.***

1. Las parcelas de usos terciarios comprendidas en áreas de suelo urbano en las que se propone la consolidación o la ejecución directa de las previsiones ordenadoras de las Normas Subsidiarias se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso por las Fichas Urbanísticas correspondientes de la Normativa Pormenorizada.

## 2. Vuelos y elementos salientes.

Se regirán por las condiciones que se establezcan en el planeamiento de desarrollo establecido o en su defecto por el proyecto arquitectónico correspondiente en base a la normativa general vigente aplicable en cada caso y las del artículo 81 para las enclavadas en zona de uso Global Residencial.

### **Artículo 095. Condiciones generales de uso.**

- Uso característico: Terciario, oficinas, hotelero y comercial
- Usos autorizados, los descritos en el artículo 11, epígrafe C.1:
  - Usos Recreativos.
  - Uso industrial 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría.
  - Usos de Equipamiento comunitario, con las excepciones establecidas.
  - Uso de Garaje y aparcamiento.
  - Residencial.

### **Artículo 096. Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.**

Será de aplicación la Normativa vigente al respecto y, con carácter complementario, las condiciones establecidas para dichos usos en locales de parcelas destinadas de manera predominante a usos residenciales e industriales, en las que asimismo se autoriza su implantación.

## **CAPITULO 3.5. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.**

### **Artículo 097. Condiciones generales de edificación.**

En las áreas de suelo urbano en las que se autoriza la consolidación o la ejecución directa de las previsiones ordenadoras de las Normas Subsidiarias, las alineaciones y tipología de edificación, los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado y las condiciones de volumen y aprovechamiento edificatorio de las parcelas de sistema de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios, se ajustarán a lo establecido en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

En ellas se señalan los edificios que no podrán ser objeto de derribo por incluirse en el Catálogo, las condiciones para la sustitución, ampliación o modificación de los edificios existentes y las de nueva edificación para las parcelas no desarrolladas.

### **Artículo 098. Condiciones generales de uso.**

1. El uso específico de equipamiento comunitario y de infraestructuras de servicios queda determinado en cada caso por la Ficha Urbanística correspondiente.

2. En aquellos casos calificados como de "Reserva para Equipamiento Público o Equipamiento Comunitario Diverso", el Ayuntamiento, a raíz de los programas que al efecto elabore, definirá el destino concreto de la parcela, siempre dentro de los usos de equipamiento comunitario que se ejercerán bajo titularidad pública o mediante concesión administrativa si el interés general lo aconsejase.



3. Las parcelas públicas de equipamiento comunitario, aún cuando tuvieran asignado un uso concreto por estas Normas Subsidiarias, podrán dedicarse en parte o en su totalidad a otros usos de la misma clase bajo titularidad pública; el Ayuntamiento podrá así acordarlo en base a los programas de racionalización de servicios municipales que pueda elaborar.

En caso de equipamiento de titularidad privada, el uso concreto asignado podrá ser sustituido o simultaneado con los usos de equipamiento alternativos especificados en la correspondiente Ficha Urbanística; dicha circunstancia requerirá la previa autorización municipal, que será otorgada siempre que concurren circunstancias acreditadas que justifiquen la necesidad de alterar el régimen de uso inicialmente otorgado y que se cumplan las condiciones urbanísticas previstas al efecto en la Ficha y la Normativa General aplicable a los nuevos usos que se pretendan implantar.

**Artículo 099. Condiciones funcionales, constructivas, higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones.**

Las edificaciones que se desarrollen en las parcelas de Sistemas Generales y Locales deberán cumplimentar los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa general aplicable en cada caso y vigente en el momento de su construcción.

**CAPITULO 3.6. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LOS SUELOS DE DOMINIO PUBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. (COSTAS).**

**SECCIÓN 3.6.1. Costas**

**Artículo 100. Del dominio publico marítimo terrestre.**

La utilización del dominio Público Marítimo Terrestre se ajustará a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas y a lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias.

Se autorizan exclusivamente los usos comunes y acordes con la ribera del mar, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar y desembarcar, varar, pescar, coger plantas y mariscos (dentro de las limitaciones que la legislación sectorial establezca) y otros actos semejantes, que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo. Salvo en los espacios calificados como equipamiento público y paseo marítimo, en la que sí se admiten nuevas obras e instalaciones al servicio exclusivo del fin propuesto.

**Artículo 101. De la servidumbre de protección.**

En general 100 metros especificada en el art. 23, 24 y 25 de la Ley de Costas, a excepción de una franja de Talaimendi y los acantilados de Algorri ampliada hasta los 200 m., de la ribera del mar (art. 23.2 de la Ley de Costas).

Los usos en la zona de Servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Se prohíbe en general cualquier uso en esta franja costera que pueda suponer alteración de las condiciones naturalísticas y paisajísticas además de los usos y condiciones prohibidas en el Artículo 25.1 de la Ley de Costas. El Área de Puntanqueta-Narrondo es de aplicación del Artículo 25.3. de la Ley de Costas.



Los suelos de la zona de servidumbre de protección clasificados como suelo urbano se ajustarán, de igual forma que los referidos en el párrafo anterior, a la ley de costas y su reglamento y a lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias.

La implantación de los usos e instalaciones admitidas exigirá, además de la licencia regulada en estas Normas, la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, debiendo justificarse el cumplimiento de los requisitos necesarios (Transitoria novena R.G. Costas). Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de Protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Sin embargo el desarrollo del ámbito Puntanqueta-Txikiardi-Narrondo, denominados Sector 5, Sector 6 y parte del suelo no urbanizable de Reserva de Patrimonio Público de Suelo, quedan afectados a un Régimen Abierto de Compatibilización de Planeamiento derivado del P.T.P. Urola Kosta y P.T.S. del Litoral, quienes deberán establecer los criterios definitivos de clasificación, calificación aprovechamientos y afecciones derivadas del planeamiento Sectorial. La ordenación de este ámbito deberá cumplir las determinaciones de la Ley de Costas y su Reglamento (artículo 25.3. de la Ley de Costas y 50 del Reglamento así como la Disposición Transitoria Tercera de la citada Ley).

#### ***Artículo 102. Servidumbres de tránsito y acceso.***

Las presentes Normas cumplen lo estipulado en los artículos 27, 28 y 44.6 de la Ley de Costas al respecto.

### **SECCIÓN 3.6.2. Puerto. Sistema General Portuario**

#### ***Artículo 103. Plan especial portuario.***

Ya aprobado definitivamente. Cualquier modificación, ampliación o desarrollo en el ámbito portuario deberá contener como mínimo la documentación especificada en el artículo 17 de estas Ordenanzas, además de ajustarse a las determinaciones urbanísticas vinculantes dictadas desde estas Normas, y la ficha urbanística correspondiente.

## **CAPITULO 3.7. SUELO NO URBANIZABLE, RÉGIMEN DE USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN.**

### **SECCIÓN 3.7.1. Disposición de carácter general.**

#### ***Artículo 104. Definición.***

El Suelo No Urbanizable comprende aquellas áreas del territorio municipal caracterizadas por su interés agrario, forestal, ecológico o paisajístico, o aquel que el Planeamiento considera inadecuado para el desarrollo urbano (artículo 9 de la Ley 6/98) en las que las NN.SS no permiten procesos de urbanización de carácter urbano a fin de potenciar la continuidad y mejora de sus condiciones naturales, de sus valores medioambientales y productivos, en la medida en que constituye la base y el fundamento del sector primario del municipio.

**Artículo 105. Finalidades.**

Las NN.SS, a través de la regulación del Suelo No Urbanizable pretenden las siguientes finalidades:

- a) Proteger los suelos así clasificados de los procesos de urbanización de carácter urbano.
- b) Proteger y promover desde criterios de sostenibilidad la mejora de las explotaciones agrarias y forestales, de sus capacidades productivas, y de las condiciones de vida y trabajo de las personas a ellas vinculadas.
- c) Proteger los elementos naturales más destacados por su papel en la configuración del aspecto global y el carácter del territorio, preservando sus valores ecológicos y paisajísticos.
- d) Establecer la regulación de los diversos usos y actividades admitidos en cada zona, en coherencia con los valores que se pretende proteger.
- e) Establecer los criterios sobre las características y localizaciones mas adecuadas para las instalaciones de interés público y social, y las destinadas a la ejecución y el cumplimiento de las obras públicas.

**Artículo 106. Régimen jurídico.**

Los suelos incluidos en la clasificación de No Urbanizable están sometidos al régimen de especial protección establecido en la legislación urbanística vigente (Artículo 9 Ley 6/98).

**Artículo 107. Delimitación y superficie.**

La delimitación del Suelo No Urbanizable se refleja en el plano 5.13 de las presentes NN.SS, y abarca una superficie total de 910,6371 Has.

**SECCIÓN 3.7.2. REGULARIZACIÓN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.****Artículo 108. Definición**

Las presentes Normas establecen las determinaciones generales del Suelo No Urbanizable sin perjuicio de lo que en cada caso regule la legislación general vigente.

**Artículo 109. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.**

Con alguna de las finalidades previstas en la vigente legislación urbanística, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un plan especial en Suelo No Urbanizable en los supuestos y con los fines que se exponen a continuación:

- La mejora del medio rural.
- La protección y regeneración de cultivos y espacios forestales.
- La protección y regeneración del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
- La promoción y desarrollo agrícola, ganadero y forestal.
- La actividad educativa y formativa en relación con el medio natural

- Ejecución de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social autorizados que deban de emplazarse en el medio rural.
- Realización de nuevos elementos de infraestructura –carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización u otros elementos similares- no previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamientos urbanístico, ni justificados o autorizados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos autorizados.
- Cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, la afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales y naturalísticos del territorio.

La resolución municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante, o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de planes especiales que desarrollen elementos constituyentes de estructura general y orgánica del territorio definidos por estas Normas Subsidiarias.

Dichos planes especiales incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

Su aprobación definitiva corresponderá a la Diputación Foral de Guipúzcoa.

#### **Artículo 110. Usos Rurales.**

A.- Se consideran como tales todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva de territorio. Se establecen las siguientes modalidades:

- Usos de explotación agraria
- Usos forestales

B.- Los usos de explotación agraria comprenden los usos agrícolas –cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal- y los usos ganaderos y de producción animal – actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales- que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

En ellos se distinguen dos categorías:

- Los usos de explotación agraria comunes, que estará constituidos por aquellas explotaciones, ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para una explotación económicamente viable. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la administración competente en la materia –Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Guipúzcoa-.

Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes y entre ellos el de vivienda, guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación, el almacenamiento de los productos de la misma y su venta directa en origen. Se autorizará la implantación de actividades de agroturismo siempre, además de cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, tengan carácter auxiliar de la explotación agraria, y en ningún caso principal.

Asimismo, se considerarán como usos auxiliares las industrias agrarias vinculadas a la explotación, como la transformación en origen de los productos de la misma en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción, y, se garantice dicha dependencia con carácter predominante; los viveros de flores y plantas en los que la plantación no se realice sobre el terreno; y las industrias agropecuarias de todo tipo, hasta una superficie de techo máxima de 2.000 m<sup>2</sup>(t).

- Los usos de explotación agraria no profesionalizados, entre los cuales se incluirán las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como usos de explotación agraria comunes. Como uso auxiliar se considerará exclusivamente la guarda de aperos de labranza adscritos a la explotación.

C.- Los usos forestales comprenden tanto las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque y los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial.

#### **Artículo 111. Usos incompatibles con carácter general.**

Con independencia de lo previsto para cada zona, se declaran incompatibles y quedan prohibidos en la totalidad del S.N.U., todos aquellos usos que impliquen transformación del destino o de las características de este tipo de suelo, o perjudiquen la consecución de las finalidades que recoge el Artículo 11.

#### **Artículo 112. Precisión sobre los usos incompatibles.**

Se consideran incompatibles en cualquier caso:

- Los usos industriales en cualquiera de sus variantes.
- Las actividades extractivas no legalizadas en el momento de la entrada en vigor de las presentes NN.SS.
- Los establecimientos hoteleros en cualquiera de sus modalidades.
- Los circuitos de vehículos a motor, los campos de golf o minigolf, parques acuáticos o similares.
- Discotecas, salas de fiestas, locales recreativos o similares no legalizados en el momento de la entrada en vigor de las presentes NN.SS.
- Todo tipo de vertederos o almacenes de residuos, cementerios de coches o similares.
- La exposición de vehículos, caravanas, materiales de construcción, etc.

#### **Artículo 113. Caserío o unidad de explotación.**

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas se define como caserío o unidad de explotación, el conjunto organizado de bienes, derechos y funciones, cuyo soporte inmobiliario está constituido por la vivienda del titular de la explotación y su familia, las construcciones auxiliares y el terreno o terrenos, limítrofes o separados en el espacio, pero adscritos a una sola unidad de uso o actividad rural productiva.

#### **Artículo 114. Parcelaciones o segregaciones.**

1.- Con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas tanto en la legislación vigente<sup>(1)</sup>, como en el presente proyecto y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.

(1) Deberá ajustarse, entre otros aspectos, a lo dispuesto, bien en el Decreto Nº 168, de 8 de julio de 1997, promulgando en la Comunidad Autónoma del País Vasco, mediante el que se regula la unidad mínima de cultivo, bien en las disposiciones que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

2.- La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la superficie mínima exigida en cada caso, Dicha superficie quedará a todos los efectos –registrales, etc.- vinculada a las citadas edificaciones y usos.

3.- De la finca única que desde la perspectiva jurídico-inmobiliaria constituye el caserío, podrán efectuarse segregaciones de parcelas exentas de edificación con las finalidades y en las condiciones que se regulan a continuación:

1. Los caseríos o unidades de explotación superiores a 1 Ha. podrán transmitir parcelas o porciones segregadas de parcelas:

a) Para la formación de un nuevo caserío o unidad de explotación en las condiciones que se regulan en las presentes Normas.

En tal caso, el caserío o unidad de explotación transmitente deberá mantener una superficie mínima de 1Ha. superficie a la que quedará ligado el edificio destinado a la vivienda del jefe de explotación o su familia.

b) A cualquiera de los caseríos o unidades de explotación existentes en la actualidad, con excepción de la parcela en la que se sitúa el edificio vivienda.

Si como resultado de la transmisión, el caserío receptor alcanza una superficie mínima de 1Ha. el transmitente podrá conservar una superficie, igualmente mínima, de 1 Ha.

2. En cualquier caso, podrán transmitirse parcelas o segregaciones de parcelas, con excepción de aquellas en las que se sitúan los edificios destinados a vivienda, a la administración pública, entidades o particulares que estén expresamente facultados mediante las disposiciones y los actos administrativos exigibles para desarrollar los usos definidos como susceptibles de autorización en cada una de las zonas.

En estos casos, la superficie de parcela transmitida será la mínima para que el adquirente pueda desarrollar el uso autorizado, y nunca, como consecuencia de una transmisión de este tipo, los caseríos incluidos en el apartado "1" podrán quedar reducidos a una superficie menor que 1Ha.

3. Con carácter general para cualquiera de las situaciones contempladas, los notarios y registradores harán constar la vinculación de la parte de la finca que deba ser considerada como indivisible con respecto a la vivienda y edificios auxiliares que regula las presentes Ordenanzas.

4. No obstante lo dicho en el punto primero, en cualquier caso, podrán producirse segregaciones de parcelas exentas de edificación si tienen como finalidad su transmisión a favor de propietarios de fincas colindantes por razón de la viabilidad o mejora de su explotación existente o en proyecto, siempre y cuando la finca que se divide pueda prescindir de los terrenos segregados desde el punto de vista de la viabilidad de su propia explotación, y no resulte de extensión inferior a una hectárea (1Ha.).

5. En todos aquellos casos en los que en las presentes Normas se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

6. Las segregaciones que se realicen en el Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación del presente plan, en contra de lo dispuesto en este Artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o, en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

**Artículo 115. Condiciones generales para la implantación de las edificaciones y actividades autorizadas.**

1. Implantación de usos rurales, y de usos vinculados a las obras públicas.

- La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.
- Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

2. Implantación de otros usos autorizados.

- En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente plan.

Dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes –características de la edificación; superficie vinculada; distancias a linderos; etc.–, salvo que, como consecuencia de las previsiones contenidas en estas mismas Normas Subsidiarias o en expedientes y proyectos que se formulen en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación.

Podrán destinarse a la implantación de los citados usos autorizados, sin que resulte necesaria la cumplimentación de lo requisitos establecidos para las nueva edificaciones –superficie mínima; vinculada, distancias; aprovechamiento; etc.–.

En todo caso, la autorización de dichos usos se ajustará a los criterios y trámites establecidos en la vigente legislación urbanística.

- En nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas – usos de utilidad pública o interés social–, requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de aprovechamiento, edificación y uso.

Dicho expediente será tramitado por el Ayuntamiento, y remitido a la Diputación Foral de Guipúzcoa a los efectos de su aprobación definitiva. Esta aprobación llevará implícita la cumplimentación del trámite previsto en los apartados “2.2”, “2.3” y “2.4” del Artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que se deduzcan de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, para la implantación de los usos rurales propiciados en la zona –o auxiliares de los mismos–, e, incompatibles, total o parcialmente, con los usos actividades cuya implantación se solicita.

3. A los efectos anteriores, se considerarán como existentes las edificaciones que, con independencia de su estado físico actual y no encontrándose en situación de fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el siguiente Artículo, hayan sido objeto de utilización y uso en cualquier momento a partir del año 1985. Deberá acreditarse en cada caso, tanto dicho uso como las características formales y de aprovechamiento edificatorio de la edificación correspondiente.

4. En todos aquellos casos en los que, tratándose de la nueva implantación de usos autorizados en nuevas edificaciones, en las presentes Normas se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

5. Los proyectos de obras y la implantación de todo tipo de actividades en el suelo no urbanizable exigirán en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

**Artículo 116. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación en suelo no urbanizable.**

1. Se declaran fuera de ordenación aquellos edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, que no resulten legalizables con arreglo al contenido de las mismas.
2. A tal efecto se consideran como no legalizables los siguientes usos y edificaciones:
  - a) Los que infrinjan el régimen de edificación establecido para las diferentes zonas de protección y para la protección de los sistemas generales.
  - b) Todos aquellos que por sus características resulten contrarios o incompatibles con el carácter y los usos admitidos en cada zona, aunque no estén expresamente prohibidos.
3. En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación que incumplan alguna de las determinaciones de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación total o parcial a dichas determinaciones como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.
4. Los usos o edificaciones calificados como fuera de ordenación se regirán conforme a lo establecido en el apartado 3 del Artículo 60 del T.R.L.S. 1346/1976, en tanto no se fijen plazos para su demolición en algún expediente administrativo firme.

**Artículo 117. Condiciones particulares de las solicitudes de licencia en suelo no urbanizable.**

Además de las condiciones que con carácter general fijan las presentes NN.SS para la solicitud de licencias, las que hagan referencia al suelo no urbanizable deberán incorporar:

- Cuando resulte necesario, planos a escala 1/5000 donde se identifique con claridad la superficie de terreno que, de acuerdo con lo que las presentes normas establecen, se vincule a la edificación o actividad de que se trate. En tales casos se aportarán también datos de inscripción en el registro de la propiedad de la finca o fincas correspondientes.
- Cuando proceda, certificación expedida por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral, en la que se acredite la condición de profesional agrario del solicitante de la licencia.



- En cualquier caso, las licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable se ajustarán al procedimiento establecido en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de Noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable. No obstante lo expresado en dicho Decreto Foral sobre el silencio positivo, para el caso de las licencias de vivienda, el Ayuntamiento exigirá siempre el informe favorable.

### **Artículo 118. Condiciones generales de edificación y urbanización.**

#### 1. Condiciones de emplazamiento.

Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico, medioambiental, y cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en el presente proyecto.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes.

#### 2. Condiciones de forma, volumen y materiales de las nuevas edificaciones.

- Las edificaciones se inspirarán, en lo que a volumetría y aspecto general se refiere, en las construcciones tradicionales consideradas como representativas de la buena arquitectura popular del entorno, y se construirán preferentemente con los elementos propios de dichas construcciones.
- Características básicas de dichas construcciones tradicionales se considera la volumetría simple y las cubiertas inclinadas a dos, tres, o cuatro aguas con pendientes no superiores al 35%.
- Se consideran elementos propios de las construcciones rurales: los muros en sillar o mampostería, con o sin revoco de mortero, otras soluciones constructivas de aspecto exterior similar, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, o de otro material en acabado similar, y las carpinterías de madera.
- También podrán ser admitidos otros tratamientos o criterios distintos si a juicio del Ayuntamiento la propuesta lo merece por la calidad de su arquitectura y el acierto en su integración con el entorno. Tratamiento especial merecerán los paneles fotovoltaicos de captación de energía solar en las nuevas construcciones.
- Una vez construidos los edificios destinados a vivienda, no serán susceptibles de ampliación regulándose las obras de mejora y reparación, así como la construcción de edificios auxiliares según lo dispuesto a tales efectos con carácter común a las zonas agropecuaria y forestal.
- Las intervenciones de nueva edificación conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas en la misma parcela y propiedad.



**Artículo 119. Condiciones generales de urbanización y tratamiento del entorno.**

## 1. Cierres de fincas.

Los cierres de fincas serán preferentemente vegetales y de una altura máxima de 1,80 m., admitiéndose también cierres mixtos formados por una fase ciega, de altura no superior a 1,20 m sobre la que se apoya una verja metálica, de madera o de malla metálica hasta completar la altura máxima admitida.

En tales casos se prohíben los muros de hormigón salvo que tengan acabado de "hormigón visto", los de ladrillo, aunque sean "cara vista" y los de bloque de hormigón si no tienen dicho carácter o no están raseados.

## 2. Muros de contención.

Tendrán, preferentemente, acabados de mampostería en cualquiera de sus modalidades, aunque se admiten los de hormigón visto si presenta diseños y acabados de calidad.

## 3. Corrección de impactos.

Con el fin de moderar el impacto en el paisaje de las edificaciones tanto existentes como de nueva planta, así como de los elementos de urbanización, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especie adecuada a cada situación específica, y en la cantidad necesaria.

## 4. Acceso y servicios.

Para la implantación de los usos o edificaciones susceptibles de autorización, que requieren acceso rodado así como servicios de abastecimiento de agua, saneamiento adecuado y suministro de electricidad, se exigirá la previa justificación de que la parcela correspondiente dispone de dichos servicios en la medida necesaria. En caso contrario el solicitante deberá garantizar, a su cargo, su correspondiente implantación o mejora.

## 5. Integración paisajístico de los tendidos aéreos.

En el caso de nuevas líneas de transporte eléctrico, se canalizarán y ordenarán conjuntamente con las existentes previendo corredores a lo largo de las infraestructuras de comunicación o para los terrenos que generen menor afección ambiental y paisajística y perjudiquen en menor medida los aprovechamientos agrícolas o forestales.

## 6. Condiciones de habitabilidad.

En las edificaciones autorizadas en suelo no urbanizable serán de aplicación, en su caso, las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las piezas, ventilación e iluminación, establecidas para espacios similares en las ordenanzas correspondientes al suelo urbano.

A esos efectos, las edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, incluidas las granjas, serán consideradas como lugares de trabajo, asimilados a los usos industriales.

**Artículo 120. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.**

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

**Artículo 121. Carreteras. Caminos rurales y pistas forestales.**

1. Se consideran como carreteras y caminos rurales los existentes en suelo no urbanizable calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones y grafiados en el plano correspondiente de las presentes NN.SS y aquello que con posterioridad se incorporen a la misma red por reunir las condiciones exigidas.

2. No se autorizará la apertura de nuevas carreteras y caminos, salvo por razones de utilidad pública o interés social, y para dar o mejorar el acceso a las construcciones existentes y no declaradas fuera de ordenación.

3. Caminos rurales principales.

Son aquellas vías que disponiendo de firme asfaltado u hormigonado, y partiendo de vías de categoría superior dan acceso y servicio a amplias zonas rurales o comunican núcleos rurales entre sí, constituyendo la infraestructura básica del medio rural.

4. Caminos rurales secundarios.

Son aquellas vías que parten de otras de categoría superior disponiendo o no de asfaltado u hormigonado, y dan acceso y servicio a núcleos, casas rurales, caseríos, heredades, zonas de cultivo y zonas de cría de ganado.

Todas ellas quedarán sometidas en cuanto a su uso y protección a lo dispuesto en el Título IV de la Norma Foral 17/1994 de 25 de Noviembre de carreteras y caminos de Gipuzkoa.

En cualquier caso, ninguna edificación podrá situarse a una distancia menor de 10 m. del borde o línea exterior de la explanación de la carretera o camino, ni ningún cierre de finca a menos de 1,5 m. del mismo borde o línea exterior.

5. Pistas forestales.

Son aquellas vías de comunicación rurales que discurriendo por superficies de prados, bosques y montes en general, tal y como quedan definidos en la Norma Foral de Montes de Gipuzkoa, están vinculados principalmente al servicio de la actividad forestal. Integrarán la Red Preferente de Pistas Forestales el conjunto de éstas pistas forestales principales que, bien por razones de seguridad y salvamento, o bien por dar servicio a una extensa área forestal (primando criterios de conectividad entre diferentes zonas forestales), se consideren infraestructuras básicas y esenciales para la actividad forestal.

Quedarán sometidas a las mismas restricciones mínimas en cuanto a distancias de las edificaciones y cierres de fincas que las establecidas en el apartado anterior para las vías que integran la red básica.

**Artículo 122. Red de itinerarios de interés cultural y naturalístico.**

Se establecen principalmente tres que se recogen gráficamente en el plano 5.10.:

## 1. Itinerario de Interés Cultural.

Camino de Santiago. Itinerario de Interés Cultural (I.I.C.1), desde Getaria hasta Pikote junto al T.M. de Deba, como trazado provisional.

## 2. Itinerario de Interés Naturalístico.

Camino del Litoral. Itinerario de Interés Naturalístico (I.I.N.1), desde Inpernupe, Talaimendi, Algorri y Pikote.

Camino de Artadi. Itinerario de Interés Naturalístico (I.I.N.2.) desde Laia, Karakas, Artia, San Miguel, Bedua.

3. Además de someterse a las restricciones establecidas en el artículo anterior en relación con las distancias a sus bordes de las edificaciones y cierres de fincas, el Ayuntamiento podrá establecer condiciones especiales para la forma y materiales de las edificaciones y cierres que se sitúen en una franja de 30 metros a ambos lados del camino, con el fin de garantizar su mejor integración con el carácter cultural y paisajístico de la red. Asimismo el Ayuntamiento podrá, mediante la vía expropiatoria, incorporar a la red de itinerarios los suelos necesarios para su ampliación o mejora, así como para el acondicionamiento de áreas de estancia o la implantación de servicios complementarias.

**SECCIÓN 3.7.3. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.****Artículo 123. Protección medio ambiental. Objetivos y ámbito de aplicación.**

La protección medio ambiental, control de la contaminación acústica, atmosférica y de cauces, regulación de los vertidos a la red de saneamiento, protección contra incendios y otros riesgos, se remite a la legislación general vigente en la materia y a las disposiciones que dicten los organismos directamente competentes.

Es objeto de esta ordenanza dictar las medidas generales de protección medio ambiental del suelo no urbanizable en general, preservación de impactos medio ambientales, conservación de la masa forestal y vegetación, protección de cauces y litoral, etc.

Además de lo específicamente regulado en estas Normas, se remite a la legislación vigente en la materia, disposiciones que dicten los Organismos Competentes en Medio Ambiente y otras disposiciones concordantes, entre otros la Norma Foral 6/1994 de Montes de Gipuzkoa, en aquellos preceptos que versan sobre la plantación y corte de arbolado, repoblaciones y normas de protección del paisaje y de la naturaleza.

En todo caso y con especial incidencia debe tenerse en cuenta el régimen de protección de los recursos ambientales y la regulación de la intervención administrativa respecto de las actividades con incidencia en el medio ambiente recogido en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

**Artículo 124. Saneamiento de aguas residuales.**

Se establecen las siguientes normas, independientemente de lo que a resultas de la aplicación del Artículo anterior se determine.

1.- Se prohíben los vertidos de aguas residuales no depuradas a los cursos de agua, debiendo acometerse las mismas, previo tratamiento si fuese necesario, a la red de saneamiento actual o futura para su posterior depuración.

A tal efecto, serán de aplicación las disposiciones que establezcan Ayuntamiento, Departamento de Medio Ambiente de la Diputación de Guipúzcoa y otros organismos competentes, regulando las condiciones de vertido a la red de colectores y otras futuras condiciones de vertido más severas.

2.- Las edificaciones en Suelo No Urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades, deberán estar provistas de instalaciones de depuración de aguas residuales adecuadas.

a) Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas a viviendas y explotación agropecuaria familiar tradicional, constarán de una fosa séptica o pozo equivalente (Emscher, Imboff, o similar) y un filtro bacteriano. El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno, o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas. Para que sea admisible la infiltración en el terreno, deberá asegurarse la no contaminación del agua freática, y se efectuará con zanjas rellenas de material filtrante o dotadas de tubos porosos.

En ningún caso se admitirá la infiltración sobre o en el entorno próximo de las áreas de protección de acuíferos y subterráneas.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en la publicación "Sistemas de tratamiento de aguas residuales para núcleos aislados" realizada por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

b) Las instalaciones requeridas en las edificaciones no destinadas a viviendas o a explotación agropecuaria familiar deberán ser objeto de proyecto, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y demás Organismos competentes, garantizando la adecuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

En el caso de construcciones dedicadas a explotaciones ganadera, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a dotar en la explotación, en la que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:

- Emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.
- Cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación en función de las especies de ganados.
- Período de tiempo previsto de almacenamiento de los residuos de los depósitos.
- Tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestas para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el período previsto. En la construcción de los mismos se proyectarán impermeables todos los paramentos para impedir filtraciones de los estiércoles almacenados.
- Modo de eliminación de los estiércoles que se propone, utilizando, en cualquier caso, sistemas que no provoquen contaminaciones ambientales. A estos efectos, en el caso de que el destino de los estiércoles sea el de ser vertidos en las parcelas de terrenos propios de la explotación, se considerará como dosis máximo admisible la de 30 m<sup>3</sup> de estiércol por Ha. y año; si no se dispone de terrenos suficientes para el vertido, se concretarán las soluciones alternativas a adoptar.

A la vista de la propuesta, el Ayuntamiento resolverá sobre la misma, admitiéndola si resultase correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuado o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

c) Los vertidos a los cauces naturales, aún cuando hayan sido previamente depurados, deberán cumplimentar las condiciones que determine la Comisaría de Aguas, o el organismo que asuma sus competencias.

### **Artículo 125. Régimen de vertido a la red de saneamiento.**

#### **1.- Disposiciones Generales:**

- Todas las actividades que generen aguas residuales que, a tenor de lo previsto, deban ser vertidas a la red general de saneamiento, están obligadas a dar cumplimiento a los condicionados de uso de la citada red, sin perjuicio de lo estipulado por la legislación vigente sobre Policía de Aguas y Cauces y por las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en desarrollo o sustitución de éstas.

- El efluente de actividades domésticas e industriales que cumpla con las condiciones fijadas en este Artículo, se incorporará a la red general municipal de aguas residuales (aguas negras y grises). La red denominada de pluviales, queda reservada, por lo tanto, para recoger las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización, así como la de regatas entubadas.

- Serán considerados como actividades industriales a los efectos de este Reglamento, además de los considerados como tales por su actividad, licencia fiscal, etc., cualquier otro uso o servicio, público o privado, que no siendo tipificable como actividad industrial o de producción propiamente dicha, pudiera dar lugar a vertidos contaminantes, (vertederos, etc.).

- Las actividades cuyas aguas residuales no cumplan las condiciones mínimas de vertido establecidas, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pre-tratamiento, depuración y, en su caso, de eliminación de dichas aguas.

Correrá a cargo del titular de la actividad, la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiera lugar con objeto de satisfacer las exigencias de esta Ordenanza.

Con licencia de actividad de empresas industriales o de otros usos que puedan generar aguas residuales de naturaleza no doméstica- se solicitará obligadamente al Ayuntamiento el correspondiente permiso de vertido, aportando la información precisa en cada caso para poder evaluar la naturaleza de las aguas residuales resultantes.

A la vista de lo cual, y previos los asesoramientos oportunos, el Ayuntamiento podrá denegar o autorizar todos o parte de los vertidos con sujeción a los términos, límites y condiciones que procedan.

Previa a la conexión con la Red General, deberá situarse una arqueta de control en el exterior de la edificación, en suelo público, hermética y con llave normalizada, para poder efectuarse las tomas y ensayos del efluente que se estimen oportunas y convenientes.

En términos generales, para autorizar el vertido de las aguas residuales de una industria, o actividad pública o privada asimilable, a la red pública de colectores deberá ser garantizado el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Defensa del personal encargado de la limpieza y mantenimiento del colector, frente a gases, humos, vapores y otros elementos que puedan resultar perniciosos.
- b) Defensa de la obra civil de los peligros de explosión, corrosión, sedimentos, etc.
- c) Eliminación de sustancias que puedan perturbar el normal funcionamiento de la estación depuradora (productos tóxicos).
- d) Carga de contaminación (caudal y calidad) que no sobrepase las posibilidades de funcionamiento eficaz de la estación depuradora final.

## 2.- Vertidos prohibidos.

Se prohíbe el vertido a la red general de recogida de aguas residuales de sustancias contaminantes incluidas en el grupo nº 1 de la Normativa de la C.E.E. y, en cualquier caso, de todos los compuestos y materiales que de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos se señalan a continuación:

- a) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que, por razón de su naturaleza y cantidad, sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un explosímetro, en el punto de descarga de la red, deben dar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada debe superar en 10% el citado límite.
- b) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: grasa, tripas o tejidos de animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, sangres, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, trozos de piedras o de mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y similares y, en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 cm. en cualquiera de sus dimensiones y lixiviados.

- c) Materiales coloreados: Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales, den coloración que no se eliminen en el proceso de tratamiento empleado en las estaciones depuradoras generales, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.
- d) Residuos corrosivos: Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.
- e) Desechos radioactivos: Desechos radioactivos o isótopos de vida media o concentración, tales que puedan provocar daños en las instalaciones y/o peligro para el personal del mantenimiento de las mismas.
- f) Materias nocivas y sustancias tóxicas: Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que por sí solos o por interacción con otros desechos, puedan causar molestia pública o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red de colectores o Estaciones Depuradoras.

Asimismo se prohíbe el almacenamiento de éstos productos en todo el ámbito objeto del presente proyecto, así como el transporte siempre que no se realice mediante vehículos adecuados y el oportuno permiso municipal.

#### **Artículo 126. Movimiento de tierras y escombreras.**

1.- Se prohíbe en el término municipal el vertido de basuras y escombros (de naturaleza inerte) procedentes de excavaciones o movimientos de tierras realizadas como parte de obras autorizadas.

2.- Puntual y excepcionalmente, se podrán autorizar dichos vertidos cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agropecuaria o forestal, si se sitúa en el Suelo no Urbanizable, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones del Plan o proyecto autorizado. En este caso se debería asegurar el drenaje adecuado, protección de elementos que pudieran resultar afectados, bien naturales, bien contruidos, integración de los perfiles en el entorno y tratamiento de impacto futuro, en caso de que no sea destinado a urbanización, disponiéndose de capa de tierra vegetal de espesor suficiente y la plantación y/o repoblación de árboles y especies vegetales, arbustivas o herbáceas de crecimiento rápido adecuado al entorno.

3.- La apertura de taludes y/o excavaciones cuando sea necesario minimizará al máximo el impacto medio ambiental con un tratamiento adecuado que consistirá en la dotación de capa de tierra vegetal y plantado de las especies vegetales (árboles, arbustos y hierbas) de crecimiento rápido, necesarias para tal fin.

#### **Artículo 127. Protección del arbolado.**

1.- Se prohíben las talas de masas forestales autóctonas, salvo caso de mejora, limpieza o integradas en un plan de explotaciones y mantenimiento. Para éstas se exigirá autorización expresa emitida por el Departamento correspondiente de la Diputación Foral así como las medidas a adoptar para evitar la posible erosión del suelo, ateniéndose expresamente a las autorizaciones, trámites y requisitos especificados en la Norma Foral 6/1994 de Monte de Gipuzkoa.

Esta prohibición se extiende al arbolado y vegetación arbustiva en las márgenes y riberas de cauces públicos, en las mismas condiciones.

2.- Cuando se solicitan licencias de obras a realizar que afecten a algún árbol se hará constar este hecho en la solicitud y documentación al respecto, debiéndose adoptar las medidas de protección que señalen los Servicios Técnicos Municipales. En caso de que se produzcan daños que signifiquen su desaparición, la medida mínima será la de reposición doble. Se podrán exigir asimismo indemnizaciones si el árbol o árboles fueran públicos. (art. 192)

3.- De conformidad con el Decreto Foral 4/1990 de la Diputación Foral de Gipuzkoa, se encuentran protegidas, con la categoría de especies de interés especial las siguientes especies de flora:

Tejo (*Taxus baccata* L.); Alcornoque (*Quercus suber* L.); Roble pubescente (*Quercus pubescens* Willd.); Manzano silvestre (*Malus sylvestris* L.); Peral silvestre (*Pyrus communis* L.); Cerezo de Santa Lucía (*Prunus mahaleb* Mill); Arce (*Acer monspessulanum* L.); Serbal de cazadores (*Sorbus aucuparia* L.); Mostajo (*Sorbus aria* Crantz); Serbal silvestre (*Sorbus torminalis* Crantz); Acebo (*Ilex aquifolium* L.).

No se autoriza su tala. Este listado se considera no excluyente y abierto a inclusiones de otras especies en posteriores decretos o Normas Forales.



**Artículo 128. Vertederos.**

Se prohíben en todo el término municipal los vertederos y depósitos de residuos sólidos, tanto urbanos como procedentes de industrias.

El depósito de residuos sólidos, basuras o desechos tendrá la consideración de vulneración de la legalidad urbanística, y dará lugar a las sanciones correspondientes, y a la restitución del suelo a su estado general, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir, con arreglo a la legislación sectorial correspondiente.

1. Los residuos sólidos se clasifican en:

a) Inertes de tierras: Aquellos procedentes del movimiento de tierras, vaciados, desmontes, excavaciones exclusivamente.

b) Inertes de tierras y escombros: Procedentes de obras de urbanización y de edificación, de desechos de obras, desmontes, demoliciones, etc.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contengan tierras ni escombros, y en general que no sean radioactivos (prohibidos), mineros ni que procedan de la limpieza de sentinas y fosas sépticas. No se consideran incluidos los industriales, hospitalarios y en general los reguladas en la ordenanza de Control de la Contaminación, Artículo 198 de Régimen de vertidos y líquidos residuales.

2. El vertido de residuos sólidos deberá efectuarse en los vertederos controlados comarcales.

El vertido, transporte y depósito de residuos sólidos, tanto urbanos como procedente de industrias deberán ajustarse a las prescripciones de la Ley 42/1975 de 19 de Noviembre (Modificación R.D. 1163/1986 de 13 de Junio) sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, a Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, a la Ley y la Ley 20/1986 de 14 de Mayo, sobre residuos tóxicos, peligrosos, a las Directivas de la C.E.E. de 15 de Julio de 1975, relativa a residuos del 20 de Marzo de 1978, relativa a los residuos tóxicos y peligrosos, y del 6 de Diciembre de 1984, relativa al seguimiento y al control en la Comunidad de los traslados transfronterizos de residuos peligrosos, al Decreto 423/1994 del 2 de Noviembre sobre Gestión de Residuos Inertes e Inertizados y la Orden que lo desarrolla, y a estas Normas. En aplicación del citado Decreto 423/94, la instalación de vertederos de residuos inertes, los rellenos y acondicionamiento de tierras precisarán la autorización del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, que evaluará, entre otros aspectos, la idoneidad de la localización.

Puntual y excepcionalmente, se podrán autorizar estos vertidos de tierras y escombros cuando el propietario de los terrenos lo solicite, con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agropecuaria o forestal, si se sitúa en suelo no urbanizable, o con el fin de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones del Plan o proyecto autorizado. En este caso se deberá asegurar un drenaje adecuado, protección de elementos que pudieran resultar afectados, bien naturales, bien construidos, integración de perfiles en el entorno y tratamiento de impacto futuro, en el caso de que no sea destinado a urbanización, disponiéndose de capa de tierra vegetal de espesor suficiente y la plantación y/o repoblación de árboles y especies vegetales, arbustivas ó herbáceas de crecimiento rápido adecuado al entorno.



**Artículo 129. Protección visual del entorno desde carreteras y caminos.**

1.- Podrá ser motivo de restricción singularizada de las posibilidades de edificación si así lo considera el Ayuntamiento.

2.- Se podrán limitar la altura y cierres y vallados, así como determinar el uso de ciertos materiales adecuados para ello o prohibir u obligar a la plantación de arbolado según prevalezca realizar o impedir la percepción visual.

**Artículo 130. Apertura de pistas y caminos.**

Se prohíbe la apertura de pistas y caminos susceptibles de ser utilizados por vehículos a motor cuando no lo justifique el fin a que se destinen o no respeten alguna actividad de explotación del medio rural, o forme parte de una obra de edificación susceptible de ser autorizada.

**Artículo 131. Integración paisajística y medioambiental de las infraestructuras.**

La realización de obras para la implantación de infraestructuras de cualquier clase deberá ajustarse, además de las disposiciones que le sean propias, a las presentes Normas.

El trazado y emplazamiento de cualquier infraestructura deberá incorporar un estudio que defina varias alternativas de localización a partir de los siguientes datos y análisis:

- Valores de conservación del territorio y sus recursos desde los puntos de vista ecológico, paisajístico y productivo.
- Usos y aprovechamientos actuales del suelo.
- Condiciones naturales y aptitud del territorio para la localización de la infraestructura de que se trate.
- Impacto potencial agregado de la infraestructura en el territorio y sus recursos.
- Deberán especificarse las medidas correctoras a adoptar con respecto a los impactos temporales durante la realización de las obras, debiéndose proceder en todo caso una vez finalizadas las mismas a la reposición del terreno mediante la plantación de especies fijadoras ecológicamente compatibles y demás medidas encaminadas a subsanar dichos impactos.

Todo proyecto de nueva infraestructura se someterá a lo dispuesto al respecto en el Artículo 135 de las presentes Normas.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en el trazado y elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas para conseguir que la repercusión negativa sobre el paisaje y sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales sea, dentro de los factores de concurrencia, la menor posible.

**Artículo 132. Actividades extractivas.**

Los usos extractivos de cualquier índole están terminantemente prohibidos en el término municipal.

Quedan expresamente prohibidas cualquier tipo de actividad extractiva en suelos no urbanizables de especial protección y en las Áreas de Interés naturalístico de estas NN.SS. La realización de cualquier actividad extractiva será de carácter provisional y se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Minas de 21 de Julio de 1973 y a su reglamento de aplicación. En su caso la documentación mínima será:

- a) Proyecto de instalaciones y explotación suscrito por un técnico competente, incluyendo la descripción de la situación existente en el momento, el plan de etapas de explotación provisional y las características de la misma.
- b) Estudio de Impacto Ambiental con nivel de detalle suficiente para introducir medidas correctoras dirigidas a minimizar el impacto negativo.
- c) Proyecto de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones según las disposiciones establecidas en el R.D. 2994/1982, de 15 de Octubre y el retorno paisajístico al estado anterior.

Se refiere a la extracción ocasional y de escasa importancia de recursos terrestres, siempre que se lleva a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo, precisará licencia municipal cuando proceda alguno de los supuestos determinados en el artículo 242 del T.R.L.S. 1/1992 y la presente normativa.

#### **Artículo 133. Dragados de cauces y estuario.**

Se exigirá autorización de la Comisaría de aguas para el caso de dragados fluviales así como la emitida por el Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Gipuzkoa u Organismo Competente (Confederación, etc...), debiéndose cumplimentar las medidas de protección que dicho organismo establezca.

Los dragados en el ámbito portuario dependerán de lo que al respecto determine la Dirección de Puertos del Gobierno Vasco, previa licencia y notificación al Departamento de Medio Ambiente de Diputación Foral de Gipuzkoa. Los lodos y residuos obtenidos estarán afectos a lo dispuesto en ordenanzas sobre vertidos. No se autorizará su vertido directo al mar sin previo análisis para determinación de su carga contaminante. Sólo si dicha carga cumple con lo establecido en el artículo 200 podrá ser vertida al mar, bajo los condicionantes determinados en la documentación aportada respecto a su localización, dispersión e intensidad.

#### **Artículo 134. Publicidad.**

Se prohíbe en Suelo no Urbanizable la colocación de carteles, soportes, y en general vallas publicitarias de las denominadas de "publicidad exterior".

Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, sea cual sea la ubicación de éstos.

#### **Artículo 135. Evaluación de impacto ambiental (E.I.A.).**

Deberán someterse preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación de impacto ambiental los proyectos de iniciativa pública o privada recogidos en el anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de Febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Se efectuará evaluación individualizada de impacto ambiental, destinada a valorar los efectos de la ejecución de un proyecto sobre el medio ambiente de acuerdo con el procedimiento contemplado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio y su normativa de desarrollo.

Se realizará evaluación simplificada de impacto ambiental, destinada a valorar los efectos que sobre el medio ambiente se derivan de la ejecución de un proyecto de menor incidencia en el entorno y respecto del cual la dirección o corrección de impactos ambientales puedan ser simples.

Así mismo se deberán someter a la regulación del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental según el Decreto 183/2003 de 22 de Julio.

**Artículo 136. Protección de los espacios y enclaves catalogados.**

1. Queda prohibida cualquier intervención de modificación del estado natural de los espacios catalogados por su interés naturalístico (artículo 193 de estas Normas), así como los movimientos de tierras y construcciones de todo tipo en una franja de 30 m. a partir del límite establecido para las mismas.

2. Queda prohibida cualquier intervención o afección física directa sobre los elementos catalogados como de Interés Arqueológico, con excepción de aquellas labores de excavación o protección e investigación expresamente autorizadas por los organismos competentes.

Se establece una zona de protección de 50 m. alrededor de ellas en las que se prohíben los movimientos de tierra, las construcciones de cualquier tipo, así como plantaciones de arbolado no compatibles con éstos.

Esta franja podrá ser ampliada discrecionalmente si por el interés del elemento se considerara oportuno.

### SECCIÓN 3.7.4. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN CADA UNA DE LAS ZONAS.

#### **Artículo 137. División en zonas.**

El suelo que las presentes NN.SS clasifican como no urbanizables se divide en las siguientes zonas:

#### 1. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

##### a. Definición.

Se aplica a los bosques autóctonos bien conservados, a las rías y estuarios, a los complejos fluviales en buen estado, a las playas, a las zonas húmedas interiores, a los acantilados costeros, las áreas culminares o de vegetación singular y, en general, a todos los elementos valiosos desde el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje, o todo ello conjuntamente.

Se incluirán en esta categoría las áreas que:

- Desempeñan un papel importante en el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales tales como la protección de los suelos, la recarga de acuíferos, etc.
- Muestras de hábitats naturales en buen estado de conservación que están amenazados de desaparición o que, en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas requieran una protección especial.
- Áreas que alberguen poblaciones de animales o vegetales catalogados como especies amenazadas, altas concentraciones de elementos endémicos o especies que en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas requieran una protección especial.
- Paisajes rurales o agreste armoniosos, de extraordinaria belleza o valor cultural como yacimientos paleontológicos, minerales, etc.
- Áreas que contengan elementos naturales que destaquen por su rareza o singularidad, o tengan interés científico especial.

Esta relación de Áreas de Especial Protección se complementa, con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo 3º del Art. 6 de la LOT, con el Anexo 3 del Capítulo 21 "Listado Abierto de Areas y Espacios de Interés Naturalístico", que deberán ser tenidos en consideración por el planeamiento territorial, sectorial y municipal, con objeto de preservar sus valores ecológicos, culturales y económicos. Los espacios relacionados en dicho Anexo solo tendrán la consideración de la Categoría de Especial Protección cuando así lo establezcan los correspondientes Planes Territoriales Parciales o el Planeamiento municipal.

##### b. Criterio General.

En estas áreas el criterio de uso a aplicar es la limitación de la intervención antrópica, limitándose a mantener la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, impulsar dicho aprovechamiento de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado.

Independientemente de la protección que, desde el punto de vista territorial y de asignación de usos del suelo, otorgan estas directrices y el planeamiento territorial derivado, podrán, a propuesta de la Administración competente, ser incluidos en alguna de las figuras específicas de protección que establece la Ley 16/1994 de 30 de Junio de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.

c. Actividades Propiciadas.

Se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y las de mejora ambiental del ecosistema, dado que se trata de ámbitos naturales bien conservados y, aún éstas, sometidas a control por parte de los organismos públicos.

d. Actividades Admisibles.

Se consideran admisibles, previa regularización a través de Planeamiento de Desarrollo el recreo extensivo, la ganadería, el uso forestal, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

e. Actividades Prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, tal y como se definen en esta Directriz, las de recreo intensivo, agricultura, invernaderos, industrial agrarias, actividades extractivas, vías de transporte, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las escombreras y vertederos y todos los usos edificatorios salvo los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

*1.1. Zona de Especial Protección de Interés Naturalístico y Paisajístico (D.1.1)*

1.1.1. Delimitación y superficie.

Su delimitación se refleja en el plano nº 5.13. de las presentes NN.SS y abarca una superficie de 265,364 Has . corresponde a:

1. IN1. Acantilados de Costa.
2. IN2. Acantilados del río Urola.
3. IN4. Playa y Duna de Santiago.
4. IN5. Islas y Entorno de Bedua.
5. IN6. Encinar de Artadi.
6. IN7. Bosque de Oikia.

1.1.2. Descripción y finalidades.

Está constituida por la franja litoral desde la playa de Santixo y en forma de “y” conecta por un lado con el área de interés Naturalístico de Bedua, a través del corredor formado por el acantilado del río Urola y por otro lado por el corredor de la vaguada de Santio hasta el alto de Meagas definidos ambos por las masas de encinar cantábrico aún existentes.

*1.2. Zona de Especial Protección de Cumbres.*

1.2.1. Delimitación y superficie.

Su delimitación se refleja en el plano nº 5.13. de las presentes NN.SS. y abarca una superficie de 104,7746 Has.

### 1.2.2. Descripción y finalidades.

- 1.- En dicha zona, destinada en la actualidad, de forma prioritaria, a la explotación forestal, a la explotación agrícola, se propone la conservación de los usos existentes, quedando expresamente prohibidos, todas aquellas obras, edificaciones o utilidades del territorio ajenas a los usos anteriormente citados, que degraden de forma significativa sus valores ecológicos y paisajísticos. Corresponde a ámbitos de Talaimendi, Santa Clara, Andika, Artadi y Azcarate. En el caso de Andika, en régimen continuo con Deba. Dicha zona puede superponerse con el Régimen de Especial Protección D.1.1. de Interés Naturalístico y Paisajístico.
- 2.- No se permitirá de manera expresa en esta zona ningún tipo de urbanización.
- 3.- Se prohíbe expresamente todo tipo de industrias sea cual sea su tamaño así como los garajes individuales o colectivos.
- 4.- No se permitirá la tala de especies forestales frondosas autóctonas, salvo autorización expresa del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Guipuzcoa, previa a la petición de licencia municipal y replantándose 5 unidades por cada una de las taladas.
- 5.- El régimen de edificación permitido será el regulado por la sección 3.7.2. en cuanto a Regulación General del Suelo No Urbanizable.

### 1.3. Zona de Especial Protección de acantilado rasa mareal y Litoral. (D.1.3)

#### 1.3.1. Delimitación y superficie.

Su delimitación se refleja en el plano nº 5.13. de las presentes NN.SS y abarca una superficie de 51,3820 Has.

#### 1.3.2. Descripción y finalidades.

Está constituida por la franja litoral que conecta el área de interés naturalístico de los Acantilados de Inpernupe-Itzurun-Algorri-Pikote, con la de Punta Mendata en Deba, formando con ellas un único sistema para el que se propone la declaración de Biotopo protegido, en coordinación con el T.M. de Deba, de acuerdo con lo previsto en la ley 16/1994 de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.

Dicha declaración deberá definir los límites de la intervención trópica y las condiciones de los usos y aprovechamientos posibles.

### 1.4. Zona de Especial Protección de Rios y Arroyos (D.1.4.).

#### 1.4.1. Delimitación y superficie.

Su delimitación se refleja en el plano 4 5.13 de las presentes NN.SS. y abarca una superficie de 11,3771 Has.

#### 1.4.2. Descripción y finalidades.

A excepción de los ríos Urola y Narrondo que se configuran como Sistemas Generales en suelo no urbanizable (S.G.10. y S.G.11. respectivamente), estos ámbitos se refieren a las regatas de Santixo, Olabia, Lokaizeta, Intxaurregi erreka, Gazteluerreka, Lopetzaerreka (en la muga de Zestoa) todos ellos correspondientes al plano B.4.3. de Ordenación de Márgenes del P.T.S. de Cauces y Arroyos

1.4.2.1. Como norma básica en las márgenes correspondientes al ámbito rural se establece la siguiente regulación de los usos de acuerdo a la sistemática y definición de los mismos determinados en las Directrices de Ordenación Territorial.

a) Usos propiciados.

Conservación.  
Mejora ambiental.

b) Usos admisibles supeditados al cumplimiento de lo establecido en los capítulos E y F y en el epígrafe c.4. de la Normativa del P.T.S. de referencia y a las presentes normas:

Recreo Extensivo.  
Recreo Intensivo.  
Actividades Cinegéticas y Piscícolas.  
Agricultura.  
Invernaderos.  
Ganadería.  
Forestal.  
Vías de Transporte.  
Líneas de Tendido Aéreo.  
Líneas Subterráneas.  
Instalaciones Técnicas de Servicios de Carácter No Lineal Tipo A.  
Instalaciones Técnicas de Servicios de Carácter No Lineal Tipo B.  
Edificios de Utilidad Pública e Interés Social.  
Residencial Aislado vinculado a Explotación Agraria.

c) Usos prohibidos:

Industrias Agrarias, salvo piscifactorias.  
Escombreras y Vertederos de Residuos Sólidos, salvo en arroyos de cuenca afluent inferior a 3 Km2.  
Residencial Aislado.  
Instalaciones Peligrosas.

Esta regulación básica de los usos en ámbito rural se complementará con las regulaciones específicas que se desarrollan en los P.T.S. redactados por las administraciones competentes.

1.4.2.2. En las márgenes correspondientes al Ámbito Rural en Zonas de Interés Naturalístico Preferente se aplicará la regulación de usos básica del punto 1.4.2.1. con las siguientes alteraciones:

c) Usos prohibidos:

Industrias Agrarias, incluso piscifactorías.

Actividades Extractivas.

Instalaciones Técnicas de Servicio de Carácter No Lineal Tipos A y B, salvo las relacionadas con el ciclo integral del agua debidamente justificadas.

Escombreras y Vertederos de Residuos sólidos, incluso en arroyos de cuenca afluyente inferior a 3 Km2.

#### 1.4.2.3. Normativa específica para márgenes en ámbito rural.

En las márgenes consideradas según la componente urbanística como Márgenes en Ámbito Rural se respetará obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público o límite interior de la ribera del mar de:

50 metros para los embalses y los tramos de ríos con cuenca afluyente  $C > 100 \text{ Km}^2$  (tramos de niveles III, IV, V y VI).

30 metros para los tramos de ríos con cuenca afluyente  $10 < C \leq 100 \text{ Km}^2$  (tramos de niveles I y II).

15 metros para los arroyos con cuenca afluyente  $1 < C \leq 10 \text{ Km}^2$  (tramos de nivel 0).

Para la escorrentías o cursos de agua con cuenca afluyente menor a  $1 \text{ Km}^2$  (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en la Ley de aguas.

Estos retiros se aplicarán para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierras, etc.) salvo las relativas a las labores agroforestales, a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

No obstante, estas NN.SS se prevén planeamiento municipal para los supuestos de construcción de edificaciones auxiliares a caseríos existentes cuando se demuestre fehacientemente la imposibilidad de su construcción fuera de las franjas arriba citadas, fijar las condiciones en que tal construcción pudiera ser llevada a cabo sobre el criterio de no aproximación al cauce con respecto a la edificación existente, previo informe técnico favorable.

De forma complementaria a las limitaciones generales establecidas en el punto primero, en una banda de 100 metros de anchura a cada lado de los cauces, tan sólo se permitirán aquellas construcciones, actividades y usos del suelo propios del Suelo No Urbanizable.

En las Márgenes en Ambito Rural enclavadas en Zonas de Interés Naturalístico Preferente o Vegetación Bien Conservada, cualquier intervención que pueda alterar sus condiciones naturales actuales deberá garantizar la conservación de las características del medio físico. En todos los casos deberá exigirse el máximo respeto al medio natural y, en su caso, al patrimonio de interés cultural, así como la adopción de medidas correctoras de los posibles impactos causados, ajustándose en todo caso a lo establecido en el punto primero.

En los cauces con Márgenes en Ámbito Rural no se realizarán alteraciones, coberturas ni rectificaciones artificiales de su trazado, salvo las intervenciones que para la prevención de inundaciones o para la construcción de obras públicas pudiera, en su caso, disponer la correspondiente autoridad hidráulica competente. En este caso, el proyecto debiera estar acompañado de un estudio de corrección de las posibles afecciones causadas. Como norma general, se procuran adoptar en estos casos soluciones de ingeniería "blanda", evitándose la pérdida de vegetación de ribera, el excesivo ensanchamiento y dispersión de la lámina de agua y la homogeneización del lecho del río.

En las cabeceras de cuenca y para posibilitar, en su caso, la creación de explanaciones o vertederos de inertes se podrá permitir la rectificación de arroyos de cuenca afluyente inferior a  $3 \text{ Km}^2$  en las condiciones que establezca la autoridad hidráulica competente. En todo caso, se requerirá un estudio hidráulico de la totalidad de la cuenca afluyente, así como un proyecto de medidas correctoras.



A efectos de la regulación de las márgenes establecida por el presente Plan, las Márgenes de Ámbito Rural tendrán la consideración de Márgenes con Potencial de Nuevos Desarrollos Urbanísticos, en el momento de que sobre ellas se produjera una reclasificación del suelo como Urbano o Urbanizable para proceder a su desarrollo urbanístico.

#### *1.5. Zona de especial protección de formaciones geológicas de Interés (D.1.5.)*

##### 1.5.1. Delimitación y superficie.

Su delimitación se refleja en el plano nº 5.13. de las presentes NN.SS. y abarca una superficie de 6,1860 Has.

##### 1.5.2. Descripción y finalidades.

Zonas rurales caracterizadas por sus especiales configuraciones geomorfológicas de carácter singular y se refieren a formaciones rocosas de acantilados tanto de costa como de ríos. Sobre estas zonas se superponen otras zonas definidas en el suelo rural, y en particular se prohíbe toda aquella actuación que pueda modificar o alterar tanto el estado natural de estos elementos geomorfológicos, como el de su entorno, en un ámbito de 200 metros alrededor de los mismos.

#### *1.6. Zona de especial protección de interés arqueológico y monumentos megalíticos (D.1.6.)*

##### 1.6.1. Delimitación y superficie.

Su delimitación se refleja en el plano nº 5.13. de las presentes NN.SS.

##### 1.6.2. Descripción y finalidades.

Zonas rurales correspondientes a emplazamientos de interés arqueológico descritos y catalogados en el plano 5.20 de las NN.SS.

Sobre estas zonas se superponen otras zonas ya definidas, estableciéndose un área de protección absoluta de 50 metros de radio, en que se prohíben los movimientos de tierras, edificaciones de cualquier tipo o plantaciones de arbolado.

#### *1.7. Zona de Especial Protección de Mejora Ambiental. (D.1.7)*

##### 1.7.1. Zona de Mejora Ambiental de Basusta.(M.A.1)

##### 1.7.1.1 Delimitación y superficie.

Su delimitación se refleja en el plano nº 5.13. de las presentes NN.SS y abarca una superficie de 8,6706 Has.

##### 1.7.1.2 Descripción y finalidades.

Se ubica en el entorno de la explotación avícola de Basusta con el doble objetivo de contribuir a la recuperación de la misma una vez finalizado el período de su explotación y posibilitar la integración paisajística con el entorno naturalístico.

Para la recuperación y ordenación del área de acuerdo con los criterios expuestos se redactará un Plan Especial que tendrá así mismo como objetivo la definición precisa de los límites de la zona.

#### 1.7.2.Zona de Mejora Ambiental del Urola: Bosque de Oikia (M.A.2)

##### 1.7.2.1 Delimitación y superficie.

Su delimitación se refleja en el plano nº 5.13. de las presentes NN.SS. y abarca una superficie de 4,560 Ha.

##### 1.7.2.2 Descripción y finalidades.

Se ubica en las márgenes del río Urola en su confluencia con la autopista A-8 y el bosque junto al puente de Oikia. Para la recuperación del área de acuerdo con los criterios expuestos se redactará un Plan Especial que tendrá asimismo como objetivo tanto la expropiación de los terrenos como la definición precisa de los límites de la zona.

Se aplica a los bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginales que, por su ubicación en el interior de, o junto a áreas de mayor valor se considere beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad.

Se establecen criterios de evolución de estas zonas, reconduciendo la situación actual hacia estados ecológicamente más evolucionados.

##### 1.7.2.3. Actividades Propiciadas.

Se propiciará la regeneración del ecosistema así como su conservación.

##### 1.7.2.4. Actividades Admisibles.

Se considera admisible sin restricciones el recreo extensivo. El recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, la ganadería, el uso forestal, las industrial agrarias, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social serán admisibles de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento de Desarrollo.

##### 1.7.2.5. Actividades Prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y en concreto, tal y como se definen en esta Directriz, agricultura, escombreras, vertederos, invernaderos, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A y todos los usos edificatorios y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

#### 1.8. Zona forestal. (D.1.8)

##### 1.8.1. Delimitación y superficie.

Su delimitación se refleja en el plano nº 5.13. de las presentes NN.SS y abarca una superficie de 193,4315 Has.

### 1.8.2. Descripción y finalidades.

Son los terrenos que dentro del término municipal presenta, por su uso actual y por sus características de altura, pendientes (superiores al 30%), riesgos, etc., mejores condiciones para el uso forestal en su doble vertiente productiva y de protección.

Se propiciarán en estos suelos los usos forestales, promoviendo la producción sostenible de las masas, así como el resto de actividades que resultando compatibles con dichos usos y con los valores medio ambientales del medio permitan diversificar la actividad económica y complementar las rentas de las explotaciones existentes.

Se prohíbe expresamente la plantación de coníferas en terrenos en los que en el momento de aprobación de las vigentes ordenanzas no tengan uso forestal, posean pendientes inferiores al 30% y una profundidad útil con espesores superiores a 50 cms y vocación real de pradera.

La dificultad de discriminar internamente el uso forestal, ya que en los sistemas forestales se entremezclan las funciones de producción y protección, lleva a definir una única área forestal. Dicha área incluye aquellos terrenos que, por su uso actual y/o por razones de vocación de uso (pendiente, riesgos, protección de cuencas, etc.) presentan claras orientaciones hacia el uso forestal. No se incluyen las actuales masas forestales que, situadas en zona baja y de campiña, constituyen elementos integrantes de ésta y son por tanto susceptibles de combinarse y de rotar con usos agrarios y ganaderos. Dependiendo del tipo de zona, el planeamiento posterior podrá distinguir en esta categoría subzonas, en función de la mayor o menor aptitud para determinadas prácticas forestales, especies y tratamientos.

#### 1.8.2.1. Actividades Propiciadas.

Se propiciará el uso forestal del suelo, manteniendo y renovando las masas de acuerdo con el criterio general y lo dispuesto en el planeamiento sectorial forestal.

#### 1.8.2.2. Actividades Admisibles.

Se consideran admisibles sin ningún tipo de limitación la conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo. El planeamiento de desarrollo establecerá la admisibilidad de el recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, la agricultura, la ganadería, las industrias agrarias, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, el uso residencial aislado vinculado a actividad agraria o forestal y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

#### 1.8.2.3. Actividades Prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, tal y como se definen en esta Directriz, los invernaderos, y todos los usos edificatorios, la residencia aislada y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

### *1.9. Zona de Protección de Acuíferos Subterráneos. (D.1.9)*

#### 1.9.1. Delimitación y superficie.

Su delimitación se refleja en el plano nº 5.13. de las presentes NN.SS. y abarca una superficie aproximada de 142,7304 Has.

#### 1.9.2. Descripción y finalidades..

Son áreas destinadas a proteger la calidad de las aguas subterráneas.

Estas áreas se superponen a las zonas ganadera y forestal e implican la exclusión en su interior de todos aquellos usos que, admitidos y regulados en dichas zonas, generen cualquier tipo de efluentes contaminantes.

No obstante, el Ayuntamiento podrá admitir alguno de esos usos si se garantiza suficientemente la implantación de un sistema eficaz de depuración de los vertidos así como su mantenimiento mientras dure la actividad.

En todo caso deberá justificarse el cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente con respecto a la protección de las aguas subterráneas:

- Real Decreto Ley 1/2001 de 20 de julio (B.O.E. 176).
- Real Decreto 927/1988 de 29 de Julio. (Reglamento de Administración Pública del Agua).
- Ley Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos 10/1988 de 21 de Abril) y su Reglamento. (R.D. 833/1988 de 20 de Julio).
- Real Decreto Ley de Evaluación de Impacto Ambiental. 1.302/1986 de 28 de Junio y su Reglamento (R.D. 1.131/1998 de 30 de Septiembre).

Y demás normas y leyes de aplicación

### *1.10. Zona de Protección de Sistemas Generales (D.1.10.)*

Además de las zonas descritas, el suelo no urbanizable incluye los siguientes generales:

S.G.1 Faro y acantilados Inpernupe.

S.G.4. Itzurun.

S.G.8. Cementerio.

S.G.10.Río Urola-ibaia.

S.G.11.Río Narrondo-ibaia.

S.G.12.Red Ferroviaria.

S.G.13.Autopista A-8.

S.G.14.Variante de Zumaia CN-634.

S.G.15.Carretera GI 2633.

S.G.16.Carretera GI 3760.

- S.G.17.Carretera GI 3811.
- S.G.18.Carretera GI 3812.
- S.G.19.Parque periférico Artadi.
- S.G.20.Parque periférico Talaimendi.

Ocupan una superficie estimada de 92,6178 Has.

Cuya descripción y regularización pormenorizada se establece en las fichas urbanísticas correspondientes y la Sección 3.7.6.

## 2. ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA. (D.2)

### 2.1. Delimitación y superficie.

Su delimitación se refleja en el plano nº 5.13. de las presentes NN.SS y abarca una superficie de 261,1999 Has. Incluye una zona (D.2.1.) de Protección de Acuíferos subterráneos de 49,2693 Has, que se suma al mismo régimen que la zona D.1.9. Protección de Acuíferos subterráneos en zona de Especial Protección.

### 2.2. Descripción y finalidades.

Se trata de los suelos que dentro del término municipal presentan mejores condiciones para los usos de explotación agraria, tal y como estos se definen en el Artículo 7 de las presentes normas.

Se propiciarán en estos suelos las actividades agrarias y ganaderas así como el resto de actividades que, resultando compatibles con las mismas y con los valores medio ambientales del medio, permitan diversificar la actividad económica y complementar las rentas de las explotaciones existentes.

El criterio de tratamiento de esta categoría es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. No obstante, el resto de usos admisibles, incluido el forestal, deberán estar subordinados a los usos agropecuarios. Especial atención deberá dedicarse a controlar los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que ocupan suelo de alto valor agrológico, así como los procesos que provoquen la fragmentación e insularización de las zonas agrarias con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollan en ellas. En ese sentido es de aplicación expresa la Ley 5/1998 de 6 de marzo.

### 2.3. Actividades Propiciadas.

Se propiciarán todas las actividades agrarias y ganaderas, especialmente aquellas que supongan un incremento en la intensidad de la explotación agrícola.

### 2.4. Actividades Admisibles.

Se admiten sin limitaciones las actividades de conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo. El recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, los invernaderos, el uso forestal, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, el uso residencial aislado vinculado a actividad agraria, los edificios de Utilidad Pública a Interés Social y las instalaciones peligrosas serán admisibles de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento de Desarrollo.

### 2.5. Actividades Prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, tal y como se definen en esta Directriz, los crecimientos urbanísticos y la residencia aislada no vinculada a la explotación agraria.

## 3. ZONA DE RESERVA DE SUELO PARA PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO (D.3)

### 3.1. Delimitación y superficie.

Su delimitación se refleja en el plano nº 5.13 de las presentes NN.SS. y abarca una superficie de 26,7526 Has.

### 3.2. Descripción y finalidades.

Se refiere al ámbito delimitado según el Proyecto de Reserva de Patrimonio Público de Suelo (Ley 20/1998, de 29 de junio) redactado en enero de 2000 y aprobado definitivamente el 22 de junio de 2001.

El objeto del mencionado proyecto era establecer el correspondiente suelo en orden a la obtención de

*"(...) Disponer de suelo para actuaciones de iniciativa pública y, en particular, para la construcción de viviendas de protección oficial u otros usos de interés social(...)"*.

según establece el artículo 1 b de la Ley 20/1998, de 29 de junio en su título de Objetivo y Fines, consiguiendo subsidiariamente con ello otros dos objetivos cuales son el de facilitar el desarrollo urbano y territorial de una parte importante del municipio de Zumaia por un lado y regular el mercado de suelo por otro lado.

Además siguiendo con el espíritu de la Ley 20/1998, de 29 de junio de Patrimonio Públicos de Suelo, en su artículo 7 se establece textualmente:

*"(...) Artículo 7. Destino.*

*El destino del patrimonio municipal de Suelo será preferentemente la construcción de viviendas de protección oficial (...)"*

En la misma Ley y en su Capítulo Segundo, referido a las Reservas municipales de Suelo, en su artículo 13, se establece:

*"(...) Artículo 13. Constitución y fines.*

*Los instrumentos de planeamiento general podrán establecer sobre suelo no urbanizable no sujeto a especial protección y, en su caso, sobre Suelo Urbanizable no Programado o no Sectorizado, reservas municipales de terrenos para la constitución o ampliación del patrimonio municipal de suelo (...)"*.

Así pues, el objeto del Proyecto aprobado el 22 de junio de 2001 es la reserva municipal de terrenos, en este caso en Puntanueta y Basusta, para constitución de patrimonio municipal de suelo para realización de viviendas de Protección Oficial de promoción pública ya que se adapta perfectamente a los objetivos establecidos en la Ley 20/1998 de 29 de junio.

### **Artículo 138. División en Subzonas.**

1. Dentro de la zona Agroganadera se delimitan dos subzonas como Áreas de Interés Naturalístico.

#### **1.1. A.I.N.1.**

Está formada por la franja de suelos agroganaderos que se sitúan en contacto con la zona de Especial Protección de acantilado, rasa mareal y franja costera.

El área se define como un ámbito de transición, con el fin de articular en él políticas complementarias a la zona de Especial Protección, pero compatibilizándolas en la medida de lo posible con el régimen general de la zona agropecuaria.

Para la definición de tales políticas y el central de los usos y actividades que en esta subzona puedan producirse, se redactará un Plan Especial que tendrá también como finalidad la definición precisa de sus límites.

En tanto dicho Plan Especial no se redacte, no podrán implantarse en el ámbito de la subzona otros usos que los estrictamente vinculados a la explotación agroganadera, en las condiciones que las presentes Normas definen.

#### **1.2. A.I.N.2.**

Corresponde al enclave y entorno de las áreas de playa de Santixo y los corredores de Santixo-Meagas y Bedua-Artadi. Para su puesta en valor y el central de los usos y actividades que en esta subzona puedan producirse se redactará uno o varios Planes Especiales que tendrán también como finalidad la definición precisa de sus límites. En tanto dicho Plan Especial no se redacte, no podrán implantarse en el ámbito de la subzona ninguno de los usos o actividades admitidos para la zona agropecuaria que comparten construcciones estables, talas de arbolado autóctono o transformación de la configuración natural del terreno.

**SECCIÓN 3.7.5. REGULARIZACIÓN DE LOS USOS EN LAS ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN Y MEJORA AMBIENTAL.*****Artículo 139. Definición y regulación.***

La definición y regulación de los usos y actividades de las Zonas de Especial Protección y Mejora Ambiental se establecerá en el Planeamiento de desarrollo previsto en las presentes Normas. Mientras no se aprueben sólo se admitirán intervenciones en la línea de las Actividades Propiciadas establecidas en los apartados 6.8.1.3 y 6.8.2.3 respectivamente de las Directrices de Ordenación Territorial (D.O.T.), y siempre que se realicen bajo el control de los organismos públicos competentes y estén debidamente justificadas.

**SECCIÓN 3.7.6. REGULACIÓN DE LOS USOS ADMITIDOS EN LAS ZONAS AGROGANADERA Y FORESTAL.*****Artículo 140. Usos admitidos.***

- Caseríos o unidades de explotación de nueva configuración en Zona Agroganadera.
- Caseríos o unidades de explotación de nueva configuración en Zona Forestal.
- Caseríos o unidades de explotación existentes.
- Viviendas existentes no vinculadas a explotación.
- Instalaciones y edificios vinculados a la explotación ganadera común o extensiva.
- Granjas o explotaciones ganaderas intensivas.
- Edificaciones o instalaciones destinadas a actividades de manipulación o transformación maderera.
- Usos ganaderos no profesionales.
- Construcciones vinculadas a huertas, chabolas.
- Unidades agrícolas forzadas. Invernaderos.
- Actividades alimentarias de carácter artesanal y artesanía.
- Establecimientos agroturísticos.
- Usos comerciales y hosteleros.
- Establecimiento de usos de utilidad pública o interés social.
- Establecimiento de usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras públicas.

***Artículo 141. Caseríos o unidades de explotación de nueva configuración en la zona agroganadera.***

1. La superficie mínima de terreno o unidad mínima de explotación que genera el derecho a la construcción de un edificio de viviendas en las condiciones que se regulan en las presentes Ordenanzas es de 1 Ha., debiendo tener la parcela receptora de edificación una superficie mínima de 1 Ha. La edificación podrá ser uni o bifamiliar.
2. Cada una de las nuevas viviendas estará destinada a un titular o titulares de la explotación y sus respectivas familias, debiendo ajustarse el trámite para la obtención de licencias a lo establecido en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de Noviembre de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable. No obstante lo establecido en dicho Decreto Foral sobre el silencio positivo, el Ayuntamiento exigirá siempre el informe favorable como condición necesaria para la concesión de licencia.



3. Se deberán además cumplir las siguientes condiciones:
- El edificio se emplazará necesariamente en las parcelas lindantes con las carreteras existentes que constituyen la red básica de comunicaciones en el suelo no urbanizable.
  - La superficie máxima ocupada en planta será de 400 m<sup>2</sup>, de los que 50 m<sup>2</sup>, como mínimo se dedicarán a garaje-almacén.
  - La edificación constará como máximo de planta baja, planta piso y bajo cubierta con una altura máxima de alero de 7 m medidos en cada punto de contacto con el terreno y con cubierta inclinada de pendiente máxima 35% en cada una de sus aguas. La altura mínima del área habitable será de 2,60 m.
  - La separación mínima de cualquier cuerpo de edificación a los límites de la parcela será de 10 m y de 20 m con respecto a los caminos públicos o cursos de agua, sin perjuicio de cualquier otra disposición que emane de las Normativas vigentes sobre estos o cualquier otro elemento.
  - En cuanto a los servicios de urbanización, la parcela deberá contar con abastecimiento de agua, saneamiento, depuración adecuada, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Si alguno de estos servicios no existiesen o no reuniera las debidas condiciones, el solicitante de la licencia deberá garantizar la implantación o mejora correspondiente.

La condición "b" podrá ser modificada si se justifica convenientemente desde las necesidades de la explotación o del tamaño familiar, y así se hace constar en el preceptivo informe de la Diputación Foral.

#### **Artículo 142. Caseríos o unidades de explotación de nueva configuración en la zona forestal.**

- La superficie mínima de terreno, o unidad mínima de explotación, que genera el derecho a la construcción de un edificio de vivienda en las condiciones que se regulan en las presentes Ordenanzas es de 1 Ha., debiendo tener la parcela receptora de la edificación una superficie mínima de una hectárea (1 Ha.). La edificación podrá ser uni o bifamiliar.
- Serán de aplicación las mismas condiciones que las establecidas para los nuevos caseríos en la zona agroganadera en relación con la titularidad de las viviendas, el destino de las nuevas edificaciones, el procedimiento para la tramitación de la licencia, y las condiciones de la edificación y sus servicios.

#### **Artículo 143. Caseríos o unidades de explotación existentes.**

Se consideran como tales aquellos que respondiendo la definición contenida en el Artículo 7, disponen de unos pertenecidos no inferior a 1 Ha. Se autorizan en ellos los siguientes tipos de obras:

- Ampliación, mejora, reparación o consolidación de los edificios existentes.

Las obras deberán respetar las características fundamentales del edificio y sus valores arquitectónicos e históricos si los tuviera.

En las obras que afecten a elementos exteriores se utilizarán, en lo fundamental, materiales de los considerados propios de las construcciones rurales. En el caso de las obras de ampliación, los materiales serán idénticos a los del edificio preexistente. En cualquier caso debe suceder que salvo algún detalle o elemento singular que pueda enriquecer el conjunto, el resultado de la obra realizada debe adecuarse al carácter y el aspecto habitual de este tipo de edificios.

Se consideran cualidades propias de las construcciones rurales: los muros en sillar o mampostería, con o sin revoco de mortero, otras soluciones constructivas de aspecto exterior similar, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, o de otro material en acabado similar, y las carpinterías de madera.

Si las obras de mejora se realizan en edificios cuya calidad constructiva y el aspecto exterior resulta deficiente, la obra debe de extenderse al conjunto del edificio hasta conseguir para todo él el nivel adecuado.

En los edificios destinados a vivienda, la ampliación no podrá exceder del 50% de la superficie ocupada por el existente y en cualquier caso la ampliación deberá justificarse en función de las necesidades que se generan en el uso al que se vinculan. Y solo será posible si se respetan las distancias de 10 m. a linderos y 20 m. a caminos públicos y cursos de agua.

La restauración o renovación integral de una edificación conllevará la desaparición de chabolas, añadidos y tejavanos próximas al mismo, integrando los usos que albergará el nuevo edificio de forma que se mejore la configuración y el aspecto del entorno.

## 2. Reconstrucción de edificios en ruinas.

### a) Edificios destinados a viviendas.

Podrán reconstruirse aquellas edificaciones que merezcan la condición de existentes de acuerdo con lo establecido en el Artículo 12 de las presentes normas, anteriormente destinadas a vivienda, y que en la actualidad merezcan la declaración de ruina según lo establecido al respecto en la vigente Ley del Suelo, cuando la parcela en la que se sitúa alcance una dimensión mínima de 1 Ha. o bien, si dicha parcela es más pequeña, estén vinculados a la edificación unos pertenecidos de 2 Ha. en las condiciones de indivisibilidad que se regulan en las presentes Normas.

La reconstrucción se ceñirá a las características de superficie construida y perfil de la edificación preexistente, pudiendo modificarse su ubicación si ello resulta aconsejable por razones higiénico-sanitarias o desde el punto de vista de una mejor integración con el entorno paisajístico.

### b) Edificios destinados a otros usos admitidos.

La reconstrucción se regulará en cada caso según lo establecido en las presentes Normas para las nuevas edificaciones referidas a los distintos usos admitidos.

## 3. Construcción de nuevo edificio destinado a vivienda.

Excepcionalmente los caseríos o unidades de explotación existentes cuya propiedad total dentro del término municipal no sea inferior a 2 Ha. podrán construir un nuevo edificio de vivienda con destino a cualquiera de los parientes de primer grado que con anterioridad habitasen en la misma vivienda que el titular de la explotación y en el caso de que el edificio existente no admitiese la construcción de otra vivienda independiente vinculándose la parcela matriz a la nueva vivienda y su explotación (2 Ha). En atención a las

circunstancias concretas que deban ser consideradas, el Ayuntamiento podrá admitir que la nueva edificación sea de carácter bifamiliar.

Expresamente queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a viviendas no vinculadas a explotaciones agropecuarias.

La nueva edificación se ajustará a las siguientes características y determinaciones:

- No supondrá segregación alguna de los terrenos pertenecientes a la unidad de explotación, registrándose como una parte más de la misma en condiciones de indivisibilidad.
- No se separará mas de 20 m. del edificio de vivienda existente, salvo que así lo aconsejen las particulares características del emplazamiento. En todo caso el Ayuntamiento podrá no aprobar el emplazamiento propuesto en función de su repercusión desfavorable sobre el paisaje.
- Deberá ubicarse sobre la infraestructura ya existente sin implicar la apertura de nuevos caminos.
- La altura máxima al alero será de 7 m. medidos en cada punto de contacto con el terreno.
- La superficie máxima ocupada por la edificación será de 250 m<sup>2</sup>.
- El número de plantas será de: planta baja, planta piso y bajo cubierta como máximo, siendo 2,60 m. la altura mínima del área habitable.
- La cubierta será inclinada con pendiente máxima del 35% en cada una de sus aguas.
- La separación mínima en cualquier cuerpo de edificación a los límites de la parcela será de 10 m. y de 20 m. con respecto a los caminos públicos o cursos de agua sin perjuicio de cualquier otra disposición que emane de las normativas vigentes sobre estos y cualquier otro elemento.

4. Los caseríos o unidades de explotación existentes podrán construir un nuevo edificio destinado a la vivienda si se demuestra la inviabilidad o la improcedencia de la ampliación, mejora, reparación o consolidación del edificio existente. Tal posibilidad deberá ser previamente aceptada por el Ayuntamiento, que tendrá siempre en cuenta la conveniencia de velar por la preservación de aquellas edificaciones de interés por sus valores arquitectónicos o tipológicos.

En su caso, el edificio existente podrá ser derribado o readaptado para los usos auxiliares en las condiciones que se establecen en las presentes Ordenanzas.

El nuevo edificio se atenderá a las condiciones establecidas en el presente Artículo para la construcción de nuevo edificio destinado a la vivienda, pudiendo no obstante edificar en planta una superficie equivalente a la del caserío preexistente.

En cualquiera de los casos y en lo relativo a los servicios de urbanización de la nueva vivienda se deberá cumplir lo establecido al respecto en los Artículos correspondientes.

**Artículo 144. Viviendas existentes no vinculadas a explotación.**

Se consideran como tales aquellas que no disponen de una superficie de terreno suficiente como para poder ser consideradas como explotaciones agropecuarias, es decir menor de 1 Ha., siendo por lo tanto su destino fundamental el uso residencial. Se incluyen en ésta categoría todos aquellos edificios destinados a vivienda construidos al amparo del Artículo 85 de la Ley del Suelo de 1.976 o de su equivalente Artículo 69 de la de 1.956, con respecto a la posibilidad de edificación aislada destinada a vivienda familiar en los suelos no urbanizables o rústicos.

Se autorizan las siguientes obras:

Conservación, mantenimiento y reforma.

Se autorizan exclusivamente las obras de conservación y mantenimiento, así como las de reforma que fueran necesarias para adaptar el uso actual a alguno de los permitidos, siempre que ello no suponga un aumento ni de la superficie ocupada por el edificio ni del volumen del mismo, superior al 25% del existente.

**Artículo 145. Instalaciones y edificios vinculados a la explotación ganadera común o extensiva.**

Podrán construirse edificaciones con destino a la implantación de una nueva explotación ganadera o para la mejora de una explotación ya existente, en las siguientes condiciones:

1.- Si la nueva edificación tiene por objeto la mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio de vivienda, mediante la eliminación de establos o almacenes existentes en su interior, se ajustará a las siguientes características:

- a) Superficie máxima construida: el doble de la superficie del local que se elimina.
- b) Altura máxima: 3,50 m. al alero de cubierta, que será inclinada y con una pendiente máxima del 40%.
- c) El nuevo edificio podrá situarse adosado al de vivienda o exento, y en cualquier caso deberá respetar una distancia mínima de 10 m. a los límites de la parcela y a los caminos públicos y 20 m. a los cursos de agua.

2.- En el resto de los casos el tamaño y características del nuevo edificio deberá justificarse en relación con las dimensiones productivas de la explotación, (mínimo 1 Ha) para lo cual y además del proyecto técnico correspondiente, se exigirá la certificación del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Guipúzcoa dentro del trámite previsto en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de Noviembre de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable, y en el mismo trámite se deberá certificar el carácter extensivo de la explotación.

Salvo que las características propias de la explotación hagan estrictamente necesaria la modificación de alguno de ellos, lo que deberá ser justificado, las edificaciones se ajustarán a los siguientes parámetros:

- a) La longitud máxima de cualquier edificación será inferior a 60 m.
- b) La ocupación máxima en planta de cualquier edificación no será superior a 1.200 m<sup>2</sup>.

- c) La altura máxima al alero medida desde cualquier punto del terreno será de 3,50 m. siendo la cubierta inclinada y con pendiente máxima del 40%.
- d) Cualquier elemento de la edificación se situará a una distancia mínima de 10 m. con respecto a los linderos y caminos públicos y 20 m. con respecto a los cursos de agua.

El proyecto que se presente para la solicitud de licencia, además de los contenidos técnicos que le sean propios, contendrá la información necesaria para su tramitación según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En función del carácter de la actividad se justificará la distancia que la instalación debe guardar con respecto a las viviendas próximas, distancia que en ningún caso será inferior a 30 m., salvo aquella que se vincule a la misma explotación.

El Proyecto de Actividad se referirá así mismo a las condiciones ecológicas, ambientales y paisajísticas del lugar, garantizando el respeto a las mismas tanto durante la fase de ejecución de las obras como durante la fase de explotación y proponiendo en su caso las medidas adecuadas para la corrección de las alteraciones que pudieran producirse.

El Ayuntamiento podrá obligar a la incorporación de nuevas medidas correctoras y podrá incluso denegar la licencia si se considera que el impacto que las obras o la actividad producen en el medio, lo alteran de forma irreversible o inaceptable.

El acceso a la instalación se producirá desde alguno de los caminos de la red municipal básica, pudiendo el Ayuntamiento imponer la realización de obras de acondicionamiento y mejora si así lo requiriesen las características del tráfico generado por la actividad.

3. Podrán constituirse nuevas unidades de Explotación Agropecuaria, siempre que se cumplan los requisitos exigidos en cuanto a certificación previa por el Departamento de Agricultura de Diputación Foral de Gipuzkoa de que sus titulares son productores agrarios reconocidos, la explotación reúne los requisitos de dimensión mínima exigible en cada caso y las instalaciones se adecuan a la Normativa vigente aplicable al efecto.

En los casos de nuevas implantaciones no se autoriza el uso residencial ni la implantación de edificios susceptibles de destinarse a este uso.

No podrán efectuarse segregaciones de fincas en los caseríos y explotaciones existentes cuando se reduzca la superficie efectiva de la explotación, excepto aquellos casos cuya finalidad y condiciones se regulan a continuación:

- Transmisión a propietarios de caseríos colindantes de una determinada parcela; se les podrán transmitir, bien en su totalidad si fuera físicamente independiente de las restantes del caserío transmitente, bien una porción segregada de otra mayor, siempre que cada una de las dos partes que resulten de la división tenga una superficie no inferior a una Hectárea.
- Transmisión a la Administración Pública, entidades o particulares, que estén expresamente facultados mediante las disposiciones y los actos administrativos exigibles para desarrollar alguno de los usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, o vinculadas a la utilidad pública y social, que sean autorizables en la zona en que se emplace la parcela a transmitir.

En este caso, la superficie de la parcela será la necesaria para que el adquirente pueda cumplir las exigencias que sobre parcela mínima rijan respecto del uso autorizado.

En cualquier caso, ninguna explotación podrá quedar reducida a menos de una hectárea como consecuencia de las segregaciones previstas en este artículo.

Podrá ser efectuada cesión de uso que afecte a todo o a parte del caserío, mediante arrendamiento u otra figura legal que no suponga transferencia de dominio en favor de persona jurídica o física que dedique la tierra cuyo uso adquiere a una explotación agrícola, forestal o ganadera.

El arrendatario o cesionario del uso, en virtud de cualquier figura contractual, deberá cumplir todas las normas sobre usos, edificación, y demás determinaciones previstas en estas Normas y aplicables al tipo concreto de explotación y a la zona de ubicación de la finca.

La construcción de un nuevo edificio de vivienda auxiliar contemplado en los apartados 2-b de este artículo, conllevará la inscripción en el Registro de la Propiedad de la agrupación de todos los pertenecidos del caserío (esto es, de todas las fincas y edificaciones), y de la declaración de indivisibilidad de la misma.

#### **Artículo 146. Granjas y explotaciones ganaderas intensivas.**

Son aquellas destinadas a la cría de cualquier tipo de animales en condiciones tales que para su utilidad no precisa vincularse a ninguna extensión de suelo productivo o, en todo caso, a una extensión que no permita calificar la explotación de extensiva.

Las edificaciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

- a) Edificabilidad máxima: 0,1 m<sup>2</sup>. de techo edificable por cada metro cuadrado de parcela vinculada a la explotación (mínimo 1 Ha).
- b) Altura máxima: una única planta de 5 m. de altura al alero, medida en cada punto de contacto con el terreno.
- c) Ocupación máxima: 1.000 m<sup>2</sup>. para cada edificio destinado a éste uso. Ninguno de los edificios excederá de 35 m. de longitud y en su caso, dos edificios pertenecientes a la misma instalación se separarán entre sí un mínimo de 10 m.

Los parámetros de ocupación máxima, altura y distancia entre edificios pertenecientes a la misma explotación podrá modificarse si razones técnicas de imprescindible consideración lo hacen necesario, y a juicio del Ayuntamiento resulta aceptable desde el punto de vista de su impacto paisajístico.

- d) Distancias mínimas:
  - 250 m. a las áreas urbanas.
  - 10 m. a los linderos de parcela y caminos públicos y 20 m. a los cursos de agua.

El proyecto que se presente para la solicitud de licencia, además de los contenidos técnicos que le sean propios, contendrá la información necesaria para su tramitación según lo dispuesto en la Legislación de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas. En función del carácter de la actividad se justificará la distancia que la instalación debe guardar con respecto a las viviendas próximas, distancia que en ningún caso será inferior a 100 m. salvo aquella que se vincule a la misma explotación.

El citado estudio se referirá así mismo a las condiciones ecológicas, ambientales y paisajísticas del lugar, garantizando el respeto a las mismas tanto durante la fase de ejecución de las obras como durante la fase de explotación y proponiendo en su caso las medidas adecuadas para la corrección de las alteraciones que pudieran producirse.

El Ayuntamiento podrá obligar a la incorporación de nuevas medidas correctoras y podrá incluso denegar la licencia si se considera que el impacto que las obras o la actividad producen en el medio, lo alteran de forma irreversible o inaceptable.

El acceso a la instalación se producirá desde alguno de los caminos de la red municipal básica pudiendo el Ayuntamiento imponer la realización de obras de acondicionamiento y mejora si así lo requieren las características del tráfico generado por la actividad.

**Artículo 147. Actividades de manipulación o transformación maderera. Explotación forestal**

1. Estará sometida a las disposiciones legales vigentes, Norma Foral G/1994 de Montes, siendo los siguientes postulados con carácter de Directriz.

2. En lo que respecta a los bosques de interés naturalístico y a las manchas de planifolios autóctonos, la explotación será por entresaca y estará sujeta a programas que aseguren la renovación natural, y si procede ayudada, según los planes y condicionados que en cada caso se impongan.

3. Deberán ser explotadas por entresaca, siempre que con repoblaciones adecuadas mantengan la retención del suelo y se evite la erosionabilidad.

Se deberán evitar las matarrasas como método de explotación maderera.

4. La apertura de pistas a estos fines se planificará cuidadosamente, de forma que se evite afectar a áreas con problemas de erosionabilidad grave.

5. Tanto la tala de árboles como la apertura de pistas y la implantación de instalaciones relacionadas con esta actividad se consideran actos sujetos a licencia municipal, con independencia del sometimiento a la autorización de otras administraciones que legalmente les sea exigible.

En la zona forestal, se podrá autorizar la construcción de edificios destinados a la manipulación o transformación maderera que deban ser instalados por necesidades derivadas de la explotación forestal de la zona, mediante el procedimiento establecido en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de Noviembre de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable y en las siguientes condiciones:

- a) El edificio se emplazará en parcelas lindantes con las carreteras existentes que constituyen la red básica de comunicaciones.
- b) Edificabilidad máxima: 0,1 m<sup>2</sup>.(t) edificable por cada m<sup>2</sup>. de parcela vinculada a la instalación.
- c) Altura máxima: una única planta de 7 m. de altura, como máximo, medidos en cada punto de contacto con el terreno.
- d) Ocupación máxima: 800 m<sup>2</sup>. para cada edificio destinado a este uso.

Ninguno de los edificios excederá de 35 m. de longitud en ninguno de sus lados y en su caso, dos edificios pertenecientes a la misma instalación se separarán entre sí un mínimo de 10 m. salvo que razones técnicas de imprescindible consideración requieran una distancia diferente.



## e) Distancias mínimas:

Los edificios distarán:

- No menos de 100 m. de cualquier edificio de vivienda, exceptuando el que pertenezca a la misma explotación.
- No menos de 250 m. de áreas urbanas.
- 10 m. como mínimo al lindero de la propia parcela, y 20 con respecto a los caminos públicos y cursos de agua.

f) El proyecto que se presente para la solicitud de licencia desarrollará un estudio específico sobre la afectación de los edificios e instalaciones a las condiciones ecológicas ambientales y paisajísticas del lugar, garantizando el respeto a las mismas tanto durante la fase de ejecución de las obras como durante la fase de explotación, y proponiendo en su caso las medidas adecuadas para la corrección de las alteraciones que pudieran producirse.

El Ayuntamiento podrá obligar a la incorporación de nuevas medidas correctoras y podrá incluso denegar la licencia si se considera que el impacto que las obras o la actividad producen en el medio, lo alteran de forma irreversible o inaceptable.

g) La instalación y la actividad deberán tramitarse conforme a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

h) Deberán garantizarse las adecuadas condiciones higiénico-sanitarias y justificarse de forma especial el sistema de depuración de vertidos, almacenaje y eliminación de residuos.

i) El edificio deberá estar dotado de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior. Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las debidas condiciones, el solicitante de la licencia deberá garantizar la implantación o mejora correspondiente.

j) El acceso a la instalación se producirá desde alguno de los caminos de la red básica, pudiendo el Ayuntamiento imponer la realización de obras de acondicionamiento y mejora si así lo requiriesen las características del tráfico generado por la actividad.

**Artículo 148. Usos agroganaderos no profesionalizados.**

Se conceptúan, como tales aquellos que tienen por objeto la producción o cría de cualquier especie animal, vinculada al ocio o el autoconsumo, que no presentan las características propias de una iniciativa empresarial de carácter profesional y económicamente viable. La licencia se tramitará conforme a lo establecido en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de noviembre. Se vinculará exclusivamente a la vivienda ya existente, aunque esta disponga de una superficie inferior a 1 Ha.

**Artículo 149. Construcciones vinculadas a huertas. Chabolas.**

Las huertas que dispongan de una superficie mínima de 800 m<sup>2</sup>. y se trabajen en forma permanente admitirán la construcción de una chabola para aperos en las siguientes condiciones:

- Se situará en aquel lugar de la parcela en la que la afección al paisaje resulte mínima.
- Deberá justificarse adecuadamente su superficie, pudiendo alcanzar un máximo de 6 m<sup>2</sup>.
- La altura máxima desde el suelo hasta el elemento exterior más elevado de la cubierta será de 2,50 m. medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno natural.



- La distancia desde cualquier punto del edificio al límite de la parcela será de cinco m. (5 m.) y de 10 m. a los caminos públicos y cursos de agua.
- La construcción tendrá carácter provisional y no conllevará cimentación alguna.
- No podrá disponer en su interior de electricidad, agua corriente, ni cualquier tipo de evacuación de aguas, así como no podrá estar dotada de subdivisiones interiores.  
Si en alguna de las txabolas, además, se pretendiera criar gallinas, aves o similares o guardar perros su ubicación y condiciones deberán ajustarse a lo previsto en los usos pecuarios comunes.
- La licencia para construir una chabola se concederá para un plazo máximo de dos años, transcurridos los cuales podrá renovarse sucesivamente, y en ella el Ayuntamiento podrá fijar las características y color de los materiales a emplear, así como la implantación de otras medidas en relación con la estética de la edificación y el paisaje.
- La licencia deberá ser solicitada por el dueño de la parcela aportando fotocopia de la escritura de propiedad, plano de situación de la parcela a escala 1/500 y plano de la parcela a escala 1/1000 como mínimo, donde figure la ubicación propuesta para la chabola.
- En el caso de que un mismo titular trabajara dos o más parcelas en el mismo entorno o barrio podrá construir solamente una chabola con éste fin.
- Se podrán agrupar hasta dos txabolas de propiedades colindantes siempre que su ocupación total no supere los 12 metros.
- Todas las edificaciones de estas características actualmente existentes sin la correspondiente licencia municipal, deberán legalizar su situación en el plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas adaptándose a éstas Ordenanzas. En caso contrario se considerarán fuera de ordenación y el Ayuntamiento podrá proceder a su derribo con cargo al propietario.
- Aquellas parcelas con huerta de superficie menor a los 500 m<sup>2</sup> o en los que la presente normativa no admitan edificación alguna, se autorizará la instalación de algún elemento tipo arcón o similar para idéntico caso cuyas dimensiones máximas sean de 2,50 x 0,75 x 0,75 metros.

#### **Artículo 150. Unidades agrícolas forzadas. Invernaderos.**

1.- Se consideran tales a las instalaciones dedicadas al cultivo de plantas, árboles... en condiciones especiales de cuidado. Podrán formar parte de un caserío o establecerse con independencia del mismo. Salvo en la zona forestal, y de acuerdo con la tramitación prevista en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de Noviembre, podrán instalarse invernaderos en las siguientes condiciones:

a) La vinculación parcelaria afecta a la actividad será mínimamente 1 Ha.

b) Salvo que desde el punto de vista productivo resulte imprescindible, la superficie máxima ocupada por cada estructura cubierta no excederá de 2.000 m<sup>2</sup>., debiendo existir una separación mínima entre dichas estructuras de 10 m.

c) Deberán separarse 10 m. de los linderos y caminos públicos y 20 m. de los cursos de agua.

d) En los viveros comerciales se deberá justificar la resolución dentro de la parcela privada de las necesidades de aparcamiento, carga y descarga generados por el uso implantado.

2.- En el resto de los casos, la superficie máxima ocupada por las estructuras cubiertas no excederá del 50% de la superficie de la parcela, debiéndose respetar las superficies máximas y distancias establecidas en el apartado anterior.

3.- En cualquiera de los casos el Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que resulten necesarias para evitar impactos paisajísticos desfavorables.

**Artículo 151. Actividades alimentarias de carácter artesanal y artesanía.**

En los edificios existentes se podrán desarrollar actividades industriales de carácter estrictamente artesanal relacionadas con la elaboración y comercialización de productos alimentarios propios de la zona y artesanía en general

El Ayuntamiento valorará en cada caso la viabilidad de los usos concretos que se propongan en atención a las condiciones de accesibilidad, tráfico y necesidades de aparcamiento que se generen, y otras afecciones posibles al entorno.

El edificio deberá contar con los servicios básicos de acometida de agua, electricidad y saneamiento y la actividad deberá obtener en su caso el informe favorable de los organismos competentes.

**Artículo 152. Establecimientos agroturísticos.**

Se entienden por establecimientos agroturísticos los regulados por el Decreto de los Departamentos de Cultura y Turismo y de Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco 295/1988 de 8 de Noviembre, y por la Orden Foral del diputado de Agricultura y Pesca que lo desarrolla (B.O. de Gipuzkoa de 1 de Marzo de 1.989).

En coherencia con el objetivo que dicho Decreto se propone, de promover rentas complementarias que puedan mejorar las condiciones de vida del agricultor, y de la comunidad, la implantación de usos de este tipo solo será posible cuando quede suficientemente garantizado el mantenimiento de la actividad agropecuaria como actividad principal del caserío y por lo tanto el carácter efectivamente complementario de la actividad agroturística que se solicita.

La actividad se considerará igualmente viable cuando pueda demostrarse que existan causas suficientes de cualquier índole que imposibiliten el mantenimiento de la actividad agropecuaria como la fundamental del caserío, siempre y cuando resulte accesible desde la red municipal básica de carreteras. Se autorizarán obras de adaptación en línea con el artículo 144.1.

**Artículo 153. Usos comerciales y hosteleros.**

En los caseríos existentes, y también en los edificios destinados a vivienda no vinculada a explotación, se admitirá el establecimiento de actividades de pequeño comercio en general, así como bares, restaurantes, sidrerías, y usos hosteleros en cualquiera de sus modalidades. en las siguientes condiciones:

- a) El edificio deberá resultar accesible desde la red municipal básica de carreteras y caminos, pudiendo el Ayuntamiento imponer la realización de las obras de mejora necesarias según las necesidades derivadas del uso del que se trata.
- b) El Ayuntamiento valorará en cada caso la viabilidad de los usos concretos, pudiendo imponer medidas correctoras o denegar la autorización por razones medioambientales, por razones de tráfico o ruidos, si no pudieran resolverse adecuadamente las necesidades de aparcamiento, o en evitación de efectos acumulativos.
- c) En cada caso, la actividad se someterá al control de los organismos competentes.
- d) Se autorizan obras de adaptación en línea con el artículo 144.1.

**Artículo 154. Establecimiento de usos de utilidad pública o de interés social.****1. Condiciones de la actividad.**

Para que pueda ser autorizado dentro del suelo no urbanizable cualquiera de los usos comprendidos en esta Sección, el Promotor deberá justificar cumplidamente que es necesario u oportuno emplazar los mismos en el medio rural y que dicho emplazamiento se produce sobre suelos de bajo o nulo valor productivo, únicamente en "Zona Rural Común-D2".

Solo podrán ser autorizables aquellas actividades que constituyan un equipamiento educativo, sanitario, cultural, social, asistencial, deportivo o recreativo; o que tiendan a prestar servicios característicos de interés general, en las condiciones que se establecen en las presentes Normas.

Para obtener la autorización de uso deberá seguirse el procedimiento regulado por los Arts. 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y artículo 20 de la Ley 6/98 así como del Reglamento de Gestión Urbanística, o disposiciones que lo sustituyan.

Obtenida la autorización por el procedimiento indicado, deberá solicitarse del Ayuntamiento la licencia correspondiente, conforme a lo previsto en las presentes Normas.

**2. Condiciones de la edificación.**

Las edificaciones e instalaciones se ajustarán a las siguientes normas:

- Edificabilidad máxima: 0,5 m<sup>2</sup> (t) por m<sup>2</sup> de parcela adscrita a la implantación o actividad.
- Distancias: Desde cada fachada del edificio, edificios o construcciones, no menos de 100 m. a cualquier otro edificio ajeno y 10 m. a lindero de la propia parcela y 20 m. a caminos y cursos de agua públicos.
- Altura: La menor posible que resulte normal y adecuada a la naturaleza de la construcción y a su destino.

El Ayuntamiento, por razones estéticas o de protección del paisaje podrá fijar, a la vista de las circunstancias del caso concreto y mediante resolución motivada, límites de altura mas exigentes.

- Viviendas: Podrán construirse hasta dos viviendas, integradas si ello es posible, en el edificio principal y destinadas a las personas que custodien las construcciones e instalaciones. La superficie destinada a vivienda no podrá superar la proporción de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela adscrita a la implantación o actividad.

Estos límites no regirán en aquellos supuestos en que la propia naturaleza de la actividad conlleve un régimen propio de habitación (colegio, hospital, u otra especial).

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

Esta dotación, que es mínima, deberá ser incrementada cuando las características de la implantación lo exijan.

### 3. Infraestructuras y urbanización.

- Deberán resolverse los problemas de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telefonía, alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería.

Para aminorar el efecto de la nueva edificación en el paisaje se plantarán árboles en razón de uno por cada 10 m<sup>2</sup>. de edificación, como mínimo. Para implantar los usos previstos en la presente Sección, además de las autorizaciones y licencias procedentes, podrá exigir el Ayuntamiento la previa aprobación de un Plan Especial con alguna de las finalidades previstas por los Arts. 17 de la Ley del Suelo de 1976 del Reglamento de Planeamiento, cuando el emplazamiento de los usos, la entidad de los mismos y otros factores aconsejen formular una ordenación que garantice la defensa de valores paisajísticos, o de medio ambiente y demás que reclamen una específica protección.

### 4. Condiciones específicas aplicables a los usos recreativos en zonas de Zumaia.

#### • Ámbitos autorizables y su condicionamiento básico.

Corresponden a áreas recreativas que se puedan crear exclusivamente por iniciativa pública.

El ejercicio o implantación de las actividades recreativas será autorizable únicamente cuando no conlleve talas del arbolado o vegetación, modificación de la forma y naturaleza de las costas y cauces de regatas, rellenos y alteración de las rasantes del terreno natural u originen impactos paisajísticos y ambientales graves o de difícil corrección.

#### • Actividades.

El uso predominante es el de estancia, esparcimiento y recreo al aire libre, aprovechando las condiciones naturales de la costa y sus alrededores.

Son autorizables, en concepto de instalaciones auxiliares, los usos que exclusivamente se refieren a venta y almacenamiento de bebidas, servicios higiénicos y aparcamiento de vehículos.

Se admiten usos deportivos, en las condiciones establecidas.

El resto de las actividades se considera prohibido.

Fuera de las temporadas y régimen de uso (que se puedan establecer para el funcionamiento de estas áreas), no podrán ser utilizadas como aparcamiento, o depósito temporal o permanente de clase alguna de roulottes, habitáculos, vehículos o similares.

#### • Régimen de edificación y aprovechamiento.

No podrán construirse en estas áreas otras edificaciones que las que corresponden al kiosko de bebidas y a los servicios higiénicos (aseos de caballeros y señoras y, en su caso, duchas), con una superficie construida total que no deberá sobrepasar los 30 m<sup>2</sup> (t) por área recreativa independiente.

Además de estos edificios no cabrá la implantación de otros habitáculos móviles o fijos, excepto en los casos que la legislación vigente ampare otros servicios o usos mínimos.

El mobiliario urbano que se instale (mesas, asientos, cubos de basura fundamentalmente), así como posibles toldos, sombrillas y umbráculos, deberán ser retirados a la terminación de la temporada de verano.

Cabrán la implantación de una instalación para asar fija por cada área recreativa, así como mesas y bancos fijos.

No podrán implantarse elementos o aparatos de juego o para la práctica deportiva (excepción de los que se consideran juegos populares como toka, rana, otros similares y circuitos de salud).

No podrán instalarse anuncios luminosos, propaganda comercial de ningún tipo, pancartas, banderolas ni otros elementos disonantes con el paisaje natural.

- Condiciones de edificación.

Los edificios e instalaciones autorizados se ubicarán al menos a 15 m. del borde exterior de las Carreteras locales y a 10 m. del resto de los caminos y lindes de parcela y 100 m. de la línea de costa.

- Serán de una sola planta, con una altura de cornisa máxima de 3m y respetarán las condiciones de adaptación de las edificaciones al medio rural de aplicación general, previstas en el Artículo 106 de estas Ordenanzas.

- Infraestructuras y urbanización.

Las edificaciones autorizadas deberán quedar dotadas convenientemente de abastecimiento de agua, energía eléctrica y saneamiento (con estación depuradora de aguas fecales, según lo previsto al respecto por estas Normas).

El servicio mínimo de aseos con que contará será de, al menos, uno para caballeros y otro para señoras, sin perjuicio de otras exigencias mayores que provengan de la legislación sectorial aplicable a zonas de acampada.

Cada área deberá contar con una dotación propia de aparcamiento que, como mínimo, cubra un servicio de una plaza por cada cuatro usuarios de las instalaciones. Este aparcamiento, así como los accesos de que el área disponga, deberán estar instalados de forma que no se interfiera con el buen funcionamiento del tráfico en las Carreteras locales. En cualquier caso, darán cumplimiento a la Normativa aplicable a esta infraestructura general.

A excepción de las edificaciones auxiliares, el resto del área no podrá contar con infraestructuras de servicio, quedando prohibida la instalación de farolas o puntos de alumbrado público.

La urbanización interior de la parcela será la estrictamente necesaria para mantener un nivel aceptable de funcionamiento de las instalaciones, prohibiéndose la pavimentación sistemática del suelo (sólo se admiten suelos de laja de piedra en torno a los edificios, en el acceso o en las zonas de paso más usadas) la construcción de muretes, barandillas, etc... al borde del río y cualquier acción que desvirtúe las características originales de esta parte del territorio (plantación de especies botánicas exóticas, etc...).

- Licencia.

Los propietarios de las áreas recreativas autorizables, para poder seguir ejerciendo este uso, deberán solicitar la correspondiente licencia municipal de actividad y acondicionar sus instalaciones a lo previsto en el presente artículo.

Para ello presentarán el correspondiente Proyecto (de actividad y de obras, si fuese preciso) y un Reglamento de Utilización del área, dentro del plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas.

El Ayuntamiento podrá establecer en la licencia condicionados referentes a:

- Limitaciones en las épocas y en las formas e intensidades de uso de las instalaciones.
- Exigencia de adopción de determinados materiales, colores, formas constructivas y servicios por razones de acomodación al paisaje o de funcionalidad urbanística.

En otro caso, el Ayuntamiento clausurará las áreas e impedirá los usos que se vienen desarrollando.

**Artículo 155. Establecimiento de usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras públicas.**

1.- Definición.

Se consideran como tales las edificaciones e instalaciones auxiliares para la construcción, servicio y mantenimiento de las infraestructuras de comunicaciones, carreteras y ferrocarril, cauces públicos o servicios, abastecimiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio, televisión y otros, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general.

2.- Distancias.

Se mantendrá una distancia de 100 m. desde cada fachada del edificio o edificios, construcciones o instalaciones hasta cualquier otra edificación ajena a la implantación, 10 m. al lindero de la propia parcela y 20 m. a los caminos públicos y cursos de agua.

El Ayuntamiento podrá reducir ambas distancias si ello resultase imprescindible para el buen funcionamiento de la instalación y justificable desde el punto de vista del interés público.

3.- Condiciones de la edificación.

La altura y el resto de los parámetros edificatorios serán los adecuados a la naturaleza de la edificación y a los requerimientos de su uso.

No obstante, el Ayuntamiento fijará en cada caso, y mediante decisión motivada, las características concretas tanto de la edificación o instalaciones como de las medidas a adoptar para su adecuada integración con el entorno y la protección de sus valores paisajísticas, medioambientales y ecológicos.

4.- Urbanización e infraestructuras.

Las instalaciones en su conjunto deberán dotarse de los elementos de infraestructura y servicios necesarios: agua, saneamiento, depuración de vertidos, energía eléctrica, etc., así como de una adecuada urbanización de parcelas con la reserva suficiente de aparcamientos, y de acuerdo con los criterios de integración con el medio establecidos en las presentes Normas.

**Artículo 156. Usos extractivos.**

Comprende la actividad de explotaciones de canteras y de minas subterráneas o al aire libre. y su posibilidad se restringe a las zonas rurales comunes no afectadas por algún tipo de protección.

Incluyendo la instalación de estaciones de fabricación de hormigón preparado para su transporte y las instalaciones de tratamiento de material no extraído del propio yacimiento.

Queda terminantemente prohibido la delimitación y afección de usos extractivos en el término municipal de Zumaia.

**SECCIÓN 3.7.7. Disposiciones y Ordenanzas Aplicables a los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable****Artículo 157. Carreteras interurbanas.**

1. Se incluyen en esta denominación las carreteras intermunicipales, bajo responsabilidad directa de la Diputación Foral y calificadas como sistemas generales de comunicaciones, E.1.1. Carreteras Interurbanas.

2. Las carreteras citadas y sus zonas de defensa y protección quedan sometidas al régimen establecido por la vigente Normativa Foral, sin perjuicio de la aplicación del régimen urbanístico definido por las presentes Normas Subsidiarias para las zonas de uso global en que dichas zonas de defensa y protección se engloban en cada caso, en aquellos aspectos que no resulten contradictorios con la legislación estatal referida.

3. En ellas, se tendrá en cuenta, además, las siguientes disposiciones:

**a) Edificios**

Los edificios que se construyan en la zona de defensa de las carreteras se harán con arreglo a las siguientes condiciones:

- El replanteo de la fachada del edificio será autorizado por el organismo competente.
- Las obras provisionales que puedan ser necesarias para la ejecución de la definitiva serán demolidas al término de la misma.
- Se prohíbe durante la construcción establecer cuerpos o postes salientes que puedan causar riesgo, peligro o incomodidad para el tránsito, y ocupar con materiales el firme, arcenes o cunetas de la carretera.
- El acceso al edificio se ajustará a las condiciones establecidas en el siguiente epígrafe.

**b) Accesos y empalmes.**

Los accesos y empalmes que se construyan o reformen en las carreteras reunirán las siguientes condiciones:

- Los radios interiores del empalme con la carretera deberán tener un mínimo de 9 m.
- La rasante del acceso, en sus diez primeros metros a partir de la carretera, no deberá ser superior al 3%.
- Serán recogidas y desviadas las aguas antes de llegar a la carretera y se construirá un badén de hormigón para la recogida de dichas aguas.
- El punto exacto del empalme será fijado por el organismo competente.



La Administración se reserva el derecho de imponer sobre el acceso las limitaciones y servidumbres que estime necesario para dar paso a las fincas colindantes.

c) Cierres

Los cierres de fincas situadas en la zona de defensa de las carreteras se colocarán a una distancia no inferior a 3 metros desde la arista exterior de la explanación de la carretera. No se permitirán cierres de alambre de espino en la zona contigua a la carretera.

d) Conducciones subterráneas.

Las conducciones longitudinales a las carreteras no podrán colocarse a una distancia inferior a 3 metros desde la arista exterior de la explanación de la carretera.

Si hubieran de atravesar ésta en algún punto, cumplirán las siguientes condiciones:

- La tubería o cable, que irán dentro de una tubería de hormigón, deberán colocarse a una profundidad no menor de un metro y cubrirse con hormigón hasta 10 cm. de la rasante de la carretera, rellenándose el resto con aglomerado asfáltico debidamente compactado.
- No podrán colocarse arquetas de registro dentro de la calzada.
- En las instalaciones de Telecomunicaciones el resto de los servicios deberán respetar 30 cm de distancia en el caso de cruzamientos y 50 cm en los paralelismos.
- En el resto de las instalaciones se atenderá a lo que resulte de aplicación a la Normativa Sectorial.

e) Tendidos aéreos.

Los tendidos aéreos de líneas telefónicas o eléctricas cumplirán los siguientes requisitos:

- Los postes de sustentación se situarán a una distancia mínima de 10,50 m. de la arista exterior de la calzada.

La distancia será de 18 m. para tendidos de alta tensión.

- El cable que cruce la carretera lo hará a una altura mínima de 6,50 m. sobre la rasante de aquélla.

4. La nueva implantación de elementos funcionales de las carreteras —artículo 68 del Reglamento General de Carreteras— que afecte a terrenos no comprendidos en la actualidad en el dominio público correspondiente a las mismas, exigirá la previa formulación de un Plan Especial en las condiciones establecidas en el artículo 24 de las presentes Normas Subsidiarias, con excepción de aquellos casos en que la poca entidad de los elementos a implantar y la titularidad pública de su gestión, lo hagan innecesario, según criterios municipales.

**Artículo 158. Caminos vecinales públicos.**

1. Sin perjuicio de los retiros establecidos por la normativa de las diversas zonas del suelo no urbanizable, cualquier nueva edificación deberá respetar un retiro mínimo de 7,5 m. desde el eje de los caminos vecinales públicos.

2. Los cierres de fincas respetarán 1 m. de la arista exterior de la explanación, de la zona pavimentada o cuneta de los caminos vecinales públicos, asegurando que, en ningún caso, se pueda dar que una sección mínima entre cierres enfrentados sea inferior a 6 m.



3. El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de caminos rurales públicos existentes, sin otro requisito previo que la formulación y tramitación de los proyectos de obras ordinarios correspondientes y la expropiación de los terrenos afectados.

**Artículo 159. Infraestructura de abastecimiento de energía eléctrica. Red de alta tensión.**

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, (Decreto 3151), Ley 40/94 de 30 de diciembre de Ordenación del Sistema Eléctrico y al Real Decreto de 1955/2000 de 1 de diciembre, o a aquéllas determinaciones que en el futuro deriven de una normativa sustitutoria de éstas.

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

3. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento y las siguientes circunstancias:

Bosque, árboles y masas de arbolado:

U

1,5 + ——— con un mínimo de 2 metros.

100 m.

Edificios o construcciones. Sobre puntos accesibles de 5 metros.

U

3,3 + ——— con un mínimo de 5 metros.

100 m.

Edificios o construcciones. Sobre puntos no accesibles a las personas.

U

3,3 + ——— con un mínimo de 4 metros.

150 m.

U: Tensión compuesta en KV.

4. En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

**Artículo 160. Infraestructuras de abastecimiento de agua.**

Las nuevas construcciones y usos a implantar en suelo rural deberán respetar las limitaciones y servidumbres que el Consorcio de Aguas del Ibaieder pueda establecer respecto de la red general sometida su control.

Para el resto de la red general de abastecimiento, será el Servicio Municipal de Aguas el que en cada caso establezca los condicionados pertinentes.

**Artículo 161. Infraestructuras de abastecimiento de gas.**

En lo que se refiere a la red de abastecimiento de gas, las acciones edificatorias y las labores de explotación agrícola y forestal deberán respetar las siguientes servidumbres:

#### 1. Servidumbre permanente de paso.

Franja de terreno de 4 m. de ancho centrada sobre la línea a lo largo del gasoducto por donde discurre enterrada la tubería.

En esta zona podrán efectuarse trabajos de arado que no sobrepasen los 50 cm. de profundidad.

#### 2. Servidumbre de plantación.

No se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto en una franja de 10 m. de ancho centrada sobre la conducción.

#### 3. Servidumbre de construcción.

No se permite levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo en una franja de 20 m. de ancho contada desde el límite más próximo de la conducción.

En caso de absoluta necesidad, la compañía suministradora podrá autorizar efectuar construcciones hasta una distancia mínima de 5 m. en proyección horizontal a la conducción.

### **Artículo 162. Cauces fluviales.**

1. Todas las construcciones que se implanten en Suelos No Urbanizables deberán retirarse de los cauces fluviales, las distancias establecidas tanto en el P.T.S. de Cauces Fluviales como en la Ley de Costas excepto aquellas destinadas a captaciones (uso de infraestructura de servicios de abastecimiento de agua).

2. En ambos márgenes de los cauces fluviales, quedará sometida a servidumbre de uso público (tránsito) una zona de 5,00 m. de anchura a partir de sus riberas – Art. 6 de la vigente Ley de Aguas.

### **Artículo 163. Espacios libres rurales.**

En tanto no se aprueben Planes Especiales que ordenen estos ámbitos, en ellos podrán desarrollarse exclusivamente los usos permitidos para las calificaciones de zonas rurales de protección especial, usos de ganadería extensiva y explotaciones agrarias existentes, y usos recreativos ya existentes antes de la aprobación de estas Normas.

**TITULO CUARTO****NORMAS DIVERSAS DE CARÁCTER SECTORIAL.****CAPITULO 4.1. NORMATIVA REFERENTE A DISEÑO, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVELES DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS.*****Artículo 164. Supresión de barreras urbanísticas y obligatoriedad de cumplimiento.***

Los planes, Estudios de Detalle, y Proyectos de Urbanización de todo tipo que se formulen como desarrollo del presente Documento deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido por el Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en lo referente a la supresión de Barreras Urbanísticas, así como el Reglamento que lo desarrolla.

Asimismo, deberán cumplir las determinaciones, con carácter de Mínimo, de calidad constructiva y nivel de servicio de los elementos de urbanización que se establecen en el capítulo siguiente.

***Artículo 165. Disposición de las conducciones y centros de servicios de las infraestructuras.***

Todas las conducciones y centros de servicios urbanos serán subterráneos.

***Artículo 166. Mantenimiento.***

Los gastos de conservación de urbanización de los espacios legalmente cedidos y recepcionados o de titularidad pública, correrán por cuenta de la Administración, pudiendo imponerse por ello contribuciones especiales.

El mantenimiento de los espacios de titularidad privada aún cuando estén gravadas por servidumbre de uso público, correrá por cuenta de los particulares.

No obstante, cuando las obras consistan en la sustitución o cambio del material de terminación o solado, el Ayuntamiento correrá con parte de los costos de la operación, siempre que se obligue a los particulares a la colocación de materiales de especial calidad, piedras o similares.

Los gastos de alumbrado de estos espacios privados con servidumbre de uso público, correrán por cuenta de la titularidad privada. En el caso de los tendidos subterráneos será de aplicación lo recogido en el párrafo 2.º del presente artículo.

**CAPITULO 4.2. NORMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN.*****Artículo 167. Red de abastecimiento de agua.***

Este artículo se subrogará en las determinaciones o figura que lo sustituya, desarrolle o apruebe el Consorcio de Aguas del Ibaieder. Todas las licencias, obras y proyectos de urbanización contarán con el preceptivo informe del Órgano Competente. A modo de Directrices:

### 1. Características de la red general. (Zumaia y Oikia).

La red general se proyectará, siempre que sea posible, con una disposición mallada y, en todos los casos, será de fundición dúctil o polietileno de un diámetro mínimo de 100 mm. (con piezas especiales del mismo material).

Se dispondrán válvulas de Seccionamiento (sistema de compuerta con cierre elástico) en todas las derivaciones y, en todo caso, con una separación máxima de 400 m.

En los tramos de acometida se admitirán diámetros menores en función de las necesidades de cálculo, recomendándose la utilización de fundición o polietileno (de alta densidad de 10 atm. de presión de trabajo). Queda prohibida la utilización de tuberías de acero.

Se dispondrán desagües a la red de alcantarillado de pluviales, en todos los puntos bajos de la red de abastecimiento de agua, y ventosas en los puntos altos o en los tramos horizontales de longitud superior a los 500 m.

Asimismo, en el diseño de la red general, se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios, de tal forma que bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 1.000 litros/minuto, durante dos horas, y con una presión mínima de 10 m. de c.d.a. sobre la acera.

### 2. Implantaciones de la red.

• Las tuberías de abastecimiento se situarán preferentemente bajo las aceras y por encima del nivel del alcantarillado.

• El recubrimiento mínimo será de 0,60 m y los pasos y cruces de calzadas o viales rodados irán reforzadas con hormigón y los pasos de arquetas con pasa-tubos.

### 3. Bocas de riego e hidrantes de incendios.

Se dispondrán bocas de riego (con boca de 60 mm), que se ajustarán a los modelos homologados por Ur Serbitzuak, cada 50 m.

Asimismo, se deberán colocar hidrantes de incendios, de acuerdo con los modelos homologados, en la proporción de 1 por cada Ha., situados en lugares que dispongan de acceso rodado adecuado, y separados un máximo de 200 m.

Serán de tipo 100 mm., preparados para resistir heladas y acciones mecánicas, e irán terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: una salida de 100 mm. y dos de 70 mm. Las salidas se adaptarán a la norma UNE 23.400-80

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el tramo de red al que se conecte iguales, como mínimo, cada 100 m., dispondrán de válvula de cierre de tipo compuerta con junta elástica y quedarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-003-81 "Protección y lucha contra incendios. Señalización."

Las industrias con especial riesgo de incendio, (las calificadas como peligrosas por incluir en su proceso o manipulación productos inflamables), dispondrán de depósito de autosuministro en caso de incendio, con una autonomía de 2 H. en función de sus características propias.

#### 4.Otros elementos de la red.

Las arquetas serán de hormigón, que se armará bajo viales, con tapas de fundición que, de igual modo, serán reforzadas en los viales, y llevarán inscrito el rótulo que al efecto haya adoptado el Ayuntamiento.

En los casos en que sean necesarios, llevarán pates de fundición galvanizados en caliente, para acceso.

Se dispondrán anclajes en codos y tramos de pendiente, debiéndose dimensionar los mismos a partir de un diámetro de 100 mm., sin contar con el empuje pasivo del terreno.

La acometida (válvula de bola) a cada edificio o parcela se ubicará siempre en una arqueta registrable emplazada en suelo público.

Los contadores se dispondrán en una batería centralizada, que se emplazará en un lugar fácilmente accesible para los Servicios Municipales y del Consorcio de Aguas.

#### 5.Variaciones respecto a las normas establecidas.

Excepcionalmente y por motivos explícitos y debidamente justificados podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en el presente artículo, para lo cual será preceptivo informe previo de los servicios técnicos municipales.

### **Artículo 168. Red de saneamiento.**

Este artículo se subrogará a lo que al respecto (tipología de la red) determina el Plan Integral de Saneamiento de Zumaia en materia de Alcantarillado y saneamiento, o en su caso en las determinaciones, o figura que lo sustituya o desarrolle que apruebe el Consorcio de Aguas del Ibaieder. Todas las licencias, obras y proyectos de urbanización contarán con el preceptivo informe del Órgano Competente. A modo de directrices:

#### 1.Tipología de la red.

La red de saneamiento será de sistema separativo. En las obras de reurbanización podrán, sin embargo, admitirse excepcionalmente soluciones puntuales de evacuación unitaria de las aguas residuales, evitándose, en todo caso, la acometida a la red de aguas fecales de caudales importantes de aguas limpias. Estas verterán a las rías

En todo edificio de nueva construcción, con independencia del tipo de red existente en el área donde el mismo se sitúe, deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo. Ambas redes terminarán en sendas arquetas situadas en el interior de la parcela en suelo no edificable, desde donde se efectuará las acometidas, por separado, a la red municipal.

## 2. Características de la red.

Todas las conducciones de la Red General serán de un diámetro mínimo de 300 mm.

La red irá a un nivel inferior al de la conducción de abastecimiento de agua, con un recubrimiento mínimo de 1,00 m. Si discurriera bajo la calzada quedará dotada del refuerzo de hormigón necesario, se dispondrán arquetas de registro en los cambios de sección, pendiente y alineación, en las acometidas de ramales y como máximo cada 50 m.

Las arquetas serán de hormigón, prefabricado ó "in situ", con tapas de fundición que llevarán inscrito el rótulo que al efecto haya adoptado el Ayuntamiento, la red de fecales y las que sean unitarias serán estancas. La sección mínima será de 80 x80 cm. si son cuadradas y de diámetro 80 cm. si son circulares.

En las calles de nueva urbanización u objeto de reurbanización, se dispondrán sumideros como mínimo cada 30 m., en pendientes de vial inferiores al 1%, esta distancia se reducirá a 20 m. Cuando acometan a un conducto unitario —solución admisible sólo en situaciones especiales— los sumideros serán sifónicos.

## 3. Variaciones respecto a las normas establecidas.

Excepcionalmente por motivos explícita y debidamente justificados, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en el presente artículo, para lo cual será preceptivo el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales y de Ur-Serbitzuak.

### **Artículo 169. Red de telefonía.**

Desde la aprobación definitiva de este Documento será subterránea obligatoriamente en todas las áreas de nueva urbanización, siendo asimismo obligatoria esta disposición en la reurbanización de aquellas en que la conducción sea aérea en la actualidad, por cuenta de la compañía titular del servicio.

Las características de esta red responderán a las exigencias y disposiciones de calidad y Normativa establecidas por la compañía suministradora.

### **Artículo 170. Red de Suministro de Energía eléctrica.**

Todas las conducciones (de A.T. y B.T.) de distribución han de ser subterráneas, incluida la derivación necesaria de 30 Kv. en las zonas urbanas, excepto en las industriales o zonas residenciales que por su lejanía del casco, el Ayuntamiento así lo estime oportuno.

## 1. Características de las redes.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables entre los conductores y los puntos accesibles de los edificios o construcciones será de 5 m.

La distancia mínima de los conductores en su máxima flecha vertical a los distintos puntos del terreno (viales, posibles rellenos, etc...), será de 6 metros.

## 2. Características de las redes subterráneas.

La canalización subterránea quedará a una profundidad de 0,80 m. en su parte superior y estará compuesta por tubería de cemento de diámetro 10 cm. para B.T. y 15 ó 20 para A.T. 13,2 kv. con las juntas recibidas de cemento ó PVC de diámetro 110 mm. y diámetro 160 mm. respectivamente.

Irán sobre cama de arena y recubrimiento de 20 cm. de este material.

• Los registros serán de hormigón bajo calzadas y de bloque o ladrillo en aceras y zonas de tránsito de vehículos ligeros.

• Las conducciones de A.T. y B.T. irán en la misma zanja.

• Deberá cumplir las condiciones impuestas por los Organismos competentes, y en concreto lo indicado en la instrucción complementaria MI-B.T.-006, del Reglamento Electrónico de Baja Tensión.

## 3. Centros de transformación.

Se dispondrán según necesidad de la compañía para dar servicio a sus abonados en los lugares grafiados en los planos o, en su defecto, en los correspondientes proyectos de urbanización. Deberá ser subterráneo, de fácil acceso o quedar integrado dentro de las edificaciones o elementos que por su diferencia de cotas así lo permitan.

De acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (art. 17), deberá reservarse un local para centro de transformación (C.T.) cada vez que se proyecte la construcción de un edificio cuya demanda exceda de 50 Kva.

### **Artículo 171. Red de Alumbrado Público.**

#### 1. Tipología de la red.

La red de alumbrado público será subterránea en todas las áreas de nueva urbanización. Asimismo, será obligatoria esta disposición en la reurbanización de aquellas en las que la conducción sea aérea en la actualidad.

#### 2. Niveles de servicio.

En los viales urbanos principales, la iluminancia media mínima de servicio será de 15 lux y el factor de uniformidad mínima 0,30.

En el resto de viales, plazas, zonas peatonales, jardines, etc., 10 lux de iluminación media y 0,30 su coeficiente de uniformidad.

Las luminarias serán de lámpara de vapor de sodio de alta presión y el tipo a determinar según cada caso.

La obra civil se adecuará a lo previsto en la norma NTE-IEE y se ajustará a lo establecido en la Instrucción Complementaria del Reglamento Electrotécnico de B.T.

**Artículo 172. Características constructivas y de diseño de viales y aceras urbanas.**

La red de comunicaciones rodadas y peatonales se proyectará de acuerdo a las siguientes características:

1. Las dimensiones de calzadas de rodadura, aceras y aparcamientos, rampas, escaleras, etc. serán las representadas en la información gráfica, planos a escala 1:1.000 y 1:500, o escalas mayores de pormenorización y Secciones.

2. Características. (Excepto para los Cascos y Arrabales Antiguos).

a) Calzadas rodadas:

— Pavimento flexible según Norma de carreteras G.1-IC.

— Sección transversal con acuerdo parabólico central y pendiente mínima hacia sus extremos del 2%, con una zona final de la rígola de anchura mínima de 35 cm. en hormigón blanco, rematado con la acera mediante bordillo de piedra vertical u hormigón prefabricado de 15 x 25 cm., que asentará sobre una capa de hormigón H - 150 de 15 cm.

b) Acera y áreas peatonales (excepto plazas).

El pavimento de aceras principales, será de tipo baldosa hidráulica según tipo a señalar por el Ayuntamiento, rematada con bordillo de granito u hormigón prefabricado de 15 cm. de espesor.

El firme estará compuesto por explanada preparada mediante riego, perfilado y compactación, sub-base granular de "todo uno" de 15 cm. de espesor y base de hormigón de 10 cm. mínimo de H-150, en todos los casos.

La sección transversal tendrá una pendiente mínima del 1% hacia la calzada.

En las áreas peatonales se adoptará una pavimentación sin resaltes, dirigida fundamentalmente al confort del tráfico peatonal, aunque compatible con el tráfico rodado de servicios a los usos habilitados.

c) En aceras secundarias y, en todo caso, cuando expresamente lo autorice el Ayuntamiento, podrá utilizarse el aglomerado asfáltico de 3 cm. de espesor sobre sub-base granular de "todo uno" compactada y raseada de 15 cm. de espesor mínimo.

d) Los tramos de acera que deban soportar tráfico rodado (accesos a garajes, pasos restringidos, aparcamientos, etc...) deberán reforzarse, mediante solera de hormigón H-250, de 15 cm. de espesor y mallazo de refuerzo 15 x 15, con diámetro 8 mm.

3. Excepcionalmente, por motivos explícitos y debidamente justificados, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en el presente artículo, para lo cual será preceptivo el informe previo de los servicios Técnicos Municipales.

4. En las aceras, paseos, zonas verdes, parques y plazas de utilización peatonal prioritaria, será de aplicación obligatoria, respecto al diseño de los elementos de urbanización, las prescripciones del Decreto del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de 68/2000 de 11 de abril sobre "Normativa para la supresión de barreras urbanísticas".



**Artículo 173. Red de Abastecimiento de Gas Natural.**

1.La red de distribución será subterránea en todas las áreas en las que se instale, y sus características responderán a las exigencias de la normativa vigente.

2.Las canalizaciones verticales ascendentes desde la acometida general de cada finca hasta los diversos puntos de consumo discurrirán siempre por patios interiores o por caja de conducciones (ventilada y accesible); tan sólo en el caso de que quede convenientemente enmascarada se admitirá su implantación en fachada exterior del edificio (dentro de tendedores, tras una celosía, dentro de caja ventilada, etc..., u otras soluciones que se integren convenientemente en la composición arquitectónica de la fachada).

**Artículo 174. Otras redes.**

Deberán preverse en la zanja común los tubos de espera para futuras acometidas de gas natural y cuatro (4) tubos de 110 cm. de diámetro para telecomunicaciones u otros usos que el Ayuntamiento estime oportuno.

La red será subterránea y según normativa vigente.

Respecto a la red de Telecomunicación las urbanizaciones respetarán los siguientes aspectos.

a)Para las canalizaciones, deberán respetarse por el resto de los servicios 30 cm de distancia en el caso de cruzamientos y 50 cm en los paralelismos.

b)En aceras, plazas y en general en las vías públicas se preverá un espacio de 4 m<sup>2</sup> por cada mil habitantes para la instalación de armarios de intemperie destinados a los equipos activos necesarios para la prestación de servicios de Telecomunicación.

**CAPITULO 4.3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO Y NATURALÍSTICO****Artículo 175. Formulación del Régimen de Protección de los elementos catalogados.**

1.De conformidad con lo previsto por los Arts.19 y siguientes de la Ley del Suelo de 1976 y Ley 6/98 y disposiciones concordantes, el presente Capítulo determina las medidas vinculantes de protección de aquellos elementos construidos o naturales, que por razones artísticas, históricas, ecológicas o naturalísticas deben ser especialmente preservados.

2. Como documento complementario de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, de conformidad con lo previsto por el art. 19 de la Ley del Suelo, ha sido formado un Catálogo que contiene una enumeración o lista ordenada de los bienes objeto de protección, señalados en el epígrafe anterior.

3.El citado Catalogo incorpora los bienes en relación a los cuales ha sido incoada su calificación con arreglo a lo dispuesto por la vigente "Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco".

Además se considerarán incorporados al Catálogo todos aquellos elementos no incluidos en la formulación que del mismo se realiza en el presente documento que, a lo largo del período de vigencia de las Normas, sean objeto de nueva "calificación" o se incluyan en el inventario de "bienes culturales".

**Artículo 176. Efectos de la catalogación.**

1.La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico ó naturalístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines recaen en a sus respectivos propietarios y en la Administración Pública en la parte que le corresponda.

2.Los elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o demoliciones, con excepción de aquellas que expresamente se autoricen por afectar a añadidos sin valor o que desvirtúan el carácter del elemento catalogado. Los artículos 225 y concordantes del T.R.L.S./76 establecen medidas coercitivas específicas para el caso de demolición clandestina.

3.La ejecución de obras o implantación de usos de cualquier tipo en los elementos catalogados, exigirán la formulación previa al respecto de una consulta al Ayuntamiento respecto a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en relación a los objetivos de preservación establecidos, el cual la remitirá a los organismos correspondientes, en el caso de bienes "catalogados" sometidos legalmente a su tutela, en el resto de los casos los resolverá de forma directa.

4.Los citados organismos o en su caso el Ayuntamiento podrán imponer restricciones o regulaciones de edificación y uso singularizadas, u ordenar, dentro de los límites establecidos por el las disposiciones legales vigentes. la ejecución de obras determinadas con cargo a los propietarios en orden a proteger y valorar los aspectos o partes de interés de los elementos catalogados.

5.La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, etc..., que no estén perfectamente integradas en el edificio.

**Artículo 177. Clasificación de los elementos catalogados.**

1.En el catálogo propuesto, se realiza una clasificación de los elementos incluidos, de carácter exclusivamente descriptivo. Dentro de dicho catálogo figuran elementos construidos y además elementos de valor naturalístico y cultural ubicados, estos últimos, en su mayor parte en suelo no urbanizable.

2.Constituye, sin embargo, una característica diferenciadora desde un punto de vista normativo en los elementos edificados, la consideración de Bien Calificado o de Bien Inventariado, de acuerdo a la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco, que implica su sometimiento y la tutela directa de aquellos que resulten afectados, por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

**Artículo 178. Criterios y disposiciones generales de protección de los elementos construidos - catalogados.**

1.Se establecen con carácter general distintos tipos de actuaciones para los edificios catalogados denominados respectivamente, Restauración Científica, Restauración Conservadora en sus categorías A, B y C, Conservación y Ornato, Consolidación, Reforma y Sustitución que se definen en el Anexo I del Decreto 189/1990 de 17 de Julio del Gobierno Vasco, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

El primero de dichos Niveles, se aplicará a los edificios, instalaciones y en su caso terrenos edificados que ya han sido calificados o inventariados de acuerdo al decreto 7/1990 de Patrimonio, siendo los otros de aplicación al resto de los edificios y elementos catalogados.

Para los edificios sitos en los Cascos Históricos se recoje su nivel de protección de acuerdo con los P.E.R., que es el siguiente:

- P.1.: Protección Integral, (Restauración Científica y Restauración Conservadora, categoría C).
- P.2.: Protección Integral en su configuración exterior y Protección estructural en su organización interior. (Restauración Conservadora).
- P.3.a: Edificios con protección limitada a su configuración exterior, y a los elementos tipológicos esenciales de su configuración interior (Restauración Conservadora, Conservación y Consolidación e incluso Reforma).
- P.3.b: Edificios con protección limitada a su configuración exterior (Reforma, Conservación y Consolidación).

2.Las obras que se realicen en los edificios "catalogados" deberán cumplimentar las condiciones establecidas en la resolución municipal de respuesta a la correspondiente consulta previa, y, en su caso, las que establezcan los organismos responsables de la tutela de los "bienes calificados o inventariados".

El Ayuntamiento si fuese negativa la consulta, sugerirá caso de que sean viables, otras alternativas de intervención que dé respuesta a los fines perseguidos.

3.La realización de obras de cualquier tipo, incluso, si el Ayuntamiento lo considera necesario, en el caso de las "obras menores" sobre los edificios catalogados, exigirá la participación de un Arquitecto Superior en su definición y en la supervisión de su ejecución.

#### AFECCIONES DE LA LEY 7/1990

Prescripciones Vinculantes respecto de los Bienes Culturales:

##### a) Bienes Culturales Calificados:

Bienes Arquitectónicos y/o arqueológicos: La Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco dispone en sus artículos 12 y 28 que los instrumentos de planeamiento urbanístico deben ajustarse a las prescripciones establecidas por el Departamento de Cultura para los bienes culturales y que han de contar con el informe favorable del mismo Departamento.

Art. 18 1º "Los bienes inmuebles calificados deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección y a los instrumentos de planeamiento urbanístico que deberán ajustarse a aquél y que, en todo caso, deberán contar con el informe favorable del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco, en las condiciones que reglamentariamente se determinen".

Por lo tanto, las determinaciones establecidas en el presente documento tendrán carácter vinculante respecto a estos bienes.

##### b) Bienes Culturales Inventariados.

b.1. Bienes Arquitectónicos. Respecto a este tipo de elementos, el artículo 20 del mismo texto legal impone la obligación sobre los mismos de que sean conservados, cuidados y protegidos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro. Además las Diputaciones Forales pueden suspender toda clase de obras y trabajos que se realicen sobre los mismos y que vayan en contra de su valor como Patrimonio Monumental, ordenando a los responsables la reparación de los daños causados ilícitamente, y caso de que el requerimiento no fuese oído llevándolo a cabo mediante ejecución subsidiaria la correspondiente Diputación Foral.

En conclusión, toda determinación incluida en un documento urbanístico que atente contra los valores de los Bienes Culturales Inventariados habrá de ser corregida, modificada o revisada con el fin de que se produzca una verdadera protección que evite su pérdida, destrucción o deterioro.

c). Elementos que tienen incoado expediente de calificación como Bien Cultural.

Para estos elementos, tanto arquitectónicos como arqueológicos, el artículo 22 establece que le es de aplicación el régimen de protección establecido en la Ley de la misma forma que si de Bienes Culturales ya Calificados se tratase.

Art. 22 “La incoación de un expediente para la calificación de un bien cultural determinará respecto al bien afectado la aplicación provisional del régimen de protección previsto en la presente ley para los bienes calificados”.

Por consiguiente, a los mismos habrá que aplicarles lo manifestado anteriormente para los Bienes Culturales Calificados.

d. Carácter Vinculante.

1.1. Las ermitas de San Telmo, Arritokieta y Santiago se encuentran afectas al Camino de Santiago, calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental según el Decreto 14/2000 de 25 de enero (BOPV nº 29 de 11 de febrero) con el siguiente Régimen de Protección.

Ermita de San Telmo: Protección Básica.

Ermita de Arritokieta: Protección Media.

Ermita de Santiago: Protección Media.

1.2. La Casa Museo de Zuloaga y la Torre Ubillos, están declaradas Monumento mediante Orden de 17 de enero de 1964 (BOE nº 52 de 29 de febrero). Así mismo, la Iglesia de San Pedro en Zumaia está declarada Monumento según Decreto 265/1984, de 17 de julio (BOPVn ° 132, de 4 de agosto de 1984).

Las intervenciones posibles en estos elementos serán las correspondientes al tipo de Restauración Científica y Restauración Conservadora.

1.3. La Casa Olazábal tiene abierto expediente de declaración de monumento histórico artístico mediante resolución de 29 de septiembre de 1980 (BOE nº 287 de 29 de noviembre).

Las intervenciones posibles en este elemento serán las correspondientes al tipo de restauración conservadora.

e) Carácter orientativo.

Para los inmuebles propuestos para su protección legal, y a la espera de la incoación de los correspondientes expedientes se recomienda que las intervenciones que se realicen sean las de Restauración Científica y Restauración conservadora, tal y como se definen en el Anexo I “Intervenciones de Rehabilitación” contenidas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Para los bienes propuestos para su protección local se recomienda que las obra que en ellos ser realicen respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de Reforma según el mencionado Decreto 317/2002.

**Artículo 179. Modificaciones del Régimen de Protección por los Planes de Rehabilitación integrada.**

Los Planes Especiales de Protección o de Rehabilitación Integrada que afecte al Casco Histórico y para el conjunto de Arrabales, podrán modificar, sin que ello se considere como Modificación de las Normas Subsidiarias, el listado de edificios y elementos catalogados en su área de intervención, incorporando nuevos elementos o excluyendo otros, si de un estudio más preciso se dedujeran diferentes criterios de valoración al respecto. Esta facultad, sin embargo, no alcanzará a los edificios o elementos "catalogados" o inventariados como "bienes culturales".

Los planes citados, asimismo, podrán modificar y completar los criterios de protección señalados para los edificios comprendidos en las áreas citadas.

**Artículo 180. Medidas de protección de los elementos no edificadas que se catalogan.**

1.Las medidas de protección de aquellos elementos de interés naturalístico y cultural ubicados en el medio rural, se determinan en las ordenanzas específicas del Suelo No Urbanizable, concretamente para los acantilados, playas, zonas de Santixo, Talaimendi, encinar de Artadi, islas de Bedua y bosques de Oikia

2.Los parques de fincas urbanas así como los espacios naturales de interés incluidos en el catálogo, no podrán ser sometidos a intervenciones (talas, podas indiscriminadas, plantaciones de nuevas especies, etc...) que conlleven la modificación sustancial de su estado original, o variaciones en su composición botánica y paisajística.

Las posibles operaciones de adecuación de los mismos para uso público, deberán ser consecuencia de la redacción previa de Planes Especiales de Conservación y Ordenación que aseguren el mantenimiento de sus valores.

Serán objeto de especial atención las formas de uso de las áreas protegidas, el tratamiento de la pavimentación, la forma, tipo y disposición del arbolado, especies arbustivas y parterres ajardinados, el diseño de los pretils, verjas, del mobiliario urbano, y en general, todas aquellas cuestiones que tengan incidencia en la configuración paisajística y ambiental.

3.No se autoriza en general ningún tipo de obra que pueda alterar tanto la fisonomía física del territorio (movimiento de tierras, apertura de pistas, zanjas y accesos, los vertidos de tierras o residuos), como sus características paisajísticas, naturalísticas o faunísticas, excepto aquellas que sean estrictamente necesarias para evitar riesgos (caída de piedras o deslizamientos) y que aporten las soluciones oportunas de corrección del Impacto Medio Ambiental.

4.Cuando en el desarrollo de las Normas, se descubran y cataloguen "yacimientos arqueológicos, se incorporarán al catálogo del presente documento, quedando prohibida cualquier intervención o afección física directa con excepción de las labores de excavación o protección expresamente autorizados por los organismos competentes.

Como documentación complementaria a dicho catálogo, se formularán las condiciones de protección y ámbito de protección en la cual se prohibirán construcciones, plantación de árboles y excavaciones.

## CAPITULO 4.4. NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DE INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS

### **Artículo 181. Objetivos y Aplicabilidad.**

Tanto el planeamiento urbanístico, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de estos, sus accesos, sus huecos en fachada, las redes de alimentación de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los Servicios contra Incendios. (Directiva 89/106 C.E.E.) (Real Decreto 29 DIC. 1992 NUM. 1630/1992 B.O.E. 09 FEB. 93). Asimismo es de aplicación la NBE-CPI-96.

Al objeto de regular el cumplimiento de las condiciones anteriores en cualquier actuación urbanística procedente o licencia de construcción se adoptarán las normas que se indican a continuación.

### **Artículo 182. Condiciones de aproximación.**

El vial de aproximación a los espacios de maniobra sitos frente a los edificios deberá cumplir las siguientes condiciones:

Anchura mínima libre: 5 metros.

Altura mínima libre o Gálibo: 4 metros.

•En los tramos curvos el carril de rodadura quedará delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios serán de 5,30 m. y 12,50 m., con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

Capacidad del vial: 2.000 Kp/m<sup>2</sup>

•Según artículo 58 del Código de la Circulación modificado por Real Decreto 2 de Agosto, núm. 1317/1991, para adecuar pesos y dimensiones vehículos a la normativa comunitaria. B.O.E. 4-Septiembre-1991.

### **Artículo 183. Condiciones de entorno.**

a)Cualquier edificio con una altura de evacuación descendente superior a 9 m. dispondrá a lo largo de la fachada de mayor longitud de un espacio de maniobra que cumpla las siguientes condiciones:

Anchura mínima libre: 6 metros.

Altura mínima libre, la del edificio al sirve.

Separación máxima al edificio: 10 metros.

Distancia máxima de ese espacio al acceso del edificio: 30 metros.

Pendiente inferior al 10%

Capacidad portante del espacio: 2.000 Kp./m<sup>2</sup>

Resistencia al punzonamiento: 10 Tm. s/20 cm. 0

La condición referida al punzonamiento deberá cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos, sitas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran superiores a 0,15 x 0,15 m., debiendo ceñirse a las especificaciones de la Norma UNE 41-300.

Se mantendrá libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones y estará debidamente señalizado.

b) En aquellos edificios cuya única fachada accesible desde el exterior recaiga a espacios ajardinados o urbanizaciones interiores de plazas de manzana deberán cumplirse las condiciones del párrafo a), al menos, en una franja de 10 m. frente al recinto de la caja de escalera, que en estos casos será especialmente protegida y accesible en toda su altura.

c) La localización de urbanizaciones, hoteles, hospitales o cualquier otro edificio de uso público en zonas limítrofes o interiores a áreas forestales, obliga al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1) Deberá existir una franja de 25 m. de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal y dispondrá de un camino perimetral de 5 m.

2) La zona edificada o urbanizada dispondrá de dos vías de acceso y evacuación diferentes, cada una de las cuales cumplirá las condiciones expuestas en el artículo 157.

3) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único finalizará en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m. de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en artículo 157a.

4) En cualquier pista forestal sin salida, que pueda servir para la circulación de vehículos de extinción de incendios, se establecerán cada 1.000 m. espacios de las características descritas en el párrafo anterior, al objeto de facilitar la maniobrabilidad de dichos vehículos.

#### **Artículo 184. Condiciones de accesibilidad por fachada.**

Las fachadas que conforme a lo establecido en artículo 157 deban cumplir las condiciones allí indicadas, dispondrán de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del Servicio contra Incendios. Dichos huecos cumplirán las siguientes exigencias:

a) Facilitarán el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alfeizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea superior a 1,20 m.

b) Sus dimensiones mínimas horizontales y verticalmente serán de 0,80 x 1,20 m. y la distancia máxima entre sus ejes no superará los 25 m., medida sobre la cara exterior de la fachada.

c) No se instalarán en fachada elementos auxiliares que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio, a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad que precisen ser instalados en los huecos de planta baja.

#### **Artículo 185. Condiciones de las redes de agua.**

La ordenación y urbanización de terrenos a través de figuras del planeamiento urbanístico que incluyan trazado de redes de abastecimiento de aguas, contemplará la instalación de hidrantes, con independencia de los que en los anexos a la NBE-CPI se exigen para los edificios que allí se establecen conforme a sus usos. Esa instalación cumplirá las siguientes condiciones:



a) Estarán situados en lugares fácilmente accesibles fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados, conforme a la Norma UNE 23-033, y distribuidos de manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea superior a 100 m.

b) Los hidrantes podrán ser de columna o enterrados en arqueta. Sus tipos se ajustarán a las exigencias del Servicio de Agua de la localidad, no obstante sus racores serán conforme a la Norma UNE 23-400, y sus características y especificaciones cumplirán con las normas UNE 23-405, 23-406 y 23-407, según los modelos utilizados.

c) Diseño y alimentación de la red que contenga los hidrantes serán adecuados para que bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal de cada uno de ellos sea como mínimo de 500 l./minutos para hidrantes de 80 mm. de Ø y 1.000 l./minuto para los de 100 mm. de Ø, durante dos horas.

d) En el caso de que la capacidad de abastecimiento de la red de distribución no lo permita, para los edificios que lo precisen, podrá sustituirse el hidrante por una reserva de agua de 120 m<sup>3</sup> de capacidad mínima y en su caso grupo sobrepresor capaz de cumplir las condiciones de funcionamiento del apartado c. Esta reserva de agua podrá servir, debidamente dimensionada, para otras instalaciones de protección contra incendios o uso sanitario.

e) Aquellos edificios que por su uso precisen de un hidrante, distará menos de 50 m. del acceso principal al edificio.

#### **Artículo 186. Compatibilidad de usos.**

Los locales en los que se desarrollen actividades de almacenamiento o de uso industrial dentro del volumen de edificios de otro uso, cuando el ordenamiento urbanístico contemple esa compatibilidad, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El nivel de riesgo intrínseco de dichas industrias o almacenes será Bajo, conforme a los criterios contenidos en Anexo A.

b) Las puertas de acceso y las de emergencia que comuniquen con cualquier zona del resto del edificio serán RF-60 y dispondrán de vestíbulo previo.

c) Cuando se ubiquen en planta baja o de sótano, las escaleras, rampas, puertas de acceso y otras comunicaciones, serán independientes del resto de las vías de evacuación del edificio y los huecos de ventilación o iluminación abiertos a fachadas o a patios del edificio distarán al menos 6 m. de los restantes del edificio o dispondrán de voladizos sobre ellos de 1 m. de vuelo y serán al menos EF-60. Cuando se ubiquen en plantas de piso, dispondrán de vestíbulo previo en todos sus accesos que serán RF-120 y sus puertas RF-60.

d) Cuando estén situados en planta de sótano se compartimentarán en sectores de incendio que no superen 300 m<sup>2</sup> y serán RF-180. Cuando la ubicación sea en planta baja o de piso los sectores de incendio no superarán los 500 m<sup>2</sup> y serán RF-120.



e) En cualquier caso los locales industriales o de almacenamientos sitos en edificios con otros usos, no podrán encontrarse a más de 4 m., bajo rasante y estarán en primer sótano.

#### **Artículo 187. Condiciones constructivas.**

Las características que deben reunir los elementos constructivos que componen un edificio referidas a la RF, EF y reacción al fuego de los materiales empleados, serán las que recoge la NBE-CPI para los distintos usos que contempla, sin perjuicio del cumplimiento que, para los elementos singulares, se detallan a continuación.

##### 1. Chimeneas y conductos

a) Los conductos de las chimeneas de hogares y calderas de calefacción además de estar construidos con materiales de la clase MO, deberán estar convenientemente aislados, cuando discurran por el interior de los edificios, de tal manera que la temperatura final exterior de los paramentos que los recubren no supere los 45.º C.

b) Cada chimenea tendrá su conducto de humos independiente, permitiéndose el sistema tipo SHUNT, únicamente para la salida de vapores o ventilación de cocinas y aseos.

c) Queda prohibida la evacuación de gases, quemados o no, procedentes de aparatos domésticos de combustible gaseoso, directamente a los patios de luces o interiores de ventilación de habitaciones, cocinas y escaleras aún cuando no estuvieran cubiertos, debiendo canalizarse, esos gases, hasta superar en un metro la cota por la que afloren al tejado.

d) Las chimeneas de combustibles sólidos o de aquellos otros capaces de despedir chispas o residuos encendidos, dispondrán en su extremo superior de un remate o sombrerete matachispas que impida su salida encendida.

e) Los patios de luces y ventilación de habitaciones y cajas de escalera así como los patinillos para instalaciones o canalizaciones de servicio podrán estar cubiertos, pero, en ese caso, dispondrán en su parte superior de conductos que aseguren una ventilación permanente y directa al exterior, cuya superficie será como mínimo el 20% de la del patio o patinillo a que sirven.

##### 2. Salida a cubierta

Todo edificio dispondrá de una salida directa y de fácil accesibilidad desde cada caja de escalera al tejado, cuyas dimensiones mínimas serán de 1 m. x 1 m. Deberá poderse abrir fácilmente sin empleo de llaves o cerraduras y su apertura se realizará hacia el exterior. En el caso de azoteas planas la salida se efectuará mediante puertas cuyas dimensiones no serán inferiores a 1,80 m. de altura y 0,70 de anchura.

En el caso de cubiertas cuya inclinación sea superior al 20% se dispondrán argollas o accesorios similares de seguridad próximas al hueco de salida, debidamente ancladas para su uso por las personas que deban acceder a ese espacio exterior.

##### 3. Ventilación cajas de escalera y ascensores

Las escaleras de los edificios que tengan más de tres plantas altas poseerán ventanas practicables en cada planta para su ventilación recayentes a fachada o patio de luces, a partir del techo de la planta baja. Su dimensión superficial practicable no será inferior a 1 m<sup>2</sup> con una anchura o altura mínima de 0,80 m.

La parte superior de cada caja de escalera y de ascensores dispondrá de un hueco de ventilación permanente y directa al exterior con una dimensión mínima de 0,5 x 0,5 m.

#### 4. Instalaciones de gas

a) En los cuartos de calderas de calefacción o agua caliente para uso doméstico cuyo combustible sea gas, uno de los costados al menos del recinto, tendrá un paramento no resistente para liberar la onda expansiva, en caso de explosión, cuya superficie en m<sup>2</sup> será, como mínimo, el décimo del volumen del local expresado en m<sup>3</sup> y recayente a una zona descubierta y no frecuentada.

b) El espacio circundante a los depósitos de gases combustibles, ubicados en la superficie exterior, se mantendrá permanentemente libre de todo tipo de vegetación, arbolado o residuos en un radio de 10 m.

c) Aquellas instalaciones implantadas en locales, recintos o edificios que en su uso específico se determine la necesidad de disponer de detección automática de fugas, dispondrán además, conectado a dicha detección, de un sistema de corte automático sobre la llave general de paso del suministro de gas.

#### 5. Locales de riesgo especial

Además de los locales de riesgo especial que contempla la NBE-CPI se tendrán en cuenta los que se indican en este apartado con carácter general para cualquier tipo de edificio.

a) Se consideran locales de riesgo medio aquellos que contengan las instalaciones que se relacionan a continuación:

— Calderas, cuando la potencia total instalada sea superior a 600 Kw.

— Transformadores, si su potencia es superior a 100 KVA.

— Grupo electrógeno, si su potencia es superior a 200 KVA.

— Local de almacenamiento de combustible.

b) Se consideran locales de riesgo bajo los que contengan las siguientes instalaciones:

— Grupo electrógeno, con potencia inferior a 200 KVA.

— Maquinaria de aire acondicionado, con potencia inferior a 100 Kw.

— Maquinaria de aparatos elevadores.

— Cuartos de contadores de energía.

c) Estos locales cumplirán las prescripciones que para los locales de riesgo especial contempla la NBE-CPI.

d) Las calderas u otros aparatos que utilicen combustibles sólidos, líquidos o gaseosos, no podrán ubicarse en plantas inferiores al primer sótano.

**Artículo 188. Condiciones para el uso industrial y almacenamiento.**

Los edificios o locales destinados para uso industrial y/o de almacenamiento excluidos del cumplimiento de las prescripciones de la Norma Básica de la Edificación, Condiciones de Protección contra Incendios, deberán cumplir como mínimo las normas que se indican a continuación.

**1. Materiales**

a) Los materiales empleados para el cierre de fachadas, elementos estructurales, cubiertas y escaleras, serán de la clase M0, según especificaciones de la Norma UNE 23-727.

No se admitirá para esos materiales ningún proceso de ignifugación que sirva para mejorar su clase de reacción al fuego y alcanzar así la M0.

b) Todos los elementos estructurales sustentantes incluidas las escaleras tendrán una estabilidad mínima al fuego de 180 minutos (EF-180), sin perjuicio de que las circunstancias específicas de cada establecimiento industrial impongan en todo o en parte una EF mayor en cumplimiento de su propia normativa.

**2. Compartimentación**

a) En aquellos edificios o locales donde se desarrolle simultáneamente el proceso de fabricación y almacenamiento de productos combustibles deberán compartimentarse en sectores diferentes de incendio los lugares destinados a almacenamiento. Dichos sectores de almacenamiento no superarán los 1.000 m<sup>2</sup> y la resistencia al fuego de los elementos delimitadores, respecto del sector de fabricación, será de 180 minutos (RF-180).

b) Igual resistencia al fuego tendrán los elementos delimitadores de locales sitos en el interior de edificios donde se desarrollen almacenamientos y/o actividades independientes entre sí.

c) Cuando los locales descritos en el párrafo anterior estén cubiertos por una estructura diáfana los elementos compartimentadores verticales se prolongarán en un metro por encima de dicha cubierta.

**3. Evacuación**

a) Cualquier edificio de uso industrial o de almacenamiento en el que desarrollen su actividad más de cincuenta personas se dispondrán las precisas salidas de emergencia de forma que cualquier punto ocupable interior diste menos de cincuenta metros de dichas salidas o a puntos de paso a otro sector de incendio cuya resistencia al fuego sea de 180 minutos como mínimo (RF-180) y disponga de salida al espacio exterior con un recorrido máximo de veinticinco metros.

b) En el caso de tratarse de plantas sobre o bajo rasante los recorridos anteriores podrán recaer a escaleras exteriores que cumplan las condiciones establecidas en la NBE-CPI.

c) Cualquier local o recinto de los descritos en el párrafo 2.b de este artículo dispondrá como mínimo de una puerta de salida peatonal por cada local independiente.

d) Las salidas peatonales de la planta de sótano a la baja, de esos edificios, se realizará mediante escalera protegida y a través de vestíbulo previo. La misma solución se adoptará en las escaleras de comunicación entre la planta baja y las altas.

#### 4. Accesibilidad

a) Todo edificio industrial o de almacenamiento que se construya dispondrá, al menos por una fachada, de un espacio accesible en toda su longitud a los vehículos del Servicio de Incendios. Ese espacio cumplirá las condiciones establecidas en los artículos 185 y 186. de estas Ordenanzas.

b) Las condiciones anteriores se extenderán a dos fachadas cuando el nivel de riesgo intrínseco de la actividad sea medio y a dos fachadas opuestas cuando el nivel de riesgo intrínseco sea alto.

c) El cálculo de nivel de riesgo intrínseco se efectuará según el anexo A de estas Ordenanzas.

d) Sin perjuicio de las distancias establecidas por normativas inherentes a establecimientos industriales específicos, con carácter general los edificios deberán guardar entre sí, en función de su nivel de riesgo intrínseco las distancias siguientes:

Riesgo Alto, separación 10 metros.

Riesgo Medio, separación 5 metros.

Riesgo Bajo, separación 2,5 metros.

Si los edificios o locales son adyacentes, el muro divisorio deberá ser RF-240 con riesgo alto y RF-180 con riesgo medio o bajo.

#### 5. Instalaciones contra incendios

Las dotaciones mínimas obligatorias de instalaciones contra incendios que deben poseer los edificios o locales contemplados en el uso industrial y/o de almacenamiento son las que se indican en el anexo B de estas Ordenanzas, sin perjuicio de la aplicación de otra normativa que imponga, a usos específicos, otras instalaciones de protección contra incendios.

Las dotaciones descritas cumplirán en su instalación y mantenimiento con su normativa específica, recayendo en el titular de la actividad la responsabilidad de su buen funcionamiento.

#### 6. Almacenamientos

a) Aquellos locales en los que se almacenen líquidos inflamables dispondrán en todo el contorno de la zona de almacenamiento de cubetos contenedores de los posibles derrames que pudieran producirse.

b) Los locales de almacenamiento por estanterías dispondrán entre ellas de zonas de paso cuyo ancho mínimo será de 0,80 metros.

c) La parte superior de cualquier almacenamiento bien sea por estanterías o por superposición de las propias materias almacenadas, distará 1,50 m. como mínimo del techo o cubierta del local.

d) El almacenamiento de gases combustibles o comburentes en el interior de locales cumplirá con su normativa específica y en cualquier caso dispondrán de ventilación natural propia e independiente de cualquier otra.

e) La existencia de huecos de ventilación o ventanas en los recintos de almacenamiento sobre los que exista otra planta obligará a la construcción de vuelos de hormigón o material incombustible con una RF-90 sobre el dintel de dichos huecos y con un saliente mínimo de la línea de fachada de 0,80 m. para evitar la propagación de un incendio a las plantas superiores.

### **Artículo 189. Condiciones para el uso comercial.**

Los edificios destinados para el uso comercial además de las prescripciones específicas que en su momento contemple la NBE-CPI, deberán cumplir como mínimo las normas que se indican a continuación.

#### 1. Materiales.

a) Los materiales empleados para el cierre de fachadas, elementos estructurales, cubiertas y escaleras, serán de la clase MO, según especificaciones de la Norma UNE-23-727.

No se admitirá para esos materiales ningún proceso de ignifugación que sirva para mejorar su clase de reacción al fuego y alcanzar así la M0.

b) Todos los elementos estructurales sustentantes incluidas las escaleras tendrán una estabilidad mínima al fuego según determinaciones de la tabla 1 del artículo 14 de la NBE-CPI, sin perjuicio de la exigida en esta Ordenanza para los locales de riesgo especial, como son los de almacenamiento dentro del mismo edificio.

#### 2. Compartimentación.

a) En aquellos edificios donde se desarrolle simultáneamente el proceso de venta y el almacenamiento específico de los productos a comercializar deberán compartimentarse en sectores diferentes de incendio los lugares destinados a almacenamiento. La resistencia al fuego de los elementos delimitadores, respecto del sector de venta al público, será de 180 minutos (RF-180).

b) Cuando los locales descritos en el párrafo anterior estén cubiertos por una estructura diáfana los elementos compartimentadores verticales se prolongarán en un metro por encima de dicha cubierta.

c) Los locales destinados a almacenamientos se clasificarán a efectos de la aplicación de las prescripciones de la NBE-CPI como locales de riesgo especial cuando la carga de fuego previsible sea superior a 420 MJ/m<sup>2</sup> y según los siguientes niveles:

Alto riesgo: si la superficie es igual o superior a 500 m<sup>2</sup>

Medio riesgo: si la superficie es igual o superior a 200 m<sup>2</sup>

Bajo riesgo: si la superficie es inferior a 200 m<sup>2</sup>

d) Las zonas de almacenamiento de los locales comerciales ubicados en edificios cuyo uso específico sea distinto al comercial no superarán los 100 m<sup>2</sup>, como sector de incendio. En el caso que el techo de dichos recintos esté en contacto con viviendas deberá disponer de una instalación de rociadores automáticos de agua. La resistencia al fuego de los elementos compartimentadores será como mínimo de 90 minutos (RF-90).

e) Cualquiera que sea la superficie de los locales comerciales situados en edificios cuya estructura sea de madera dispondrán de detección automática de incendios y los elementos compartimentadores tendrán una resistencia al fuego mínima de 90 minutos (RF-90).

f) Los locales comerciales ubicados en edificios o galerías comerciales independientes unos de otros deberán compartimentarse entre ellos con elementos constructivos que garanticen una resistencia al fuego mínima de sesenta minutos (RF-60).

### 3. Evacuación.

a) Los valores de densidad de ocupación a aplicar a la superficie útil destinada a la actividad comercial serán los indicados en la NBE-CPI vigente.

b) Los recorridos de evacuación se medirán sobre el eje de las calles o pasillos que se produzcan por la colaboración de estanterías, vitrinas o expositores fijados al suelo. Su longitud máxima será la determinada por la NBE-CPI vigente.

En establecimientos con menos de 50 m<sup>2</sup> de superficie destinada al público integrados en centros o galerías comerciales, el origen de evacuación, podrá considerarse situado en las salidas de dichos locales a las zonas comunes de circulación.

c) Las vías alternativas de evacuación que se precisen no podrán discurrir por los locales destinados específicamente a almacenamiento, salvo que se haga mediante pasillos protegidos recayentes al espacio exterior.

En el caso de tratarse de plantas sobre o bajo rasante los recorridos anteriores deberán recaer a escaleras exteriores que cumplan las condiciones establecidas en la NBE-CPI.

Los establecimientos destinados a uso de pública concurrencia integrados en centros o galerías comerciales y cuya superficie construida sea menor que 500 m<sup>2</sup> podrán tener salidas, de uso habitual o de emergencia, comunicadas con las zonas comunes de evacuación del centro, debidamente dimensionadas. En el caso de superficie mayor, las salidas de emergencia serán independientes.

d) En establecimientos en los que esté previsto el uso de carros para transporte de productos, los puntos de paso a través de cajas de cobro no se pueden considerar como elementos de evacuación. En dichos casos se dispondrán salidas a través de la batería de cajas, cuya anchura se dimensionará según establece la NBE-CPI y separadas de forma que no existan más de diez cajas entre dos salidas consecutivas. Cuando la batería cuente con menos de diez cajas, se dispondrán al menos dos salidas situadas en los extremos de la misma. Se dispondrá una salida en un extremo de la batería, cuando cuente con menos de cinco cajas.

En los establecimientos en los que no esté previsto el uso de carros, los pasos a través de las cajas podrán considerarse como elementos de evacuación siempre que su anchura libre sea como mínimo de 0,70 m. y en uno de los extremos de la batería de cajas se disponga un paso de 1,20 m. de anchura como mínimo.

e) En los establecimientos en los que esté prevista la utilización de carros para el transporte de productos y cuya superficie construida destinada al público sea mayor que 400 m<sup>2</sup>, dichas anchuras serán de 1,40 m. y 3 m<sup>2</sup> respectivamente. En los que no se prevea la utilización de carros, la anchura de todo pasillo será de 1,40 y 1,20 m. para superficies de más de 400 m<sup>2</sup> o que no superen dicha cifra respectivamente.

Además de las anteriores dimensiones mínimas, aplicables a todo pasillo de evacuación para el público, la anchura de los pasillos fijos o principales debe dimensionarse según establece la NBE-CPI. El dimensionamiento de salidas de planta, escaleras, disposición y número de ellas se realizará según prescribe la citada norma.

f) Los pasillos principales de evacuación del público se dispondrán de forma que sus tramos comprendidos entre pasillos transversales tengan una longitud que no exceda de 20 m. Cuando no estén delimitados por elementos fijos de obra o fijados al suelo dichos pasillos estarán marcados en el suelo del establecimiento de forma clara y permanente.

En los accesos a las zonas de público en las que esté prevista la utilización de carros para el transporte de productos, deberán existir espacios con superficie suficiente para que puedan almacenarse dichos carros, sin que se reduzca la anchura necesaria para la evacuación.

Las puertas previstas para la evacuación de zonas destinadas al público por más de 50 personas, abrirán en el sentido de la evacuación.

Si en la planta de salida del edificio el recorrido desde un pasillo o escalera protegida hasta una salida de edificio, se realiza a través de una zona de venta, su longitud real no será superior a 5 m. y deberá realizarse en línea recta a lo largo de un pasillo principal delimitado por elementos fijos, no pudiendo disponerse en dichos recorridos ningún elemento móvil cuya caída o desplazamiento dificulte la evacuación.

#### 4. Accesibilidad.

a) Todo edificio de uso comercial dispondrá al menos por una fachada de un espacio accesible en toda su longitud a los vehículos del Servicio contra Incendios. Ese espacio cumplirá las condiciones establecidas en los artículos 185 y 186 de estas Ordenanzas. Esta condición se extenderá igualmente a la zona destinada a almacenamiento cuando la misma supere los 500 m<sup>2</sup> de superficie.

b) Cuando la superficie construida del edificio supere los 5.000 m<sup>2</sup> la condición anterior se extenderá a las dos fachadas opuestas de mayor longitud, en las que deberán existir accesos o salidas de emergencia distantes menos de 40 m. entre ellas.

#### 5. Instalaciones contra incendios.

a) Las dotaciones mínimas obligatorias de instalaciones contra incendios que deben poseer los edificios o locales contemplados en el uso comercial serán las que se indican en la NBE-CPI vigente y sus almacenes las que se recogen en el anexo B de estas Ordenanzas, sin perjuicio de cualquier otra normativa que imponga, a usos específicos, otras instalaciones de protección contra incendios.

b) Sin perjuicio de lo anterior cualquier local de uso comercial situado en edificio distinto al comercial dispondrá de un extintor de eficacia 21-A por cada 50 m<sup>2</sup> o fracción.

c) Las dotaciones descritas cumplirán en su instalación y mantenimiento con su normativa específica, recayendo en el titular de la actividad la responsabilidad de su buen funcionamiento.



## 6.Almacenamientos.

Se adoptarán las prescripciones indicadas en el Apartado 6 del artículo 191 de estas Ordenanzas.

### **Artículo 190. Condiciones para el uso agrícola en el medio rural y forestal.**

Los edificios de cualquier tipo destinados para el uso agrícola o transformación de derivados primarios agrícolas, excluidos del cumplimiento de las prescripciones de la Norma Básica de la Edificación, Condiciones de Protección contra Incendios, deberán cumplir como mínimo las normas que se indican a continuación.

#### 1.Materiales.

Las condiciones que deben reunir los materiales se ajustarán a lo previsto en el apartado 1 del artículo 191 de estas Ordenanzas.

#### 2.Compartimentación.

Además de cumplir lo previsto en el apartado 2 del artículo 191 de estas Ordenanzas se adoptarán las siguientes medidas cuando en el edificio existan viviendas.

a) Los establos, silos, pajares o almacén de forrajes constituirán sector de incendio con una resistencia al fuego mínima de sesenta minutos (RF-60).

b) Los edificios distarán como mínimo 30 m. de cualquier masa arbórea o forestal, manteniéndose ese espacio libre de vegetación capaz de propagar un incendio. En cualquier caso se remite la distancia correspondiente entre plantaciones, etc..., a lo dispuesto en el artículo 96 de la Norma Foral de Montes (N.F. 6/1994) y el Decreto Foral 5/1989 por el que se regulan las distancias entre plantaciones forestales y fincas colindantes

#### 3.Evacuación.

En los edificios contemplados en el uso agrícola se tendrá en cuenta las prescripciones de la NBE-CPI.

#### 4.Accesibilidad.

Dado el carácter de edificios asilados que suelen tener esas construcciones se les dotará como mínimo de un acceso de al menos tres metros de anchura hasta alcanzar las antepuertas del edificio, donde sea posible la maniobrabilidad de los vehículos del Servicio contra Incendios, que cumplirán las prescripciones del párrafo 3 apartado c del artículo 186 de estas Ordenanzas.

#### 5.Instalaciones contra incendios.

En los edificios de este uso se dispondrá de un extintor de eficacia 21-A por cada planta y por cada 15 m. de recorrido horizontal en cualquier sentido.

Cuando en las zonas de almacenamiento el nivel de riesgo intrínseco sea medio o alto según cálculos del anexo A de estas Ordenanzas, se deberá disponer de bocas de incendio equipadas, distribuidas de forma que alcancen cualquier punto del local.

## 6.Almacenamientos.

Se adoptarán las prescripciones del apartado 6 del artículo 191 de estas Ordenanzas.

## 7.Quemas de residuos.

La quema de residuos procedentes de las explotaciones agrícolas o forestales en el exterior, requerirá la autorización previa del Servicio contra Incendios según procedimiento establecido al efecto y en función del índice de riesgo de incendio que diariamente determina la Dirección de Montes de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa.

### **Artículo 191. Condiciones para el uso de pública concurrencia.**

En tanto la Norma Básica de la Edificación, Condiciones de Protección contra Incendios no regule específicamente este tipo de edificios o locales, además de las prescripciones aplicables de la parte general de dicha norma se deberán cumplir las que se indican a continuación.

#### 1.Materiales.

Los materiales empleados en el acabado o revestimiento de suelos serán de la clase M2 de reacción al fuego o más favorable, no admitiéndose procesos de ignifugado posterior a su fabricación para alcanzar la citada clase M2.

Los materiales empleados en el acabado o revestimiento de paredes y techos serán de la clase M1 de reacción al fuego o más favorable no admitiéndose ningún procedimiento de ignifugado posterior a su fabricación para alcanzar la citada clase M1. Se admitirán materiales de la clase M2 en la cubrición de los locales reseñados en el párrafo f) del apartado 6 de este artículo.

Los materiales empleados en telones, cortinajes y decorados de escenarios serán de la clase M1 o más favorable.

Los materiales empleados en los conductos de ventilación forzada o aire acondicionado serán de la clase M0.

La clase de reacción al fuego de los materiales se justificará documentalmente mediante certificados de ensayo expedidos por laboratorio acreditado por la Administración, salvo los de la clase M0.

#### 2.Compartimentación.

Se cumplirán las especificaciones de la NBE-CPI además de las siguientes.

a) Los locales destinados a almacén de elementos decorativos, vestuarios, tramoyas, muebles, etc., que se precisen en esos edificios o locales para llevar a cabo su función, deberán sectorizarse del resto del espacio donde se lleva a cabo el espectáculo y de la zona de espectadores mediante elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea como mínimo 90 minutos (RF-90).

b) Igual sectorización se realizará en los locales destinados a las instalaciones contempladas en el apartado 5 del artículo 190 de estas Ordenanzas.

### 3.Evacuación.

a) Los valores de densidad de ocupación a aplicar a la superficie útil destinada al uso de pública concurrencia serán los indicados en la NBE-CPI, salvo para los locales dotados de localidades fijas que se considerará una ocupación de una persona por localidad, o una persona cada 0,50 m. de banco corrido. Estos valores de densidad de ocupación determinarán en aforo máximo del local que deberá señalizarse en sus puertas de acceso.

b) Los recorridos de evacuación en su trazado, condiciones y longitudes máximas cumplirán con las prescripciones de la NBE-CPI, debiendo tenerse en cuenta que además en los recintos con localidades fijas se cumplirán las siguientes condiciones:

1.No podrán existir más de 18 asientos en una misma fila y entre dos pasillos.

2.No podrán disponerse más de 12 filas de asientos entre pasillos transversales. Dichos pasillos tendrán un ancho mínimo de 1,10 m.

3.Las butacas dejarán un paso, con el asiento abatido, de 0,40 m. como mínimo.

4.Las puertas de salida de esos recintos dispondrán de una zona libre de obstáculos en un radio de 2 m. desde el eje de cada puerta.

5.Los asientos de esos recintos deberán fijarse sólidamente al suelo de forma que se garantice la imposibilidad de vuelco o desplazamiento, en cualquier situación.

### 4.Accesibilidad.

a) Todo edificio cuyo uso específico sea el de pública concurrencia dispondrá, al menos por una fachada, de un espacio accesible en toda su longitud a los vehículos del Servicio contra Incendios. Este espacio cumplirá las condiciones establecidas en los artículos 185 y 186.

b) Las condiciones anteriores se extenderán a dos fachadas cuando el nivel de ocupación del edificio sea superior a 1.000 personas, a dos fachadas opuestas cuando la ocupación supere las 2.000 personas y a todas las fachadas cuando se supere la ocupación de 4.000 personas.

c) Cuando los locales de pública concurrencia estén ubicados en edificios cuyo uso específico sea diferente a los contemplados en este artículo, serán de aplicación las disposiciones del párrafo a) de este apartado, si están situados en planta superior a la de rasante.

### 5.Instalaciones contra incendios.

a) Las dotaciones mínimas obligatorias de instalaciones contra incendios que deben poseer los edificios o locales contemplados en el uso de pública concurrencia serán las que se indican en la NBE-CPI vigente para los denominados "Recintos de densidad elevada", sin perjuicio de cualquier normativa que imponga, a usos específicos, otras instalaciones de protección contra incendios.

b) Sin perjuicio de lo anterior cualquier edificio o local contemplados en este uso estarán dotados de las siguientes instalaciones:

1. Detección automática de incendios para todos los recintos situados en planta bajo rasante. Igual instalación se realizará para todos los locales destinados a almacenamientos con independencia de su situación en altura.

2. Instalación de rociadores automáticos de agua para todos los locales contemplados en el Apartado 10.2, párrafo a).

3. Alumbrado de emergencia para cualquier recinto, con independencia de su superficie, destinado a uso público.

4. En aquellos locales donde se utilice gas como suministro energético, deberán implantar una instalación de detección automática conectada a una señal acústica-luminosa, que tenga impresa la palabra "GAS" colocada en un lugar visible de la fachada, que active un sistema automático de corte del suministro.

c) Las dotaciones descritas cumplirán en su instalación y mantenimiento con su normativa específica, recayendo en el titular de la actividad la responsabilidad de su funcionamiento.

6. Ambito de aplicación.

A los efectos de aplicación de lo dispuesto en estas Ordenanzas se consideran edificios o locales incluidos en el ámbito de este artículo 194 los siguientes:

a) Deportivos: Cubiertos y cerrados.

b) Espectáculos:

1. De localidades fijas = Cines, Teatros, Auditorios, Conferencias y Plazas de Toros.

2. De localidades variables = Casinos, Bingos, Discotecas, Salas de baile, Fiesta, Reuniones y Espectáculos varios.

c) Culturales:

Cuando su uso exclusivo es: Salas de lectura en Archivos y Bibliotecas, Culto religioso, Museos, Exposiciones y Ferias.

d) Hosteleros: Restaurantes, Cafeterías, Bares y Pubs.

e) Transportes: Estaciones Marítimas, de Ferrocarril y de Autobuses.

f) Provisionales: Carpas de Circo y Espectáculos portátiles. Graderíos o tribunas portátiles. Recintos festivos-feriales.

### **Artículo 192. Condiciones para el uso de garaje.**

Además de las prescripciones de la NBE-CPI vigente para los edificios o locales de ese uso, se deberán cumplir las normas que se indican a continuación.

### 1. Materiales.

Todos los materiales empleados en la construcción de esos edificios o locales incluidas sus divisiones serán de la clase M0 de reacción al fuego. También lo serán los conductos de ventilación forzada.

### 2. Compartimentación.

a) Los locales destinados a este uso que se ubiquen en edificios cuya estructura sea de madera deberán constituir sector de incendio respecto de los locales de uso diferente mediante elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea como mínimo de 90 minutos (RF-90). En plantas superpuestas de garaje cada planta cumplirá la condición anterior, respecto de las demás.

b) La estabilidad al fuego de los elementos estructurales y escalera será de noventa minutos como mínimo (EF-90).

c) En aquellos locales cuyas plazas sean independientes unas de otras mediante cierres laterales, su puerta dispondrá a un metro de altura de dos rasgaduras horizontales con una dimensión de 0,50 en horizontal y de 1,15 en vertical, a ambos lados de la puerta, de forma que se pueda proceder a la extinción de un incendio sin necesidad de forzarla. Las rasgaduras citadas podrán cerrarse mediante material quebradizo no resistente.

### 3. Evacuación.

a) Las escaleras de los locales que se ubiquen en edificios de uso distinto al de garaje, cuya estructura sea de madera, serán independientes de las del resto del edificio, desembocando directamente a la calle.

b) Las puertas de acceso peatonal a las vías de evacuación deberán estar dispuestas para su apertura, permanentemente, sin precisar llaves de ningún tipo. Esta condición se cumplirá en todo tipo de garajes.

c) Las puertas de acceso de vehículos dispondrán de una puerta para uso peatonal que cumplirá la condición b) de este apartado.

d) La señalización horizontal de las vías de circulación de los vehículos se realizará con pintura fotoluminiscente.

### 4. Accesibilidad.

En aquellos locales que el planeamiento urbanístico lo autorice podrá sustituirse la rampa de acceso de vehículos por un aparato elevador, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) La capacidad de vehículos mínima será de diez por planta y en su conjunto inferior a 30 vehículos.

b) A efectos del cómputo del número de vehículos se considerará una superficie construida de 25 m<sup>2</sup> por plaza.

c) Las vías de evacuación peatonal cumplirán las especificaciones del párrafo a) del apartado 3 de este artículo.

## 5.Instalaciones contra incendios.

Además de las instalaciones reseñadas en la NBE-CPI vigente se implantarán las siguientes:

a)Detección automática de incendios cuando los locales se ubiquen en edificios con estructura de madera. La misma instalación precisarán aquellos cuya capacidad supere los cinco vehículos, con independencia del tipo de estructura del edificio.

b)Los extintores a instalar en estos locales tendrán una eficacia mínima de 21 A.

c)Las dotaciones descritas cumplirán en su instalación y mantenimiento con su normativa específica, recayendo en el titular de la actividad la responsabilidad de su buen funcionamiento.

### **Artículo 193. Instalación de hidrantes.**

a)Además de los hidrantes que en cumplimiento del artículo 188 de estas Ordenanzas se implanten en los espacios urbanos, precisarán de instalaciones específicas los edificios o locales con los usos que se indican a continuación.

1.Con carácter general todo edificio cuya altura de evacuación descendente sea superior a 28 m.

2.Cada fachada recayente a vía pública en los bloques o grupos de nuevas viviendas.

3.Hospitalario, Docente, Comercial, Garaje e Industrial o Almacenamiento, si la superficie construida es superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

4.Administrativo con una superficie construida superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

5.Residencial si el establecimiento dispone de más de 50 habitaciones.

6.Pública concurrencia o recintos de densidad elevada de los reseñados en el artículo 165 apartado 6, si la superficie construida es superior a 500 m<sup>2</sup> o el aforo supera las 500 personas.

7.Para otros usos no contemplados en los reseñados, se aplicarán los valores correspondientes a los que sean más asimilables.

b)En aquellos edificios o locales que sea preceptiva la instalación de hidrantes según el párrafo a) de este artículo, se colocará un hidrante por cada 10.00 m<sup>2</sup> construidos o fracción, uniformemente repartidos a lo largo de las fachadas accesibles a los vehículos del Servicio contra Incendios

**TITULO QUINTO****NORMAS DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL, DE CALIDAD DE VIDA, Y DE CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL PAISAJE Y NATURALEZA.****CAPITULO 5.1. DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.*****Artículo 194. Protección medio ambiental.***

La protección medio-ambiental —control de la contaminación acústica, atmosférica y de cauces o litoral, regulación de los vertidos a la red de saneamiento, y el control de la contaminación de las aguas, protección contra incendios y otros riesgos— se remite a la legislación vigente en la materia, las disposiciones que dicten los organismos competentes y a estas normas.

La finalidad de estas normas es la defensa, protección y mejora del medio ambiente del término municipal de Zumaia, con el fin de que éste sea el más adecuado para el desarrollo, la salud y la calidad de vida de sus habitantes.

Otra finalidad es la de velar por una utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de protegerlos de la contaminación y optimizar su uso.

En el caso de duplicidad de determinaciones o incluso posibles contradicciones, será de aplicación la condición más restrictiva.

**SECCIÓN 5.1.1. Del control de la contaminación de las aguas*****Artículo 195. Objetivos y ámbito de aplicación.***

El objeto de esta sección será determinar y completar las condiciones técnico sanitarias a las que han de ajustarse el uso, tratamiento, eliminación y vigilancia de las aguas residuales.

Asimismo, concretar las bases para que la utilización y aprovechamiento de las aguas se efectúe sin perjuicio del entorno ecológico ni alteración del equilibrio natural, evitando sobrepasar la capacidad de autodepuración de la naturaleza.

Todos los edificios del término Municipal de Zumaia, cualquiera que sea su uso, tendrán que conducir sus vertidos a las instalaciones (Red y E.D.A.R.) de Saneamiento. El citado vertido y calidad de las aguas vertidas tendrán que acomodarse a las prescripciones de las presentes ordenanzas.

Las instalaciones dedicadas a actividades de explotación del medio rural incluido el uso residencial complementario, podrán optar por soluciones de saneamiento individualizadas (fosas sépticas, pequeñas depuradoras, etc...).



**Artículo 196. Definiciones básicas.**

- Vertidos Residuales. Toda materia residual sólida, líquida o gaseosa, incluyendo las aguas de refrigeración, resultantes de una actividad manufacturadora o industrial o del desarrollo, recuperación o procesamiento de recursos naturales.
- Actividad Industrial. Cualquier establecimiento o instalación que descargue vertidos industriales a la Red de Saneamiento en el Municipio.
- Administración. Entes jurídicos de la Red o Redes, e instalaciones de Saneamiento y a toda persona debidamente autorizada en que el mencionado Ente delegue.
- Aguas Residuales. Son las aguas utilizadas que, procedentes de viviendas e instalaciones comerciales, industriales, sanitarias, comunitarias o públicas son admitidas en las Instalaciones Públicas de Saneamiento.
- Aguas Residuales Domésticas. Están formadas por los restos líquidos procedentes de la preparación, cocción y manipulación de alimentos, así como excrementos humanos o materias similares producidas en las instalaciones sanitarias de las viviendas o cualquier otra instalación de las reseñadas en el párrafo anterior.
- Aguas Residuales Industriales. Son las procedentes de las instalaciones ya mencionadas y debidas a los procesos propios de la actividad del establecimiento llevando la presencia de restos consecuencia de los mismos y, en general, diferentes de los citados en la anterior definición.
- Aguas Residuales Pluviales. Son las producidas simultánea o inmediatamente a continuación de cualquier forma de precipitación natural y como resultado de la misma.
- Alcalinidad. Es una medida de la capacidad de una agua para neutralizar ácidos. Se debe fundamentalmente a sales de ácidos débiles, aunque las bases, débiles o fuertes, también pueden contribuir.
- Autorización de Descarga. Licencia expedida por la Administración, previa aprobación del correspondiente permiso de vertido, autorizando la descarga a la red de saneamiento (alcantarilla pública).
- Clasificación del Usuario. Es la que le corresponde según su actividad y de acuerdo con las Normas del Instituto Nacional de Estadística (Clasificación Nacional de Actividades Económicas).
- Alcantarilla Pública. Se entiende como tal, cualquier conducto de aguas residuales construido o aceptado por el Ayuntamiento para el servicio general de la población y cuyo mantenimiento y conservación son realizados por el mismo.
- Albañal. Es aquel conducto subterráneo colocado transversalmente a la vía pública, que sirve para conducir las aguas residuales y en su caso las pluviales desde cualquier tipo de edificio o finca a la red de alcantarillado o a un albañal longitudinal.
- Albañal Longitudinal. Es aquel albañal que todo o en parte discurre a lo largo de la vía pública, lo cual le permite admitir las tomas de los albañales de las fincas del recorrido.
- Demanda Bioquímica de Oxígeno. Es una medida de oxígeno consumido en la oxidación bioquímica de la materia orgánica contenida en el agua. Se determina por un procedimiento de análisis normalizado en un período de cinco días (DBO5).

- Demanda Química de Oxígeno. Es una medida de la capacidad de consumo de oxígeno de una agua a causa de la materia orgánica que se encuentra presente. Su determinación se realiza mediante un ensayo normalizado en el cual se mide el consumo de un oxidante químico expresándose el resultado en miligramos de oxígeno equivalente por litro de agua estudiada.(DQO)
- Descarga Límite. Todo vertido que por su potencial contaminador y bajo las limitaciones establecidas en el Artículo 144 pueda tolerarse en las Instalaciones Municipales de Saneamiento y en el cauce receptor.
- Descarga Peligrosa. Todo vertido no fortuito, voluntario o involuntario que por negligencia o mala fe pueda ocasionar una emergencia real o potencial a las personas, las instalaciones municipales o al cauce receptor.
- Descarga Permitida. Cualquier vertido tolerable e inofensivo que tenga concedida la correspondiente Autorización de descarga.
- Descarga Prohibida. Aquel vertido que por su naturaleza y peligrosidad es totalmente inadmisibles en las Instalaciones Municipales de Saneamiento.
- Distribución de Agua. Es la conducción del agua desde su origen o planta de potabilización hasta el usuario.
- Imbornal. Instalación compuesta de boca, pozo de caída y conducción hasta la alcantarilla destinada a recoger y transportar a la red las aguas superficiales de escorrentía de la vía pública.
- Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.). Es el conjunto de estructuras, mecanismos e instalaciones en general que permiten el tratamiento de las aguas residuales y los fangos resultantes.
- Instalaciones de Saneamiento. Conjunto de estructuras, mecanismos y procesos que permiten recoger, transportar, bombear, tratar y eliminar las aguas y vertidos residuales.
- Aceites y Grasas. Son las materias de menor densidad que el agua, cuya separación física por gravedad de las aguas residuales es factible con el tratamiento adecuado.
- Permiso de Vertido. Trámite requerido para la identificación, clasificación y regulación de la descarga de vertidos residuales.
- Ph. Es el cologaritmo o logaritmo con signo cambiado de la actividad de iones hidrógenos en el agua estudiada.

**Artículo 197. Saneamiento de aguas residuales.**

Se establecen las siguientes normas, independientemente de lo que a resultas de la aplicación del artículo anterior se determine.

1. Se prohíben los vertidos de aguas residuales no depuradas a los cursos de agua o al litoral, debiendo acometerse los mismos, previo tratamiento si fuese necesario, a la red de saneamiento actual o futura para su posterior depuración.

A tal efecto, serán de aplicación las disposiciones que establezcan Ayuntamiento, el Departamento de Medio Ambiente de la Diputación de Gipuzkoa, Consorcio de Aguas y otros organismos competentes, regulando las condiciones de vertido a la red de colectores y, en cualquier caso, respetando las condiciones que se contienen en el artículo 125 de estas ordenanzas, u otras futuras condiciones de vertido más severas emitidas por los organismos citados.

2. Las edificaciones en Suelo No Urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades deberán estar provistas de instalaciones de depuración de aguas residuales adecuadas.

En la totalidad de los terrenos pertenecientes al municipio de Zumaia, se prohíbe la implantación de actividades potencialmente productoras de vertidos que por su toxicidad o su composición química o bacteriológica resulten susceptibles de contaminar las aguas subterráneas.

a) Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas a vivienda y explotación agropecuaria familiar tradicional, contarán de una fosa séptica o pozo equivalente (Emscher, Imboff, o similar) y un filtro bacteriano. El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno, o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas. Para que sea admisible la infiltración en el terreno, deberá asegurarse la no contaminación del agua freática, y se efectuará con zanjas rellenas de material filtrante o dotadas de tubos porosos.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en la publicación "Sistemas de tratamiento de aguas residuales para núcleos aislados" realizada por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

b) Las instalaciones requeridas en las edificaciones no destinadas a viviendas o a explotación agropecuaria familiar deberán ser objeto de proyecto, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y demás Organismos competentes, garantizando la adecuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

En el caso de construcciones dedicadas a explotaciones ganaderas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a dotar en la explotación, en la que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:

—Emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.

—Cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación en función de las especies de ganado.

—Período de tiempo previsto de almacenamiento de los residuos de los depósitos.

—Tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestas para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el período previsto. En la construcción de los mismos se proyectarán impermeables todos los paramentos para impedir filtraciones de los estiércoles almacenados.

—Modo de eliminación de los estiércoles que se propone, utilizando, en cualquier caso, sistemas que no provoquen contaminaciones ambientales. A estos efectos, en el caso de que el destino de los estiércoles sea el de ser vertidos en las parcelas de terrenos propios de la explotación, se considerará como dosis máxima admisible la de 30 m<sup>3</sup>. de estiércol por Ha. y año; si no se dispone de terrenos suficientes para el vertido, se concretarán las soluciones alternativas a adoptar.

A la vista de la propuesta, el Ayuntamiento resolverá sobre la misma, admitiéndola si resultare correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuado o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

—La implantación de usos expresamente autorizados susceptibles de producir residuos potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas, como las instalaciones agropecuarias autorizadas o las fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, se condiciona a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, de la justificación de la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

#### **Artículo 198. Régimen de vertidos.**

##### 1. Disposiciones Generales.

a) Todas las actividades (Industriales y de Servicios) que generen aguas residuales que, a tenor de lo previsto, deban ser vertidas a la red general de saneamiento, están obligadas a dar cumplimiento a los condicionados de uso de la citada red, sin perjuicio de lo estipulado por la legislación vigente sobre Política de Aguas y Cauces y por las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en desarrollo o sustitución de éstas.

El efluente de actividades domésticas e industriales que cumpla con las condiciones fijadas en el apartado 4 de este artículo, se incorporará a la red general municipal de aguas residuales (aguas negras y grises). La red denominada de pluviales, queda reservada, por tanto, para recoger las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización, así como la de regatas entubadas.

Todas estas actividades, estarán obligadas a solicitar el Permiso Municipal de Vertidos para obtener la correspondiente aprobación de descarga de sus vertidos residuales, trámite a realizar con la Licencia de Apertura.

Serán considerados como actividades a los efectos de estas Ordenanzas además de los considerados como tales por su actividad, los siguientes usos:

—Desguace de barcos, en su caso.

—Almacenamiento, cargas y descargas en muelles.

—Limpieza de bodegas, sentinas y pintura de casco en su caso.

—Cualquier otro uso o servicio, público o privado, que no siendo tipificable como actividad industrial o de producción propiamente dicha, pudiera dar lugar a vertidos contaminantes. (vertederos, etc...).

Las actividades cuyas aguas residuales no cumplan las condiciones mínimas de vertido establecidas deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento, depuración y, en su caso, de eliminación de dichas aguas.

Las actividades cuyas aguas residuales no cumplan las condiciones de vertido establecidas en esta Ordenanza, requerirán para su instalación (implantación), ampliación, modificación y traslado, la aprobación por parte del Ayuntamiento de los pretratamientos, depuración, y en su caso eliminación, necesarios para descargar sus vertidos con los niveles de calidad exigidos por esta ordenanza.

Correrá a cargo del titular de la actividad, la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiera lugar con objeto de satisfacer las exigencias de esta Ordenanza.

b) No se autorizará por parte del Ayuntamiento:

1. La apertura, la ampliación o la modificación de una industria o actividad que no tenga el correspondiente Permiso de Vertido.

2. La construcción, reparación o remodelación de un albañal o albañal longitudinal que no tenga el correspondiente Permiso de Vertido.

3. La puesta en funcionamiento de ninguna actividad industrial contaminadora, si previamente no se han aprobado, instalado y en su caso, comprobado por los Servicios Técnicos Municipales, la eficacia y el correcto funcionamiento de los pretratamientos en los términos requeridos en el correspondiente Permiso de Vertido.

4. Acometidas a la red que no sean independientes para cada industria. Cuando esto no sea posible deberá proponerse como alternativa una solución técnicamente adecuada.

5. La descarga a cielo abierto o a una alcantarilla que esté fuera de servicio.

6. La descarga de vertidos a cauces públicos, a instalaciones municipales de saneamiento a las rías y la inyección en el subsuelo, sin el correspondiente Permiso de Vertido.

c) Requisitos de documentación para la obtención del Permiso de Vertido a las Instalaciones Municipales de Saneamiento.

Las instalaciones industriales y comerciales para la obtención tanto de la licencia de empalmar en la red como la autorización de vertido, deberán llevar la documentación que a continuación se detalla:

1. Nombre y domicilio social del titular del establecimiento o actividad.

2. Ubicación y características del establecimiento o actividad.

3. Agua de proveimiento: Procedencia, tratamiento previo, caudales y uso.

4. Materias primas y auxiliares o productos semielaborados, consumidos o empleados. Cantidades expresadas en unidades usuales.

5. Producción expresada en unidades usuales.

6. Descripción de los procesos y operaciones causantes de los vertidos y del régimen y características de las descargas de vertidos resultantes. (Características previas a cualquier pretratamiento).

7. Descripción de los pretratamientos adoptados en el cauce y de la efectividad prevista de los mismos. Conductos de descarga de los vertidos pretratados o no y de tramos de la red de alcantarillas donde conectar o se pretenda conectar.

8. Descargas finales a las alcantarillas. Para cada conducto de evacuación, descripción del régimen de descarga, volumen y caudal, épocas y horario de descarga. Composición final de los vertidos descargados con los resultados de los análisis de puesta en marcha realizados en su caso.

9. Dispositivos de seguridad adoptados para prevenir accidentes en los elementos de almacenamiento de materias primas o productos elaborados líquidos susceptibles de ser vertidos en la red de alcantarillas.

10.

a) Planos de situación.

b) Planos de red interior de recogida e instalaciones de pretratamiento.

c) Planos de detalle de las obras de conexión, de los pozos de muestras y de los dispositivos de seguridad.

11. Todos aquellos datos necesarios para la determinación y caracterización del vertido industrial y del albañal de conexión.

2. Control de la contaminación en origen.

La regulación y el control de la contaminación en origen mediante prohibición o limitación en las descargas de los vertidos y, en general, la autorización del vertido de las aguas residuales de una industria o actividad pública o privada asimilable a la red pública de colectores se establece con las siguientes condiciones y objetivos:

1. Proteger el cauce receptor eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre, como para sus recursos naturales.

2. Defensa del personal encargado de la limpieza y mantenimiento del colector, frente a gases, humos, vapores y otros elementos que puedan resultar perniciosos.

3. Defensa de la obra civil de los peligros de explosión, corrosión, sedimentos, etc.

4. Eliminación de sustancias que puedan perturbar el normal funcionamiento de la estación depuradora (E.D.A.R.).

5. La carga de contaminación (caudal y calidad) no sobrepasará las posibilidades de funcionamiento eficaz de la depuradora final, para lo cual el Plan de Saneamiento futuro y la E.D.A.R. definirán la concentración admisible de contaminantes en relación a los caudales de descarga.

En cualquier caso, se adjuntan las concentraciones estimadas con carácter de máximo en el epígrafe "4. Vertidos tolerados".

Una vez implantada la depuradora y definidas sus características, tipología y capacidad, los pretratamientos a implantar en cabeza para poder obtener las concentraciones exigidas en esta Ordenanza podrían ser

sustituídos por un tratamiento conjunto final en la planta depuradora, siempre que sea técnica y económicamente factible según el criterio de la Administración y mediante el pago de la tasa especial de desagües limitados que a los efectos se establezca.

Las descargas prohibidas y aquellas descargas limitadas que por la naturaleza de sus vertidos sean incompatibles con el proceso utilizado en las instalaciones municipales de depuración no podrán acogerse a la fórmula alternativa referida en el párrafo anterior, siendo imprescindible, en estos casos, la instalación de los adecuados pretratamientos correctores individuales en origen.

### 3. Vertidos prohibidos.

Se prohíbe el vertido o la descarga directa o indirecta a las Instalaciones Municipales de Saneamiento de sustancias contaminantes incluidas en la lista del Anexo a la Directiva n.º 78/319 de la C.E.E. de 20 de Marzo de 1978 y, en cualquier caso, de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agrupada por afinidad o similitud de efectos se señalan a continuación:

a) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:

1. Algún tipo de molestia pública.

2. La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.

3. La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.

b) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: grasa, tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, sangres, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, trozos de piedras o de mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y similares y, en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 cm. en cualquiera de sus dimensiones y lixiviados.

c) Materiales coloreados: Líquidos, sólidos, o gases que, incorporados a las aguas residuales, den coloración que no se elimine en el proceso de tratamiento empleado en las estaciones depuradoras generales, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc...

d) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como la gasolina, la nafta, el petróleo, el "White spirit", el benceno, el tolueno, el xileno, el tricloretileno, el percloroetileno, etc.

e) Aceites y grasas flotantes.

f) Substancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

g) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

h) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.

i) Radionúcleos de naturaleza, cantidades o concentraciones tales que infringieran las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes en cuanto a su regulación y control.

#### 4. Vertidos tolerados

Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en los vertidos de aguas residuales serán las siguientes:

Características UDS	Límite Admisible	
Caudal punta	< que 3 veces el Qm. diario	
Temperatura °C	40	
DQ0		
D.B.O. mg/l	DBO < 1.000; — < 3	
DB0		
Sólidos en suspensión	mg/l	1.000
Sólidos sedimentales	ml/l	20
Aceites y grasas	ml/l	100
pH	mg/l	5.5 a 9.5
CN	mg/l	0.1 a 0.5
Fe	mg/l	5 a 15
Cr total	mg/l	1 a 3
Cr hexavalente	mg/l	0.5 a 1



## TEXTO REFUNDIDO

*documento 3- Normas Urbanísticas*

Cu	mg/l	1 a 3	
Cd	mg/l	0.2 a 0.5	
Ni	mg/l	2 a 5	
Zn	mg/l	2 a 5	
Pb	mg/l	0.5 a 1	
Hg	mg/l	0.01	
Sn	mg/l	0.5 a 2	
Fenoles	mg/l	5	
Selenio	mg/l	0.5	
SO4	mg/l	500 a 1.500	
S=	mg/l	2	
Disolventes	mg/l	Prohibido	
Total metales (2)	mg/l		10 a 20
Cloro residual	mg/l	2 a 5	
N-Amoniacal agresivo	mg/l		100
N-Amoniacal	mg/l	300	
As	mg/l	1,0	
Toxicidad	equitox/l	50	

(1)En muestra decantada.

(2)Excluido el hierro.

(3)Para aquellos vertidos que contengan contaminantes que no se encuentran incluidos en el anterior cuadro, se establecerán limitaciones complementarias específicas en función de las características del colector en que se admitan.

(4)Concentraciones máximas de vertido. El Plan Especial de Saneamiento podrá modificarlos y adecuarlos a sus necesidades.

Las relaciones establecidas y tipificadas en los epígrafes anteriores, serán revisadas periódicamente y en ningún caso se considerarán exhaustivas ni excluyentes así como con el carácter de máximo. En caso de contradicción se adoptará la más restrictiva. Su revisión y complementación no supondrá modificación de esta Normativa siempre que conlleve un carácter más restrictivo.

Si alguna instalación vertiera productos no incluidos en las citadas relaciones que pudieran alterar los procesos de tratamiento o fueran potencialmente contaminantes, la Administración Municipal ó en su caso la competente procederá a señalar las condiciones y limitaciones para el vertido de cada uno de los referidos productos. Asimismo, y de acuerdo con lo referido en el epígrafe 2 de este artículo, podrán establecerse las correspondientes formas alternativas siempre que lo permitan la capacidad de las instalaciones municipales depuradoras y la de admisión del medio receptor.

#### 5. Medición y determinación de vertidos.

Las actividades industriales y/o de servicios potencialmente contaminantes habrán de instalar y poner a disposición de los Servicios Técnicos Municipales o de la Administración competente, a efectos de determinación de la carga contaminadora, los siguientes dispositivos:

a) Pozo o arqueta de muestras. Cada actividad estará obligada a colocar en cada albañal de descarga de sus vertidos residuales una arqueta o pozo de muestras de fácil acceso, libre de cualquier interferencia y localizado aguas abajo antes de la descarga a la red, a ser posible fuera de la propiedad y en suelo público. Irá dotado en su salida hacia la red de una rejilla de desbaste de 120 mm.

En el proyecto de implantación de la actividad deberá de especificarse debidamente en los planos la situación del pozo y de aparatos complementarios para su identificación y censo.

b) Aforamiento de caudales. Cada pozo de muestras habrá de contener un vertedero aforador, tipo Parshall o similar, con un registro y totalizador para la determinación exacta del caudal residual. Si los volúmenes de agua consumida y los volúmenes de agua de descarga fueran aproximadamente los mismos, la medición de lectura del caudal de agua por contador podrá ser utilizada como aforamiento del caudal residual, también si la procedencia del agua de captación es de pozo u otras fuentes, podrá habilitarse una fórmula indirecta de medición del caudal residual.

c) Muestras. La técnica en la toma de muestras variará según la determinación a realizar. Para concentraciones máximas que no puedan ser superadas en ningún momento, la medición será instantánea y tomada a cualquier hora del día; para concentraciones medianas representativas de valores de cargas residuales contaminadoras, las mediciones serán cada hora, integradas proporcionalmente al caudal y tomadas durante el período de las descargas. Los requerimientos mínimos para calcular la cantidad representativa del vertido serán concretados por la Administración de acuerdo con la industria interesada y podrán revisarse cuando se crea oportuno. Aquellas industrias que por su dimensión y/o contaminación sean significativas y que además tengan grandes fluctuaciones en las características de sus aguas residuales y volúmenes de vertidos tendrán necesidad de un aparato de toma de muestras automático proporcional al caudal y con análisis durante todo el año.

d) Pretratamiento. En el caso de existir pretratamientos individuales o colectivos legalmente constituidos que, particularmente o colectivamente, realicen pre-tratamientos de los vertidos residuales, habrá de instalarse a la salida de los efluentes depurados un pozo de muestras con las mismas condiciones y requisitos mencionados en el apartado a) de este punto.

## 6. Inspección y vigilancia.

1. El titular de una instalación (actividad) que genere vertidos residuales potencialmente contaminantes estará obligado ante el personal facultativo acreditado de la administración a:

a) Facilitar a los inspectores, sin necesidad de comunicación previa el acceso a aquellas partes de la instalación que consideren necesaria para el cumplimiento de su función.

b) Facilitar el montaje del equipo y el instrumental que se precise para realizar las mediciones, determinaciones, ensayos y comprobaciones necesarias.

c) Permitir a los inspectores el acceso a los instrumentos que la empresa utilice con la finalidad de autocontrol, especialmente aquellas para el aforamiento de caudales y toma de muestras, para realizar los análisis y comprobaciones.

d) Proporcionarles cualquier facilidad para el ejercicio y cumplimiento de sus funciones.

2. El resultado de la inspección se hará constar en acta, levantada por triplicado, donde se deberá reflejar:

a) El resumen del historial de los vertidos desde la última inspección consignando a juicio del inspector sobre si la empresa mantiene bajo control eficaz la descarga de sus vertidos.

b) Las tomas y tipos de muestras realizadas.

c) Las modificaciones introducidas y las medidas adoptadas por el industrial para corregir las eventuales deficiencias señaladas por la inspección en visitas anteriores, con una valoración de su eficacia.

d) Las posibles nuevas anomalías detectadas en la inspección y todas las observaciones adicionales que se estimen oportunas.

3. Se invitará al titular de la instalación o persona delegada a que presencie la inspección y firme, en su momento, el acta. En el caso que la empresa estuviera disconforme con los dictámenes, apreciaciones y juicios formulados por la inspección, podrá presentar la oportuna reclamación al Ayuntamiento, a fin que éste, previo informe de los Servicios Técnicos correspondientes, dicte la resolución que proceda.

## 7. Programas e inventario

Los Servicios Técnicos Municipales o de la Administración competente, deberá elaborar un Registro de Permiso de Vertidos con objeto de identificar y regular las descargas de vertidos residuales.

### **Artículo 199. Incumplimiento de la ordenanza de vertidos.**

En el caso de vulneración de las disposiciones de la presente Normativa de Vertidos y con independencia de la imposición de las multas procedentes, la Administración Municipal o la competente en su caso, con la finalidad de suprimir los efectos de la infracción y restaurar la situación de legalidad, podrá adoptar alguna o algunas de las medidas siguientes:

a) La suspensión de los trabajos de ejecución de las obras de acometida o de instalación de pretratamientos indebidamente realizados.

b)El requerimiento al infractor para que, en el término que al efecto se señale, introduzca en las obras e instalaciones realizadas las rectificaciones precisas para ajustarlas a las condiciones de la licencia o a las disposiciones de esta Normativa.

c)El requerimiento al infractor para que, en el plazo que se fije, proceda a la reposición de las obras e instalaciones indebidamente efectuadas a su estado anterior, a la demolición de todo aquello indebidamente construido o instalado y a la reparación en su caso de los daños ocasionados.

d)La imposición al usuario de las medidas técnicas necesarias que garanticen el cumplimiento de las limitaciones comprendidas en el permiso de vertido, evitando los efluentes anómalos.

e)La introducción de medidas correctoras concretas en las instalaciones para evitar el incumplimiento de los preceptos de esta Ordenanza y la redacción en su caso, del proyecto correspondiente dentro del plazo que fije la Administración.

f)La clausura o precinto de las instalaciones en caso de que no sea posible, técnica o económicamente, evitar la infracción mediante las oportunas medidas correctoras.

g)La caducidad del permiso del vertido a la red de alcantarillado en el caso de contumacia en el incumplimiento de sus condiciones.

h)El resarcimiento de los daños o perjuicios ocasionados a las instalaciones municipales, obras anexas o a cualquier otro bien del patrimonio municipal que haya resultado afectado.

i)La modificación de la tasa de vertido para adaptarla a la situación producida, de acuerdo con la ordenanza fiscal correspondiente.

#### **Artículo 200. Requerimientos de calidad de efluentes para su descarga en el medio marino.**

El efluente final procedente de la E.D.A.R cuya descarga se produce en el Urola debe de cumplir las características establecidas en la documentación técnica. En su defecto las siguientes:

##### 1.Características físicas.

a)Ausencia de partículas flotantes y espuma, así como de aceites y grasas.

b)La descarga del vertido residual no ha de producir coloraciones ni efectos estéticos desagradables en la superficie del mar.

c)La reducción de la transmitancia de la luz natural en cualquier punto fuera de la zona de dilución inicial no ha de ser significativa.

d)La deposición y características de los sólidos inertes en los sedimentos del mar, no ha de sufrir alteraciones tales que las comunidades bentónicas sean degradadas.

##### 2.Concentraciones máximas:

Unidad	50%	10%
de medida	de veces	de veces

## TEXTO REFUNDIDO

*documento 3- Normas Urbanísticas*

Aceites y grasas	mg/l	10	15
Partículas flotantes	mg/l	1,0	1,5
Sólidos suspendidos	mg/l	50	75
Sólidos sedimentable	mg/l	0,1	0,2
Turbulencia	NTU	50	75
pH	Unidades dentro del intervalo de 6,0 a 9,5 en todo momento.		
3. Concentraciones máximas.			
Unidad	50%	10%	
de medida	de veces	de veces	
Arsénico	mg/l	0,05	0,07
Cadmio	mg/l	0,02	0,03
Cromo total	mg/l	0,15	0,3
Cobre	mg/l	0,2	0,3
Plomo	mg/l	0,1	0,2
Mercurio	mg/l	0,0001	0,0002
Niquel	mg/l	0,15	0,3
Plata	mg/l	0,02	0,04
Zinc	mg/l	0,5	1,0
Cianuro	mg/l	0,1	0,2
Compuestos fenolíticos	mg/l	0,5	1,0
Cloro residual total	mg/l	40	60
Hidrocarburos totales	mg/l	0,002	0,004

**Artículo 201. Disposiciones transitorias (normativa de vertidos).**

Primera.

Las actividades ya existentes e implantadas en el momento de entrar en vigor la presente Normativa, deberán adoptar las medidas necesarias para su cumplimiento en la forma y términos que a continuación se indican:

1. En los doce meses naturales siguientes todos los establecimientos industriales deberán remitir a la Administración Municipal la documentación que se fija en el artículo 198 (epígrafe 1.c) para obtener el correspondiente permiso provisional de vertido.

2. En el plazo de dos años naturales contando desde la entrada en vigor de la presente Normativa, todos los usuarios o agrupaciones de usuarios deberán tener constituida la arqueta de medición y control a que hacen referencia el artículo 125.

Segunda.

1. Transcurridos los citados plazos la Administración adoptará medidas para la comprobación de datos y la existencia de las arquetas, y serán motivo de sanción la inexactitud de las primeras o la falta de las segundas.

2. En el supuesto de que superen los valores admitidos, la Administración informará al usuario de las medidas correctoras a establecer y el plazo de que dispone para hacerlo. Transcurrido este último plazo, se adoptarán las medidas y sanciones que contempla la presente Normativa.

Tercera.

Durante el período de transitoriedad, la Administración podrá conceder autorizaciones de vertido con carácter provisional que entren en los plazos a que hace referencia la anterior disposición primera. Transcurrido este plazo el usuario deberá solicitar la autorización de vertido definitiva o bien una ampliación del período de tiempo concedido para la adecuación de sus instalaciones, debiendo justificar documentalmente en este caso los motivos del incumplimiento o las causas de los retrasos producidos.

Cuarta.

El registro a que se refiere el epígrafe 8 del artículo 125 se hará en el plazo de dos años y será puesto al día con la frecuencia que los servicios técnicos competentes establezcan.

**SECCIÓN 5.1.2. De Protección de la Atmósfera****Artículo 202. Objetivos y ámbito de aplicación.**

La presente sección normativa regula las condiciones que deben reunir los focos emisores (instalaciones fijas, móviles, vehículos, establecimientos y actividades susceptibles de producir humos, polvo, gases y olores) en este término municipal, cualquiera que sea su índole y titularidad, pública o privada, para conseguir que sea mínima la contaminación atmosférica y las molestias y perjuicios producidos a terceros.

**Artículo 203. Actividades en las que se originen gases, vapores, humos, polvo o vahos.**

## 1. Disposiciones Generales:

Los locales que alojen actividades que originen emanaciones de gases, vapores, humos polvo o vahos estarán convenientemente acondicionados, de forma que las concentraciones máximas de las aludidas emanaciones en el ámbito interior de las explotaciones industriales no sobrepasen las cifras que figuran en el Anexo II del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la Ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo de 9 de marzo de 1971.

Las operaciones susceptibles de desprender vahos, emanaciones molestas u olorosas deberán efectuarse en locales acondicionados a fin de que no trasciendan al exterior. Cuando esta medida sea insuficiente, deberán estar completamente cerrados, y con evacuación de aire al exterior por chimeneas o conductos específicos.

Los humos o gases evacuados al exterior no podrán tener más de 0,25 gramos de polvo por metro cúbico. Cualquiera que sea la importancia de la instalación, la cantidad de polvo emitida no deberá sobrepasar los 100 Kg/hora. De las dos limitaciones establecidas regirá en todos los casos la más restrictiva, sin perjuicio de lo que establezca la legislación autonómica o estatal.

Los locales donde se realicen actividades sujetas a producción o emanación de polvo deberán mantenerse en condiciones de constante y perfecta limpieza, barriendo con la frecuencia necesaria las partes expuestas a la deposición de polvo, previa humidificación con agua, o extensión de serrín o sustancias higroscópicas tales como cloruro cálcico. Se les dotará de dispositivo de captación de polvo y éste no podrá ser evacuado a la atmósfera sin una depuración previa para reducir así el contenido de materia en suspensión.

En obras de derribo y en todas aquellas actividades que originen producción de polvo, se tomarán las precauciones necesarias para reducir la dispersión al mínimo posible, especificadas debidamente en el proyecto.

Cuando las citadas operaciones originen emanaciones irritantes o tóxicas, tendrán que efectuarse en un local completamente cerrado, con depresión a fin de evitar la salida de los gases o productos. Su evacuación al exterior se efectuará con depuración previa que garantice que su concentración en el registro de toma de muestras sea inferior al doble de las cifras permitidas en el ambiente de trabajo que figuren en el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y por la chimenea de las características indicadas.

En todas las instalaciones y actividades reguladas en estas Ordenanzas será exigible que los gases evacuados a la atmósfera libre no puedan originar depósitos apreciables de polvo sobre paredes o tierras.

Los aparatos de trituración, pulverización o cualquier dispositivo que pueda producir polvo, vahos, etc., debe estar provisto de dispositivos de recogida que impidan que puedan dispersarse en el ambiente y no podrán ser evacuados a la atmósfera sin previa depuración.

Cuando se trate de polvo o gases combustibles, deberán adoptarse las necesarias precauciones para impedir que actúen como vectores de propagación del fuego.

## 2. Instalaciones fijas de combustión.

## I. Combustibles Utilizables.

1.Podrán utilizarse carbones vegetales, coke y carbones de la calidad núm. 1 para calefacción y usos domésticos definidos en el Anexo IX del Decreto 2204/1975 de 23 de agosto, sin dispositivo efectivo de depuración de humos, en focos fijos de combustión de consumo inferior a 20 Kg/h.

2.En los focos fijos de combustión, en cualquier caso, los combustibles utilizados deberán ajustarse a aquello que se prevé en el citado Decreto y su utilización será regulada en la forma que se especifica en esta Ordenanza.

3.No podrán quemarse residuos de ninguna clase (domésticos, industriales o de cualquier origen) sin instalación de depuración y sin previa autorización municipal.

## II. Condiciones Exigibles.

1.Los focos fijados de combustión y las instalaciones en las cuales se efectúe la combustión deberán reunir las características técnicas precisas para obtener una combustión completa de acuerdo con la clase de combustible que se utilice.

2.Las medidas tomadas al efecto han de ser suficientes para que durante la marcha normal de los focos fijos de combustión los niveles de emisión de los contaminantes estén dentro de los límites fijados en el Anexo IV del Decreto 833/1975 de 6 de febrero.

3.En cuanto a la opacidad de los humos, deberá ser en todo caso igual o inferior al número 1 de la escala de Ringelmann y podrá llegar al número 2 en los períodos de encendido y carga, cuya duración será inferior a 10 minutos y separados por un intervalo superior a una hora con excepción de las emisiones en las zonas industriales en las que serán de aplicación los límites señalados en el Anexo IV del Decreto antes citado.

## III. Conductos de Evacuación.

1.Los humos, vahos, vapores y otros efluentes contaminantes, cualquiera que sea su origen, deberán evacuarse al exterior mediante conductos o chimeneas.

2.No se podrán verter al alcantarillado gases, humos o vahos que por sus características incidan en las prohibiciones mencionadas.

3.Las chimeneas y conductos de evacuación:

Las chimeneas de instalaciones domésticas y de calefacción o producción de agua caliente sanitaria centralizada en edificios de viviendas, residencias colectivas o comerciales, deberán sujetarse a los criterios constructivos contenidos en la vigente Norma Tecnológica NTE, referente a conductos de humos.

Las chimeneas y los correspondientes conductos de unión deberán construirse con materiales inertes o resistentes a la corrosión de los productos a evacuar; caso de que éstos puedan encontrarse a temperatura distinta de la ambiental, se separarán de cualquier construcción o local ajeno al usuario un mínimo de 5 cm. sin que puedan tener contacto físico, excepto que se establezca un calorífugo o aislamiento adecuado, de manera que durante su utilización no se produzcan incrementos de temperatura en paramentos de locales anejos, Dicho calorífugo deberá ser descrito con detalle en la memoria y planos y justificarse analíticamente en cuanto a su eficacia en las solicitudes de licencia de construcción o utilización de los citados elementos.



Las chimeneas deberán asegurar un perfecto tiro, con una velocidad de los humos adecuada para evitar la salida de llamas, chispas en ignición, cenizas, hollín o partículas, en valores superiores a los permitidos.

En general deberá instalarse un conducto de humos por foco, excepto cuando el conducto común a diversos focos ya esté adecuadamente proyectado para eso, o en el caso de tratarse de focos de combustión de productos gaseosos. Asimismo, podrá utilizarse un único conducto para diversos focos fijos de combustión de calefacción central o de producción de agua caliente sanitaria, siempre que utilicen el mismo combustible que el grupo de generadores esté ubicado en un mismo edificio y que aseguren un mismo servicio; en este caso deberá justificarse, con criterios técnicos, que el diseño de la instalación permita un correcto funcionamiento, aunque algunos o alguno de los focos fijos de combustión esté parado.

En ningún caso se podrán evacuar por un único conducto focos fijos de combustión provistos de tiro forzado.

Para las actividades industriales incluidas en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1976, el conducto de salida de humos o gases deberá estar provisto de un registro para la toma de muestras, realizado de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo III de la citada Orden. Y para las actividades que no están incluidas en ella, el conducto de salida de humos o gases deberá estar provisto de un registro para la toma de muestras de diámetro superior a 3 cm., y situado en un lugar accesible y a una distancia superior a 4 veces la dimensión máxima de su sección, del punto de entrada de los gases y de las zonas de turbulencia (codos, cambio de sección, conexión, etc.).

#### 4. Altura de los conductos.

Para determinar la altura de los conductos de evacuación de las instalaciones industriales o de calefacción o producción de agua caliente sanitaria de tipo colectivo, se ajustará a lo que se dispone en el Anexo II de la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1976 (B.O.E. Diciembre de 1976).

#### **Artículo 204. *Dispersión de gases de vehículos y motores de explosión y combustión.***

1. Los vehículos automóviles provistos de motor de explosión que circulen dentro de los límites del término municipal de Zumaia deberán cumplir las condiciones establecidas en el Decreto 3025/74, de 9 de agosto, o normativa que la sustituya o complemente.

2. Además de ajustarse a las previsiones del citado Decreto, los vehículos que posean dispositivo de reciclaje de los gases del cárter no podrán ser modificados para su vertido directo a la atmósfera. En caso de tratarse de motores que originariamente viertan los citados gases directamente a la atmósfera, no podrán contener hidrocarburos en cantidad superior al 0,15% de su peso.

3. Los motores de explosión o combustión fijos quedan sometidos a las mismas limitaciones que se expresan en el artículo anterior para los vehículos automóviles.

4. La evacuación de los gases de escape de estos motores deberá hacerse mediante un conducto independiente del de cualquier otra actividad.

5. Deberán estar provistos de silenciador al objeto que el ruido no sobrepase los límites correspondientes a la zonificación y situación en que se encuentren emplazados.

**Artículo 205. Mantenimiento, revisión e inspección de las instalaciones.**

Todas las instalaciones objeto de referencia de estos servicios, deberán mantenerse en perfecto estado de conservación y limpieza.

Las instalaciones de combustión deberán revisarse y limpiarse como mínimo una vez al año, debiéndose acreditar, por parte del titular, a los Servicios Técnicos Municipales o competentes, a su requerimiento, el certificado expedido por un instalador autorizado o facultativo competente de los servicios de mantenimiento de la empresa.

En dicho certificado deberá constar explícitamente que se ha efectuado la limpieza de las partículas adheridas a las paredes del conducto de evacuación y caldera, que se ha efectuado reglaje del quemador y la comprobación de los sistemas de depuración, y asimismo deberá constar la fecha en que se han efectuado los trabajos descritos.

Asimismo, las instalaciones de procesos deberán ser revisadas como mínimo una vez cada seis meses, debiéndose acreditar a los Servicios Técnicos Municipales o competentes, a su requerimiento, un certificado expedido por el instalador autorizado o por un facultativo competente de la empresa.

Tras las oportunas comprobaciones por los Servicios de Inspección oportunos, cuando una determinada actividad, debido a sus instalaciones, funcionamiento o combustible autorizado, no se ajuste a Normativa, se levantará acta de las infracciones advertidas y se dará cuenta de ello a la Autoridad competente.

El servicio de Inspección propondrá a la Autoridad la fijación de un plazo para adoptar las medidas correctoras necesarias. Si se detecta que la emisión de humos, gases, vapores o polvo supone un grave peligro para la salud pública, se ordenará el inmediato cierre de las instalaciones que la ocasionen. Esta misma orden de cierre se podrá tomar si transcurrido el plazo para adoptar las medidas correctoras, éstas no se adoptan.

**SECCIÓN 5.1.3. De Protección de Ruidos y Vibraciones****Artículo 206. Objetivos y ámbito de aplicación**

1.El objeto de esta norma es:

- Velar por la calidad sonora del medio urbano.
- Garantizar la necesaria calidad de aislamiento acústico de las edificaciones.
- Regular los niveles sonoros máximos según las zonas y horarios y las vibraciones imputables a cualquier causa.

2. Estarán sometidas a esta Ordenanza todos los actos, establecimientos, actividades, aparatos, servicios, edificios e instalaciones fijas y móviles que en su ejercicio, funcionamiento o utilización puedan producir los efectos sonoros que ésta regula.

**Artículo 207. Definiciones.**

Aparato utilizado: Las medidas de ruido se realizarán con el instrumental adecuado según las normas UNE 20.500; 21.314; 74.002; y 74.040.

Decibelios: Escala convenida habitualmente para medir la intensidad del sonido. Los decibelios de un sonido son iguales a 10 veces el valor del logaritmo decimal de la relación entre la potencia asociada al sonido y una potencia que se toma como referencia. Asimismo, podría hablarse de intensidad asociada al sonido (energía recibida por unidad de tiempo y superficie).

El valor en decibelios también puede obtenerse de forma equivalente estableciendo la relación entre los cuadrados de las correspondientes presiones sonoras, en vez de referirse a la potencia transmitida. En este caso el factor "10 veces" deberá sustituirse por "20 veces" ya que el logaritmo de un número al cuadrado es igual al doble del logaritmo del citado número. Esto es interesante debido a que habitualmente el efecto medido son las variaciones de presión (caso del oído, los micrófonos...).

Fuente de ruido aéreo: Una instalación, actividad o uso será considerada como fuente de ruido aéreo cuando produzca, en régimen de funcionamiento, un nivel de ruido aéreo superior a 60 dB (A) (medido en las proximidades del cerramiento limítrofe con otros locales y dentro del propio local).

Fuente de ruido de impacto: Una instalación, actividad o uso será considerada como fuente de ruido de impacto cuando el régimen de funcionamiento produce en los locales receptores o en otros edificios, un nivel de ruido aéreo superior a los del artículo 62, debidos a impactos sobre los elementos constructivos.

Nivel sonoro escala A: El nivel de presión sonora en decibelios, medido mediante un sonómetro con filtro de ponderación A. El nivel así obtenido se denomina dB (A) o dB A.

Los niveles sonoros calculados en proyectos y las lecturas o registros realizados mediante equipos de medición se expresarán en dB A (decibelios escala de ponderación A).

Nivel sonoro exterior: A efectos de esta Ordenanza es el nivel sonoro en dB A procedente de una actividad (fuente emisora) y medido en el exterior, en el lugar de recepción.

Cuando el punto de recepción esté situado en un edificio, el micrófono del equipo de medición se colocará a una distancia de 0,5 a 1 m. de la fachada, muros exteriores de patios de bloques de casas, o de patios de luces del edificio receptor.

Si el punto de recepción está situado en vía pública o espacios públicos, el micrófono se colocará a 10 metros de los límites de propiedad del establecimiento o actividad emisora y a 1,2 metros de altura sobre el suelo.

Nivel sonoro interior: A efectos de esta Ordenanza es el nivel sonoro en dB A, procedente de una actividad (fuente emisora) y medida en el interior del edificio receptor, en las condiciones de abertura o cerramiento en las que el nivel de ruido sea máximo.

El micrófono del equipo de medición se colocará en el centro de la habitación o a una distancia no inferior a 1,5 metros de la pared y a una altura de 1,2 a 1,5 metros.

El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio, cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por la estructura y no por vía aérea de fachada, ventanas o balcones, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

Ruido: Cualquier sonido que moleste o incomode a los seres humanos, o que produce o tiene el efecto de producir un resultado psicológico y fisiológico adverso sobre los mismos.

Ruido de fondo: El existente en ausencia de ruido perturbador.

Sonido: Cualquier oscilación de presión, desplazamiento de partículas, velocidad de partículas o cualquier parámetro físico, en un medio con fuerzas internas que originan compresiones o refracciones del mismo.

La descripción del sonido puede incluir cualquiera de sus características, tales como intensidad, duración y frecuencia.

Sonido impulsivo: Sonido de muy corta duración, generalmente inferior a 1 seg., con una abrupta subida y una rápida disminución. Ejemplos de ruidos impulsivos incluyen explosiones, impactos de martillo o de forja, descarga de armas de fuego, etc.

Sonómetro: Instrumento provisto de un micrófono amplificador, detector de RMS, integrador-indicador de lectura y curvas de ponderación, que se utiliza para medición de niveles de presión sonora.

Tono puro: Cualquier sonido que pueda ser indiferentemente percibido como un tono único o una sucesión de tonos únicos. Para los propósitos de esta Ordenanza, existirá un tono puro si el nivel de presión sonora en la banda de un tercio de octava excede en 5 dB la media aritmética de los niveles de presión sonora de las dos bandas contiguas, para frecuencias en tercios de octava centrados en los 500 Hz y superiores a 8 dB para frecuencias centradas entre los 160 y los 400 Hz.

Vibraciones: El parámetro que se utilizará como indicativo del grado de vibración existente en los edificios será el valor eficaz de la aceleración vertical en m/seg<sup>2</sup> y en tercios de una octava entre 1 y 80 Hz.

Se define la correspondiente unidad "nivel de vibración ponderado" que representaremos por (La) según:

$$L = 20 \log A/A$$

siendo A el límite de la aceleración admisible en m/seg<sup>2</sup> en cada tercio de octava.

#### **Artículo 208. Criterios de prevención urbana.**

1. La incidencia en cuanto a ruidos y vibraciones deberá ser considerada junto con los otros factores a tener en cuenta para todas aquellas soluciones y planificaciones de carácter urbano, organización de actividades y servicios, ateniéndose a los objetivos del artículo 181, epígrafe 1, concretamente y entre otros:

- La organización del tráfico en general.
- Los transportes colectivos urbanos.
- La recogida de basuras.
- Ubicación de centros docentes, lugares de residencia colectiva.
- Aislamiento acústico, cumplimiento de la NBE-CA en los proyectos.
- La planificación, proyecto y corrección de elementos de circulación, e infraestructuras (Variante Zumaia, Eusko Trenbideak...), con sus elementos de aislamiento y amortiguación acústica (distancia y retranqueos de edificaciones, arbolado, muros o pantallas aislantes-absorbentes, etc.).

**Artículo 209. Criterios de prevención específica.**

Condiciones acústicas de los edificios:

1. Se valorará especialmente, en cuanto a otorgamiento de licencias, el cumplimiento estricto de la NBE-CA o normativas que la completen y sustituyan.

2. En el caso de implantación de una actividad o instalación que se pueda considerar como "foco de ruido", toda separación con un recinto contiguo deberá garantizar un aislamiento acústico en los elementos constructivos horizontales y verticales de 50 db mínimo durante el horario diurno y de 60 db. en el horario nocturno aunque sea de manera limitada.

3. Esta exigencia de incremento del aislamiento acústico será a cargo únicamente del titular de la actividad.

**Artículo 210. Ruidos de vehículos.**

Los propietarios y/o usuarios de vehículos de motor, deberán ajustar tanto los motores como escapes, etc. a lo establecido en la "tabla de ruidos máximos admisibles en vehículos automóviles", según lo dispuesto en el Decreto del 25 de Mayo de 1972 y el Acuerdo de Ginebra del 20 de Marzo de 1958.

La medición de ruidos, se efectuará según el reglamento n.º 9 sobre "Homologación de los vehículos respecto al ruido" y según lo estipulado en la Norma ISO-150, R-362.

Queda prohibido hacer uso de los dispositivos acústicos en todo el término municipal durante las 24 horas del día, salvo en casos de peligro, riesgo de accidente y vehículos de Policía, Bomberos y Ambulancias.

Se prohíbe forzar excesivamente las marchas de los vehículos produciendo ruidos, circular persistentemente rodeando edificaciones, manzanas o calles provocando ruidos y aceleraciones injustificadamente.

**Artículo 211. Comportamiento ciudadano.**

1. La producción de ruidos en la vía pública y lugares de estancia, parques, paseos, jardines, etc. o incluso en el interior de los edificios, debe de ser mantenida dentro de los límites que exige la Legislación vigente

a) El tono excesivamente alto de la voz humana o actividad directa que genere ruidos (en horas nocturnas de 22 a 8 h.).

b) Sonidos, cantos y gritos de animales domésticos.

c) Aparatos o instrumentos musicales o acústicos.

d) Aparatos domésticos.

Respecto a los ruidos ocasionados por los aparatos o instrumentos musicales se atenderá a lo dispuesto en los niveles de ruidos (tanto diurnos como nocturnos) determinados en las tablas art. 215.

Se prohíbe en la vía pública accionar aparatos de radio y televisión, etc. (en general aparatos musicales) y actividades análogas que superen los límites establecidos en el artículo 185, aunque en circunstancias especiales, fiestas, etc. podrán ser autorizadas discrecionalmente.

**Artículo 212. Trabajos en la vía pública que produzcan ruidos.**

1. Los trabajos temporales, como los de obras de construcción públicas o privadas, no podrán realizarse entre las 22 horas y las 8 horas del día siguiente si producen un incremento sobre el nivel de fondo de los niveles sonoros del interior de propiedades ajenas. Durante el resto de la jornada los equipos empleados no podrán originar a 1,5 m. de distancia niveles sonoros superiores a los 80 dB (A).

2. Se exceptúa de la prohibición de trabajar en horas nocturnas, las obras urgentes, por razones de necesidad o peligro o aquellas que por sus inconvenientes no puedan hacerse de día. El trabajo nocturno deberá ser autorizado expresamente por la autoridad municipal, que determinará los límites sonoros que deberá cumplir.

**Artículo 213. De la carga y descarga (ruidos).**

Las actividades de carga y descarga de mercancías, manipulación de cajas, contenedores, materiales de construcción y objetos similares, se prohíben terminantemente entre las 22 horas y las 7 horas de la mañana siguiente. Se exceptúan las operaciones de recogida de basuras y reparto de víveres. En el horario restante de la jornada laboral deberán realizarse con el máximo cuidado a fin de minimizar las molestias y reducirlas a las estrictamente necesarias.

En todo caso se atenderá a los niveles de ruidos máximos previstos en el artículo 215.

Si así fuese necesario se deberán adoptar las medidas correctoras necesarias o ajustarse al horario especificado.

**Artículo 214. Máquinas y aparatos susceptibles de producir ruidos y/o vibraciones.**

Todas aquellas máquinas, instalaciones fijas o móviles que produzcan ruidos y/o vibraciones no podrán instalarse sobre paredes medianeras, techos, forjados y otros elementos estructurales de las edificaciones.

Habrà de efectuarse sobre bancadas o elementos antivibratorios adecuados, además de justificarse su idoneidad técnica en la documentación de proyecto.

Los conductos y equipos de desplazamiento de fluidos en régimen forzado, ventilación, climatización y aire comprimido habrán de soportarse mediante elementos elásticos con respecto a la estructura. Así mismo, las conexiones a tubas o tuberías se realizará mediante toma o dispositivos elásticos.

Se prohíbe hacer sonar, excepto causas justificadas, (por robo, incendio, etc...). cualquier sistema de aviso, tales como sirenas, alarmas, etc.

**Artículo 215. Niveles de ruido.**

Zona de recepción, Nivel sonoro en ext. (db), Nivel sonoro int. (db)

## TEXTO REFUNDIDO

*documento 3- Normas Urbanísticas*

Diurno	Nocturno	Diurno	Nocturno		
Todas					
excepto industrial		55	45	30 (en dormitorio)	25
35	30				
(en otras hab.)					
Industrial	65	60	40	35	
Niveles en DB (A)					

Se entiende por período nocturno el comprendido entre las 22 horas y las 8 horas del día siguiente.

**Artículo 216. Niveles de vibraciones máximas.**

Zona de Recepción, Aceleración, Vertical Máxima (La)

Diurno	Nocturno		
Todas			
excepto industrial		65	60
Zona industrial		70	65

**CAPITULO 5.2. DE LA CALIDAD DE VIDA EN EL MEDIO URBANO.****SECCIÓN 5.2.1. De los Espacios Verdes, Jardines Públicos y Zonas Naturales****Artículo 217. Objetivos y ámbito de aplicación.**

El objetivo de esta Ordenanza es la defensa del patrimonio verde urbano, que comprende además del suelo de Propiedad Municipal, aquellos suelos de propiedad particular que estén afectados de zona verde en el Plan ó Normas.

**Artículo 218. Conservación y defensa de los espacios.**

1.En general para mayor protección y defensa, no se autorizará ningún tipo de construcción o instalación que sea ajena a las finalidades estéticas, recreativas o culturales de parques y jardines, incluidas vallas publicitarias.

2.Protección del arbolado:

•Las obras para implantación de infraestructuras, tales como apertura de zanjas, aceras, vados, etc., se ejecutarán de manera que se ocasionen los menores daños posibles al arbolado y/o plantaciones y en cualquier caso se estará obligado a la reposición (en el caso de árboles, con ejemplares del mismo porte).

•De esta manera, a la concesión de licencias que afecten a algún árbol, se hará constar este hecho en la solicitud y documentación al respecto, debiéndose adoptar las medidas de protección que se señalen por los Servicios Técnicos Municipales al respecto, la medida mínima será la de reposición doble.

•Se podrán exigir asimismo indemnizaciones si el árbol ó árboles fuesen públicos, o su traslado a otro lugar a cargo del interesado.

#### **Artículo 219. Uso de parques y jardines públicos.**

Los visitantes y usuarios de parques y jardines deberán respetar las plantaciones e instalaciones del jardín, evitando cualquier tipo de desperfecto. Además se atenderán a lo dispuesto en avisos, carteles y prohibiciones específicas para cada parque o zona.

Se prohíben ejercer sin licencia o concesión específica cualquier comercio o utilización de alguna parte o elemento para fines particulares.

#### **Artículo 220. Espacios verdes y plantaciones privadas.**

Los jardines y plantaciones privadas, los espacios libres y los terrenos no urbanizados, se mantendrán por parte de sus propietarios en el debido estado de limpieza y en las condiciones fito-sanitarias adecuadas.

El Ayuntamiento en caso de reiterado incumplimiento podrá imponer las sanciones oportunas o proceder a la ejecución subsidiaria.

#### **Artículo 221. Espacios libres rurales.**

Los espacios libres rurales definidos para Talaimendi, o Artadi estarán sujetos a Planes Especiales en los que se especifique su zonificación, usos pomenorizados, etc...

Independientemente de lo que en estos planes se determine, en orden a las edificaciones de carácter lúdico vinculadas y admitidas a dichos parques, se entenderá prohibida la construcción de barracas, cabañas, cobertizos, cubiertas, obras similares, con la excepción de aquellas instalaciones tales como fogones, papeleras, etc., adecuadas para poder realizar, en lugares adecuados y determinados, actividades prohibidas con carácter general.

En especial, estará prohibido:

a)Cazar, cortar o arrancar plantas, ramas, frutos, leña de cualquier tipo, etc., salvo operaciones de acondicionamiento especialmente autorizadas.

b)Extraer musgo, piedras, arenas o productos análogos.

c)Colocar anuncios o rótulos publicitarios.



- d) Encender fuego fuera de los lugares reservados al efecto y tirar cerillas o cigarrillos encendidos.
- e) Lanzar cohetes o fuegos artificiales.
- f) Tirar basuras o desperdicios de cualquier tipo, así como escombros, etc.
- g) Circular por las pistas existentes o caminos con vehículos de motor y la práctica de moto-cross y trial, fuera de las zonas que se puedan especificar.

### **SECCIÓN 5.2.2. De la tenencia de animales**

#### ***Artículo 222. Objetivo y ámbito de aplicación.***

Estarán sujetos a la obtención de previa licencia municipal en los términos que determina en su caso el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, las actividades siguientes:

a) Los establecimientos hípicos, sean o no de temporada, con instalaciones fijas o no, que guarden caballos para la práctica de la equitación con fines deportivos, recreativos y turísticos.

b) Los centros para animales de compañía y los destinados a la reproducción, alojamiento temporal o permanente y/o suministro de animales para vivir domesticados en las casas, principalmente perros, gatos y aves, y otros cánidos destinados a la caza y el deporte y que se dividen en:

— Lugares de cría: para la reproducción y suministro de animales a terceros.

— Perreras: Establecimientos destinados a guardar animales para la caza.

c) Entidades o agrupaciones diversas no comprendidas entre las mencionadas anteriormente. Se dividen en:

— Pajarerías: para la reproducción y/o suministro de pequeños animales, principalmente aves, con destino a los domicilios.

— Proveedores de laboratorios: para la producción y/o suministro de animales con fines de experimentación científica.

— Zoos ambulantes, circos y entidades asimiladas.

— Comercios para la venta de animales de acuario o terrario, como peces, serpientes y arácnidos.

**ANEXO****CATÁLOGO DEL PATRIMONIO "EDIFICADO DE INTERÉS CULTURAL" Y "NATURALÍSTICO" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ZUMAIA.**

## Memoria

## 1. Introducción Objeto del Catálogo.

Una función propia del planeamiento urbanístico, es la de establecer mecanismos que garanticen que el proceso de desarrollo urbano no destruya arbitraria e injustificadamente, aquellos elementos del territorio, naturales o contruidos, que poseen un valor colectivo evidente desde un punto de vista científico, naturalístico, ecológico, histórico o cultural, o, incluso desde una perspectiva a largo plazo económico.

Con este fin, la legislación urbanística, prevé que los "Planes", cuando se trate de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en "Catálogos" cuya aprobación se efectuará simultáneamente con la de aquél.

La catalogación y en su caso medidas de protección que establezca el planeamiento urbanístico, serán complementarios del régimen de protección que en cada uno de los casos señalados —patrimonio naturalístico y patrimonio de "Interés Cultural" establezca la legislación sectorial aplicable y las disposiciones de los organismos competentes en la materia, que, por su propia naturaleza, poseen una perspectiva más amplia que la del propio municipio.

De este modo, el presente catálogo además de los Bienes Calificados o Inventariados de acuerdo a la Ley del Patrimonio Cultural Vasco, recoge edificios y elementos singulares, lugares y entornos naturales que sin tener una especial relevancia poseen un valor intrínseco singularizado, siendo irrepetibles, identificando y singularizando el paisaje urbano y natural del municipio, o, bien forman parte de la memoria histórica de la ciudad que los significa y reconoce como propios.

El catálogo es un documento abierto al que pueden y deben incorporarse nuevos elementos en función de que los mismos adquieran un significado o interés específico con el paso del tiempo, o de la propia evolución de los criterios de protección, teniendo especial cuidado en lo irreversible de la intervención humana.

Este catálogo pretende ser además algo vivo y se vincula directamente con el desarrollo de los diferentes planes de Rehabilitación que el presente documento propone, huyendo de la creencia o al menos se ha dado la sensación, de que con catalogar lo que sea estaba hecho lo principal, como si toda la actuación administrativa se agotase por formar un catálogo. Por ello este catálogo pretende huir de la catalogación de todo aquello que simplemente huela a viejo, y generalmente obsoleto, introduciendo elementos recientes fruto de una historia propia.

Los elementos merecedores de protección, se pueden clasificar en tres grupos a los que denominaremos respectivamente, de "Interés Naturalístico" en el que se incluyen las áreas elementos o recursos naturales, con interés científico o ecológico, describiéndose los criterios de catalogación, "Patrimonio edificado y urbanizado", en el que se incluyen los edificios, construcciones o elementos de urbanización producto de la acción humana sobre el territorio con un interés histórico o cultural, y los "Elementos singulares", de interés artístico, elementos de arqueología industrial de valor reconocido, o elementos constructivos aislados de interés histórico o cultural.

Se incluye una referencia de las Zonas de Presunción Arqueológica, que se reflejan en un listado y en los planos, sujetas a lo establecido en el artículo 49 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

## 2. Criterio de Catalogación

### 2.1. De Interés Naturalístico.

En la formulación del catálogo, se ha tomado como referencia la propuesta formulada por el Avance de Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma.

Además de la propia catalogación, se propone su protección o ámbito de actuación, definiéndolas y significándolas dentro de las Normas Urbanísticas. Título Quinto "Normas de protección Medio Ambiental, de calidad de vida y de conservación protección y defensa del paisaje y naturaleza".

### 2.2. "Patrimonio edificado y urbanizado".

Las fuentes documentales utilizadas han sido diversas pero destacaremos fundamentalmente por su importancia y carácter normativo de acuerdo a la Ley del Patrimonio Cultural Vasco, "La incoación del Expediente para la identificación y delimitación de la ruta y entorno afectados por el Camino de Santiago en el Territorio de la Comunidad Autónoma de Euskadi".

Asimismo, y en coherencia con lo anterior, no se han incluido dentro del nivel definido como Restauración Científica, aquellos edificios y elementos que habiéndoseles incoado la consideración de Bien Cultural Calificado, o Bien Inventariado, no ha recaído resolución expresa de calificación una vez transcurridos tres años desde la entrada en vigor de la Ley 7/1990 del Gobierno Vasco, entendiéndose por tanto que carecen de la consideración reservada a esos bienes y por tanto de la tutela de las instituciones correspondiente.

Ahora bien y con el fin de una mejor protección, se incluye para los edificios y entornos catalogados un nivel de protección o un régimen de actuación

Se excluyen además del catálogo, edificaciones que aún contando con un interés siquiera cultural o histórico, la propuesta que hacen las presentes normas o los P.E.R., sobre esas zonas, hacen aconsejable su desaparición.

### 2.3. "Elementos singulares".

No se les asigna un régimen de actuación por su singularidad, y por tratarse de elementos singulares, en algunos casos no construidos, siendo el criterio general su conservación estricta y su mantenimiento evitando en cualquier caso su desaparición o desguace.

## 3. Listado de Edificios y Elementos Catalogados.

Constituye un listado abierto para la inclusión en cualquier momento, de elementos de interés arquitectónico y arqueológico, que pudieran descubrirse en base a informe técnico favorable.

**A) ELEMENTOS DE INTERÉS NATURALÍSTICO.**

I.N.1. Acantilados de Costa desde el Faro hasta el límite con Deba, por motivos de interés faunístico paisajístico y geológico.

I.N.2. Acantilados del río Urola por los mismos motivos.

I.N.3. Playa y Duna de Santixo

I.N.4. Islas y entorno de Bedua.

I.N.5. Encinar de San Miguel de Artadi.

I.N.6. Bosque de Oikia.

Tiene reflejo en el plano 5.19.

**B) PATRIMONIO EDIFICADO Y URBANIZADO.****1. Bienes Inmuebles declarados por la Comunidad Autónoma del País Vasco.****1.1. Conjuntos monumentales.**

- Ermita de Santiago.
- Ermita de Arritokieta.
- Ermita de San Telmo.

**1.2. Monumentos Declarados.**

- Iglesia San Pedro (incluidos los retablos Mayoz y de San Antón).
- Casa Olazábal y jardín con magnolio.
- Casa Ubillos.
- Museo Zuloaga.

**2. Bienes Inmuebles propuesto para declarar monumentos/conjuntos monumentales por la Comunidad Autónoma del País Vasco.**

- Casa Zumaya o Jauregia.
- Matadero
- Caserío Jesuskoa.
- Caserío Kondekua.
- Convento de las Carmelitas Descalzas.
- Almacén- Lonja.
- Cementos – La Zumaiana.

**3. Índice exhaustivo de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Zumaia.**

- Faro
- Iglesia San Pedro Apóstol. (1.2)
- Casa Olazábal (1.2)
- Cruz de término.
- Casa Kresala.

Templo de Santiago.	(1.1)
Torre de Ubillos.	(1.2)
Hospedería de Santiago.	(1.2)
Casa Consistorial	
Templo de San Miguel de Artadi.	
Convento de Carmelitas de la Caridad.	
Ermita de San Telmo.	(1.1)
Caserío Kondekua.	(2)
Palacio Foronda y jardines.	
Ermita de Arritokieta.	(1.1)
Goiburbekoa (Txortengo Zahar) Casa de Goikialde 1731	
Colegio María y José (Luis Peña Gantxegi)	
Estación de ferrocarril.	
Caserío Jesuskoa.	(2)
Iglesia de San Bartolomé de Oikia.	
Iglesia de San Miguel de Artadi.	
Edificio de viviendas Arrua,3	(2)
Casa de Zumaia, Carnicería, 6	
Fuente San Juan	
Torreberri	
Edificio viviendas, San José, 6	
Casa San José ,2	(2)
Casa San José, 34	
Caserío Epeolazpikoa.	
Apaizetxea, Oikia	
Convento CCDD	(2)
Flores. Baserria	
Dorrea Baserria	
Oiartzun Etxea.	
Puente Medieval de Oikia.	
Caserio Lasalde.	
Casa Goiko Torre.	
Molino de Narrondo.	
Molino Mancisidor.	
Estación del tren del puerto.	
Estación del tren de Empalme.	
Cementerías de Narrondo la Zumayana.	
Cementerías de Narrondo San José.	(2)
Antiguo matadero.	
Ensanche de Arrangoleta (primera línea).	(2)
Casa Aladrén.	
Casa junto a María José.	
Conjunto escultórico Busto de Aita Mari (Oxford).	
Conjunto escultórico Cine Aita Mari (Aitor Mendizábal)	
Conjunto escultórico Narrondo. (Jose Mari Herrera)	

Conjunto escultórico Itzurun. (Koldobika Jáuregui)  
 Conjunto escultórico Dique. (Xabier Elorriaga)  
 Escultura de Zuloaga. (Julio Beobide)  
 Erkibe Etxea  
 Fielato  
 Zuloaga Taldea: Santa Luzia (Santixo).  
 Zuloaga Taldea: Laia.  
 Zuloaga Taldea: Guarda-etxea.  
 Sala de Subastas de la Cofradía de Pescadores  
 Grua del puerto de Zumaia .  
 Puente peatonal sobre el Urola (antigua carretera).  
 Puente de Eusko Trenbideak sobre el Urola.

Los inmuebles señalados con los epígrafes 1.1 / 1.2 / y 2 pertenecen al ámbito del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. El resto al ámbito municipal. Tiene reflejo en el plano 5.19.

### **C) PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

Tiene reflejo en el plano 5.20.

#### **1. Zonas declaradas o incoadas por la Comunidad Autónoma del País Vasco.**

Zona Arqueológica del Casco Histórico 4,5,6,7,8,9,10,11,13,14,15,16,18,19,20 y 43.

#### **2. Zonas declaradas de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco.**

Trazado hipotético de la muralla.  
 Ermita de San Telmo (Zubiaurre).  
 Casa nº 21 en calle San Telmo.  
 Molino de Marea (Desaparecido). (Zelaia).  
 Fortin de Kalebarria (Desaparecido).  
 Iglesia de San Pedro Apóstol.  
 Hospital de Abajo.  
 Torre de Preboste.  
 Casa Jauregia.  
 Casa Olazábal.  
 Antigua Alhóndiga.  
 Villa Medieval.  
 Muralla.  
 Convento de San José (Arritokieta).  
 Convento de Carmelitas de la Caridad desaparecido (Odieta San Jose).  
 Torre Elorriaga.  
 Torre Goikotorrea.  
 Ermita de Nuestra Señora de Arritokieta/Hospital de Arriba.  
 Torre de Ubillos (Odieta)

Casa Aramendi	(Odieta)
Casa Etxabe	(Odieta)
Torre Berria o Torreateko.	
Ermita de Santa Clara.	(Arritokieta)
Caserío Agerre Goikoa	(Arritokieta)
Hospedería de Santiago.	(Arritokieta)
Templo de Santiago.	(Arritokieta)
Caserío Narrondo Torrea.	(Narrondo)
Molino	(Narrondo)
Caserío Azkoain Zar.	(Narrondo)
Tejería Gorostiaga (Desaparecido)	(Artadi)
Caserío Gorostiaga Haundi	(Artadi)
Templo de San Miguel de Artadi.	(Artadi)
Caserío Arteaga o Artadi.	(Artadi)

Pasaia, marzo 2004

Luciano Pagaegi Bilbao

José Luis Loinaz Arrieta