



# **MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUTZ, RELATIVA A VARIOS ARTÍCULOS DE LAS ORDENANZAS**

**(17 de junio de 2016)**

## **ÍNDICE DEL DOCUMENTO**

- (1) Memoria Justificativa
- (2) Artículos de las Ordenanzas



## (1) DOCUMENTO. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.- Finalidad y justificación de la modificación de artículos de las ordenanzas del Plan General

El Ayuntamiento de Zarautz, en sesión Plenaria de 13 de febrero de 2008 aprobó definitivamente el Plan General de ordenación Urbana de Zarautz (ZHAPO). Han pasado ya 8 años desde la aprobación del plan general.

Desde entonces hemos tenido ocasión para aplicar y poner a prueba prácticamente todos los apartados de las ordenanzas. Como es normal, a la hora de aplicarlas se han advertido algunos problemas de interpretación, carencias, errores y contradicciones. Poco a poco, a medida que se han ido tramitando todo tipo de expedientes, los técnicos del Departamento municipal hemos ido completando una relación de artículos problemáticos.

Hay que mencionar también, la crisis económico financiera que sufrimos desde 2008. Este hecho ha tenido influencia directa en el mundo de la construcción y, por extensión, en el ámbito urbanístico.

Además de lo anterior, hay que tener en cuenta los cambios normativos que ha habido estos ocho años. Especialmente, las normativas del Código Técnico de la Edificación, y las normas que han sido modificadas como consecuencia de la Directiva Europea de Servicios (2006/123/EE). Esas modificaciones tienen influencia directa a algunas de las ordenanzas del ZHAPOko, sobre todo en los artículos de los títulos 5 y 7 (régimen de las licencias urbanísticas y ordenanzas generales de edificación)

En ese contexto, hemos pensado que es conveniente y oportuno revisar algunas de las ordenanzas del Plan General. En consecuencia, hemos iniciado la tramitación de una modificación del ZHAPO para adecuar algunos artículos.

Al hacer la propuesta de modificación hemos fijado los siguientes criterios básicos:

- ^ Mediante este documento solo se modificarán ordenanzas complementarias de la ordenación urbanística. Las modificaciones no tendrán incidencia ni en la ordenación estructural ni en la ordenación pormenorizada.
- ^ Las modificaciones recogidas, básicamente se sustentan en las siguientes razones:
  - Adecuación a los cambios legales habidos los últimos



años.

- Introducir criterios deflexibilidad en algunos apartados para facilitar la actividad de los particulares.
- Mejorar el texto, coherencia y sistemática del documento, evitando contradicciones y facilitando la interpretación.

## **2.- Modificaciones propuestas**

Esta modificación del Plan General afecta a ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística. No toca las fichas urbanísticas de los ámbitos de ordenación recogidos en el título 12, salvo una excepción: la ficha particular del área 21 -Abendaño- donde se suprimirá el apartado relativo a las divisiones autorizables en propiedad horizontal, para no incurrir en contradicción con el artículo 7.4.03 a modificar (condiciones en edificios con uso productivo).

El plan general tiene 305 artículos en total, entre los títulos 1 y 11. La modificación tiene incidencia en 75 de esos artículos (25%). Sin embargo, es mucho menos importante de lo que parece, porque en muchos de los artículos las modificaciones son mínimas y solo afectan a algunas frases o párrafos.

Los títulos 1 y 2 no se han modificado. Por tanto, seguirán en vigor, tal y como están redactados ahora, los artículos relativos al modelo territorial y los elementos determinantes de la ordenación urbanística.

En el título 3 solo se modifican dos artículos (3.2.03 y 3.301), pero una de las modificaciones tiene relevancia. Se suavizará un tanto el régimen jurídico de los edificios en situación de fuera de ordenación diferida, sobre todo en cuanto a usos. Ello es debido a que, debido a la crisis, el desarrollo se retrasará por encima de lo previsto. En consecuencia, se autorizarán usos que hasta ahora no se contemplaban. La modificación tendrá incidencia en el ámbito de Hegoalde.

En el título 4 se ha modificado un solo artículo (4.3.08). Este artículo regula las expropiaciones en edificios residenciales para conseguir la accesibilidad. Mediante la modificación se ha buscado adecuarse al artículo 111 de la Ley Estatal 2/2011 sobre Economía Sostenible.

En el título 5, son siete los artículos a modificar. En todos los casos son modificaciones muy puntuales y concretas que obedecen a dos razones: adecuarse a las nuevas leyes modificadas como consecuencia de la Directiva Europea de Servicios, y tomar en consideración las nuevas normas sobre visados de proyectos.



Las modificaciones realizadas en el título 6 tienen mayor importancia. En total, se han modificado 18 artículos (el 24% de los existentes). Con las modificaciones se ha buscado mejorar la coherencia y sistemática del título. Para ello, nos hemos esforzado en evitar contradicciones y facilitar la interpretación de las normas; junto a lo anterior se ha dado oportunidad y mayor facilidad para implantar algunos usos. En este apartado subrayamos las siguientes modificaciones:

- ▲ Se ha dado la posibilidad de implantar algunas instalaciones de telecomunicaciones en suelo no urbanizable, en tanto no se apruebe el plan especial previsto (artículo 6.3.09)
- ▲ En cuanto a usos de hostelería, se ha fijado en 600 la superficie a partir de la cual se considerará uso comercial al por menor concentrado (artículos 6.7.04 y 6.7.05)
- ▲ Se ha suavizado el concepto y régimen de los trasteros.
- ▲ En los usos productivos se ha suprimido la exigencia de dotaciones mínimas de aparcamiento (artículo 6.9.06)

El título 7 ha sido el que ha tenido más modificaciones. En total se han modificado 21 artículos (el 46% de los existentes). Muchas de esas modificaciones tienen que ver con las nuevas normativas del Código Técnico de la Edificación. Por otro lado, al igual que en el título 6, hemos buscado mejorar la coherencia y sistemática. Estas son las modificaciones que subrayamos aquí:

- ▲ Criterios para computar la edificabilidad urbanística (artículo 7.1.03)
- ▲ Alturas máximas y mínimas de edificios y plantas (artículos 7.2.03 y 7.2.04)
- ▲ Posibilitar los cierres de balcones de forma parcial y progresiva (7.3.04)
- ▲ Armonizar las normas de toldos y veladores (artículo 7.3.11)
- ▲ Desarrollar la normativa sobre espacios libres privados (artículo 7.3.12)
- ▲ Facilitar las divisiones en propiedad horizontal tanto en viviendas, como en pabellones industriales (artículos 7.4.03 y 7.4.08 artikuluak)
- ▲ Suprimir el artículo 7.5.09.

En el título 8 se han modificado diez artículos. En este caso, la mayoría de las modificaciones han sido a petición del Departamento de Obras Públicas, Infraestructuras y Servicios. Se subrayan las relativas a las vías ciclistas (8.2.04), redes de agua potable y energía eléctrica (8.4.02 y 8.4.03), y recogida de basuras.

En el título 9 se han modificado once artículos y la tabla de usos asignados a las categorías de ordenación. Las modificaciones son muy pequeñas y puntuales, pero hay algunas reseñables, por ejemplo, permitir usos de hostelería y alojamiento en los edificios existentes (artículos 9.1.02 y



9.4.03), flexibilizar los usos deportivos y de esparcimiento (artículo 9.2.02 ), y/o incluir en el uso ganadero los establos para caballos (artículo 9.2.03)

En el título 10, son 4 los artículos modificados. La modificación de más calado se ha hecho en el artículo 10.1.02 (definiciones) para adecuarlo mejor a la normativa de rehabilitación. En el resto es mencionable que los jardines del palacio de Narros (en su totalidad) se han incluido entre los elementos de interés etnográfico, cultural, natural u ornamental (artículo 10.4.01)

En el título 11 se han modificado dos artículos, ambos relativos a los ámbitos de ordenación definida. Entre ellos está el artículo relativo a los coeficientes de ponderación entre usos, para actualizar los allí recogidos (artículo 11.2.4).

Por último, como se ha dicho anteriormente, se ha modificado una disposición del título 12: un párrafo de la ficha particular del área 21 -Abendaño-, para facilitar las segregaciones en propiedad horizontal.

De acuerdo con el artículo 99 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en la medida que se trata de modificación de ordenanzas urbanísticas y de edificación contenidas en el plan general, la modificación se tramitará y aprobará conforme al procedimiento previsto en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales.

### **3.- Documentos para la modificación del plan general**

Teniendo en cuenta el objetivo de la propuesta, la modificación del Plan General tiene los siguientes documentos:

A.- Memoria justificativa de la adecuación y conveniencia de la modificación

B.- Ordenanzas urbanísticas (las que se modificarán)

**Zarautz, 2016ko ekainaren 17a**

**Paul Muñoa Arizmendiarieta**

**Amaia Miner Canflanca**

**Responsable del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente**

**Arquitecto del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente**





## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS DEL PGOUZ

(Documento para la aprobación inicial)

### INDICE DE ARTÍCULOS QUE SE PROPONE MODIFICAR

#### TOMO 01. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

#### TÍTULO 3 REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

##### CAPÍTULO 3.2. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS EDIFICACIONES Y USOS EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 3.2.03. Fuera de ordenación diferida

##### CAPÍTULO 3.3. DEBER DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.3.01. Deber de uso, conservación y rehabilitación.

#### TÍTULO 4. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

##### CAPÍTULO 4.3. INSTRUMENTOS Y FORMAS DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 4.3.08. Expropiaciones para hacer efectiva la accesibilidad en edificaciones residenciales

#### TÍTULO 5. RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

##### CAPÍTULO 5.1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.01. Actos sujetos a licencia

##### CAPÍTULO 5.2. TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 5.2.01. Tipos de licencias

Artículo 5.2.04. Licencias de obras de edificación y obras mayores

Artículo 5.2.08. Licencias de primera utilización

Artículo 5.2.10. *Declaraciones responsables* y autorizaciones de uso

##### CAPÍTULO 5.3. CLASES DE PROYECTOS TÉCNICOS

Artículo 5.3.02. Condiciones generales de los proyectos técnicos

Artículo 5.3.05. Proyectos de instalación y actividad

#### TÍTULO 6. ORDENANZAS GENERALES DE USOS

##### CAPÍTULO 6.1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.01. Regulación y aplicación de los usos previstos en el PGOUZ



**CAPÍTULO 6.2. USO DE COMUNICACIONES (USO 1)**

**Artículo 6.2.04.** Uso de Estaciones de servicio de suministros de carburantes (Uso 2 Tipo 3)

**CAPÍTULO 6.3. USO DE INFRAESTRUCTURAS (USO 2)**

**Artículo 6.3.01.** Definición

**Artículo 6.3.08.** Régimen de uso en parcelas de uso de infraestructuras (Uso 2)

**Artículo 6.3.09.** Condiciones particulares de la red de energía eléctrica y de la red de telecomunicaciones (Uso 2 Tipos 1 y 4)

**CAPÍTULO 6.4. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (USO 3)**

**Artículo 6.4.04.** Condiciones particulares de los espacios libres de uso y dominio privado

**CAPÍTULO 6.5. USO DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES (USO 4)**

**Artículo 6.5.16.** Uso de Aparcamientos autónomos (Uso 4 Tipo 15)

**Artículo 6.5.17.** Uso principal, permitido, complementario y prohibido en parcelas de equipamiento y dotaciones (Uso 4)

**CAPÍTULO 6.6. USO RESIDENCIAL (USO 5)**

**Artículo 6.6.02.** Parcelas de Uso de Vivienda unifamiliar o bifamiliar (Uso 5 Tipo 1)

**Artículo 6.6.03.** Parcelas de Uso de Vivienda colectiva (Uso 5 Tipo 2)

**Artículo 6.6.05.** Condiciones particulares de usos complementarios o admisibles en parcelas con uso principal residencial

**CAPÍTULO 6.7. USO TERCIARIO (USO 6)**

**Artículo 6.7.04.** Uso Comercial al por menor de carácter no concentrado (Uso 6 Tipo 3)

**Artículo 6.7.05.** Uso Comercial al por menor de carácter concentrado (Uso 6 Tipo 4)

**Artículo 6.7.07.** Uso principal, complementario y prohibido en parcelas de uso de oficina y condiciones particulares (Uso 6 Tipo 1)

**CAPÍTULO 6.8. USO PRODUCTIVO (USO 7)**

**Artículo 6.8.10.** Uso Principal, permitido y prohibido en parcelas de uso productivo industrial (Uso 7)

**CAPÍTULO 6.9. OTROS USOS (USO 8)**

**Artículo 6.9.03.** Uso de Trasteros (Uso 8 Tipo 3)

**Artículo 6.9.04.** Condiciones particulares del local de garaje, de las instalaciones generales de los edificios y de los trasteros

**Artículo 6.9.06.** Dotaciones mínimas de aparcamientos vinculados a otros usos

**TITULO 7. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**

**CAPITULO 7.1. DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 7.1.01.** Ámbito de aplicación de las ordenanzas de edificación

**Artículo 7.1.03.** Definición de los parámetros que afectan a la edificación

**CAPITULO 7.2. CONDICIONES GEOMÉTRICAS DE LOS EDIFICIOS**

**Artículo 7.2.01.** Alineaciones

**Artículo 7.2.03.** Altura de los edificios

**Artículo 7.2.04.** Condiciones generales de las plantas

**Artículo 7.2.05.** Condiciones específicas de los sótanos

**Artículo 7.2.10.** Condiciones específicas en edificios de uso productivo.

**Artículo 7.2.11.** Perfil de la cubierta y elementos por encima de la altura

**Artículo 7.2.13.** Condiciones de los patios





### **CAPITULO 7.3. CONDICIONES DE ESTÉTICA**

**Artículo 7.3.04.** Cierres de balcones y otras modificaciones de fachadas

**Artículo 7.3.08.** Tratamiento de las plantas bajas

**Artículo 7.3.10.** Rótulos y anuncios

**Artículo 7.3.11.** Toldos

**Artículo 7.3.12.** Espacios libres privados

### **CAPITULO 7.4. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE**

**Artículo 7.4.03.** Condiciones de los locales

**Artículo 7.4.04.** Condiciones de los espacios comunes (*KENDU: en edificios de viviendas*)

**Artículo 7.4.06.** Composición y programa de las viviendas

**Artículo 7.4.07.** Condiciones de salubridad de las viviendas

**Artículo 7.4.08.** Obras de reforma y modificación en edificios existentes para adecuarlos al uso de vivienda

**Artículo 7.4.09.** Condiciones especiales de los aparcamientos y garajes

### **CAPITULO 7.5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**

**Artículo 7.5.06.** Servicios de evacuación

*(SUPRIMIR: Artículo 7.5.09. Condiciones de aislamiento)*

## **TÍTULO 8. ORDENANZAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO 8.1. DISPOSICIÓN GENERAL**

**Artículo 8.1.01.** Disposición General

### **CAPÍTULO 8.2. VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS**

**Artículo 8.2.02.** Aceras y vías peatonales

**Artículo 8.2.03.** Calzadas y vías rodadas

**Artículo 8.2.04.** Bidegorris o vías ciclistas

### **CAPÍTULO 8.3. RED DE SANEAMIENTO**

**Artículo 8.3.01.** Características de la red de saneamiento

### **CAPÍTULO 8.4. REDES DE SUMINISTROS**

**Artículo 8.4.02.** Red de agua potable

**Artículo 8.4.03.** Red de energía eléctrica

**Artículo 8.4.05.** Depósitos y otras instalaciones subterráneas

### **CAPÍTULO 8.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

**Artículo 8.5.01.** Iluminación de los espacios públicos

### **CAPÍTULO 8.7. MOBILIARIO URBANO**

**Artículo 8.7.02.** Depósitos de basuras.

## **TÍTULO 9. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO 9.1. DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 9.1.02.** Régimen general del suelo no urbanizable

### **CAPÍTULO 9.2. DEFINICIÓN Y SISTEMATIZACIÓN DE USOS**



**Artículo 9.2.02.** Usos Relativos al ocio y esparcimiento

**Artículo 9.2.03.** Usos relativos a la explotación de los recursos primarios

**Artículo 9.2.05.** Usos relativos a crecimientos urbanísticos

**CAPÍTULO 9.4. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.**

**Artículo 9.4.03.** Implantación de usos terciarios (hostelería y turismo rural) complementarios a la explotación agropecuaria.

**CAPÍTULO 9.5. EDIFICACIONES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.**

**Artículo 9.5.02.** Edificios e instalaciones agropecuarias

**Artículo 9.5.06.** Condiciones generales de la edificación en suelo no urbanizable

**CAPÍTULO 9.6. NORMATIVA PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 9.6.01.** Suelo No urbanizable de Especial Protección (EP)

**Artículo 9.6.03.** Suelo No urbanizable Forestal Intensivo (FI)

**Artículo 9.6.04.** Suelo No urbanizable Zona Agroganadera y Campiña y Áreas de Interés Agrario (AG)

**Artículo 9.6.09.** Condicionante superpuesto de áreas de Interés Naturalístico.

**MATRIZ DE ASIGNACIÓN DE USOS A LAS CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN**

**TÍTULO 10. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO DE INTERÉS CULTURAL ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN**

**CAPÍTULO 10.1. DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 10.1.02.** Definiciones

**CAPÍTULO 10.3 PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO**

**Artículo 10.3.05.** Conjunto Monumental del Camino de Santiago

**Artículo 10.3.07.** Bienes inmuebles de interés local. Categoría 1

**CAPÍTULO 10.4 BIENES Y ELEMENTOS (no edificios) DE INTERÉS ETNOGRÁFICO, CULTURAL, NATURAL U ORNAMENTAL**

**Artículo 10.4.01.** Bienes y elementos (no edificios) de interés etnográfico, cultural, natural u ornamental

**TOMO 02. ÁMBITOS DE ORDENANZA EN DUELO URBANO Y URBANIZABLE**

**TÍTULO 11. DISPOSICIONES GENERALES**

**11.2.3.** Condiciones generales de edificación en ámbitos y parcelas de ordenación definida

**11.2.4.** Coeficientes de ponderación entre usos en ámbitos de ordenación definida

**TÍTULO 12. FICHAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

**12.21.1.** Área 21. Ámbito de ordenación definida -OD Abendaño-



### TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 3.2.03. Fuera de ordenación diferida

*Propuesta:* modificar los apartados 2 y 3 –**negrilla**- y añadir un nuevo apartado 4

*Motivo:* Flexibilizar y suavizar el régimen urbanístico de Hegoalde ante la previsión de que se demore en el tiempo su desarrollo urbanístico

1.- Se incluyen en esta situación de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones, que no hallándose comprendidos en la situación de fuera de ordenación expresa, se encuentran emplazados en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada de desarrollo, bien sea Plan Parcial o Plan Especial. La inclusión en esta categoría de fuera de ordenación es transitoria, hasta tanto el planeamiento de desarrollo futuro determine su situación definitiva.

2.- En este régimen además de la realización de las obras permitidas a los considerados fuera de ordenación expresa, se permite la realización de obras parciales de consolidación, **sin aumento del volumen y/o superficie construida**, cuando se cumplan las siguientes circunstancias:

- a) Que las obras no impliquen sustitución o reparación de los elementos estructurales en más de un veinte por ciento (20%).
- b) Que el costo de ejecución material de las obras no supere el treinta por ciento (30%) del valor actual del edificio, excluido el valor del suelo.
- c) Que se trate de reparaciones ordinarias que persigan corregir o rectificar defectos menores de escasa envergadura, y que generalmente impliquen la aplicación de técnicas constructivas sencillas que no impliquen obras de derribo.

3.- **En cuanto al régimen de usos, se establecen las siguientes limitaciones:**

- a) Queda prohibida cualquier transformación o cambio de uso que implique división o loteo del edificio o de algún elemento del mismo.
- b) **Las actividades de uso productivo existentes con licencia y las implantadas con anterioridad a la aprobación inicial del PGOUZ (14 de febrero de 2007) podrán continuar su actividad hasta el cese de la misma y, en caso de no contar con licencia de actividad, podrán instar su legalización.**
- c) **La implantación de nuevos usos en los edificios existentes se registrará por lo previsto en el artículo 5.2.11 (licencias para usos provisionales) con las siguientes peculiaridades:**
  - a. **Se permiten los usos de industria calificados por el PGOUZ como compatibles con la vivienda, cuando la potencia total instalada sea inferior a 25 kW.**
  - b. **Se permite el uso de almacén de productos y materiales (sin comercio ni exposición) susceptible de ser clasificado de actividad exenta de obtener licencia de actividad.**
  - c. **Se prohíbe el uso comercial al por menor de carácter concentrado, tipo 4.2, grandes establecimientos comerciales**
  - d. **Se prohíben los usos de establecimientos públicos de hostelería, actividades recreativas y asimilables.**
  - e. **La implantación de un nuevo uso de carácter terciario estará condicionada a la adecuación de accesos peatonales y/o aparcamientos suficientes, todo ello a costa de la promoción, en las condiciones que se**



***imponga en la licencia, previo informe razonado de los técnicos municipales***

***4. Antes de autorizar cualquier obra o implantación de un nuevo uso se deberá tener en cuenta si el emplazamiento propuesto ha soportado una actividad potencialmente contaminante del suelo. En caso que sea preceptivo, se exigirá la tramitación del procedimiento de declaración de calidad de suelo.***

**Artículo 3.3.01. Deber de uso, conservación y rehabilitación**

*Propuesta:* Incluir un nuevo apartado 2 y modificar el anterior apartado 3C -ahora 4C- --***negrilla-***

*Motivo:* Detallar la responsabilidad de la conservación y rehabilitación

1.- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones privadas, jardines, construcciones, edificios, carteles e instalaciones de cualquier índole deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. A tal fin deberán realizar las obras y trabajos de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias para su conservación o rehabilitación, con la finalidad de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. El suelo y la edificación quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, y del patrimonio arquitectónico y arqueológico y sobre rehabilitación urbana.

***2.- En particular, será obligación de los propietarios del mantenimiento de la impermeabilización de toda edificación bajo rasante (sótanos o semisótanos) colindantes con suelos públicos. Cuando los propietarios realicen obras de impermeabilización, refuerzo de la estructura o similares que afecten al espacio público, será obligación de los propietarios restituir el espacio público a las debidas condiciones de uso, de acuerdo con las instrucciones de los técnicos municipales.***

3.- El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios u otros ocupantes según se derivan de la legislación específica. Tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas rebasen el contenido normal en relación con el coste de reposición del edificio y determinen la situación legal de ruina del inmueble, con la salvedad de las construcciones o edificaciones catalogadas que estarán a su propio régimen específico de conservación.

4.- En el caso de urbanizaciones el deber de conservación de los propietarios alcanza las siguientes obligaciones:

- A) En caso de urbanizaciones destinadas al uso público cuya ejecución no corresponda al Ayuntamiento (actuaciones aisladas o actuaciones urbanizadoras en régimen de ejecución privada) en tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, la conservación, mantenimiento y puesta en perfecto estado de funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos serán de cuenta y cargo de los promotores privados.
- B) Correrá a cuenta de los propietarios de parcelas y urbanizaciones de titularidad y uso privados la conservación de las acometidas a redes de servicio generales y en general, la conservación de los espacios libres e instalaciones de servicio común de la urbanización privada.



2016H7000006-004-006.doc

- C) En caso de suelos de titularidad privada con servidumbre de uso público (plazas y calles con edificación de uso privado bajo rasante o sobre el espacio público –porches) corresponderá al Ayuntamiento la limpieza, conservación y la reparación de **(SUPRIMIR los espacios y elementos destinados al uso público) la pavimentación y mobiliario urbano destinados al uso público; sin embargo** el mantenimiento de la estructura **y resto de elementos**, en cuanto que los porches y espacios de uso público sean a su vez parte o techo de una edificación de uso privado, así como su impermeabilización, será de cuenta de los propietarios del edificio. Cuando se realicen por los propietarios obras de impermeabilización, refuerzo de la estructura o similares que afecten al espacio de uso público, será obligación de los propietarios el restituir dichos espacios a las debidas condiciones de uso, de acuerdo con las instrucciones de los técnicos municipales.





## TÍTULO 4. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

### Artículo 4.3.08. Expropiaciones para hacer efectiva la accesibilidad en edificaciones residenciales

*Propuesta:* modificar los apartados 3 y 4 –**negrilla**–

*Motivo:* Adaptar el artículo a lo dispuesto en la Ley Estatal 2/2011, de economía sostenible (artículo 111)

- 1.- El ayuntamiento podrá expropiar en beneficio de la comunidad de propietarios o de quienes ostenten una mayoría suficiente para ejecutar las obras, elementos privativos de edificaciones de uso predominantemente residencial al objeto de que puedan habilitarse ascensores e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad en los términos previstos en la legislación sectorial específica.
- 2.- Los supuestos y procedimiento para las expropiaciones podrán ser regulados mediante ordenanza municipal. En tanto no se apruebe dicha ordenanza este tipo de expropiaciones se regirán por lo dispuesto en los apartados siguientes.
- 3.- La expropiación deberá ser promovida por quien vaya a ser beneficiario de la expropiación. La solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación:
  - A) Certificación del acuerdo de la comunidad de propietarios donde se muestre claramente la voluntad de instalar el ascensor, que el acuerdo es válido y está adoptado por mayoría suficiente de conformidad con las reglas específicas de propiedad horizontal.
  - B) Proyecto técnico de instalación o sustitución de elementos de accesibilidad que cumpla con las previsiones de la legislación específica en materia de accesibilidad y con las ordenanzas urbanísticas municipales.
  - C) Memoria justificativa de la opción adoptada en el proyecto técnico para instalar los elementos de accesibilidad y que ha sido imposible alcanzar un acuerdo amistoso con los propietarios y titulares de derechos reales de los bienes afectados. (Quitar la frase: única alternativa válida posible)
  - D) Régimen de constitución del edificio en el régimen de propiedad horizontal y estatutos de la comunidad de propietarios.
  - E) Datos catastrales, registrales y demás información de relevancia sobre los bienes y derechos afectados
- 4.- El ayuntamiento valorará caso por caso las solicitudes de expropiación que se presenten y previa audiencia a los propietarios y titulares de derechos reales de los bienes que se proponga expropiar adoptará el acuerdo correspondiente en torno a iniciar o no los trámites de expropiación **siempre que se cumplan las siguientes condiciones:**
  - A) **Que sea inviable técnica o económicamente cualquier otra solución**
  - B) **Que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.**
  - C) Que la expropiación no suponga la extinción o traslado de actividades conformes con la ordenación urbanística.





## TÍTULO 5. REGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

### Artículo 5.1.01. Actos sujetos a licencia

*Propuesta:* modificar el apartado 1.K), y el apartado 4 –**negrita**–

*Motivo:* adaptación al nuevo régimen legal de libre acceso a actividades de servicios

1.- Las actuaciones de transformación y utilización del suelo, subsuelo y vuelo objeto de ordenación urbanística estarán sujetas al control de su legalidad por parte del ayuntamiento a través de las potestades de inspección, autorización y licencia, y órdenes de ejecución. Quedan sujetos a la necesidad de obtención de licencia urbanística municipal, dentro de los términos de la legislación vigente y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la normativa sectorial aplicable, los siguientes actos:

- A) Obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta; las de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones existentes; y las obras de demolición, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- B) Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o configuración arquitectónica del edificio o al aspecto exterior de las construcciones, edificios e instalaciones de toda clase; obras de modificación de la disposición interior o que vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.
- C) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- D) Las obras de urbanización complementaria a la edificación no incluidas en proyectos de urbanización aprobados por el Ayuntamiento
- E) Movimientos de tierras, desmontes, explanaciones en cualquier clase de suelo; extracción de áridos y explotación de canteras; acumulación de vertidos y depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que puedan ser susceptibles de deteriorar o degradar el mismo.
- F) Cierres de fincas, muros y vallados; aperturas de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- G) Instalación de casas prefabricadas y similares, provisionales o permanentes; instalación de invernaderos.
- H) Colocación de carteles y vallas de propaganda cuando se levanten o apoyen en elementos que sirvan de soporte estructural.
- I) Instalación de elementos auxiliares de las obras; tendidos eléctricos, telefónicos o de telecomunicaciones; colocación de antenas de cualquier clase; instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.
- J) Primera utilización de obras o partes de ellas, así como la modificación, total o parcial, de los usos de la edificación
- K) Las actividades **en** todo tipo de establecimiento, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos, **sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio.** (se ha **suprimido** apertura)
- L) La tala de árboles y vegetación arbustiva que estén protegidos por el planeamiento territorial o urbanístico, o que se ubiquen en áreas de interés naturalístico o especial protección.
- M) Los de parcelación y segregación de fincas y terrenos en cualquier clase de suelo, no incluidos en un proyecto de reparcelación, y la división o segregación de edificios en régimen de propiedad horizontal.
- N) Cualquier otra acción que implique o requiera alteración de las rasantes o la configuración de los terrenos, o de los elementos naturales de los mismos.
- O) En general, cualesquiera otros que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística y en general, las actuaciones que supongan ejecución de obras, o uso del suelo, subsuelo o vuelo, análogos a los previstos en los apartados anteriores.

2.- La sujeción previa a licencia rige sin excepción para todas las actividades relacionadas en el apartado anterior que se realicen en el ámbito territorial de Zarautz, con independencia de que

pertenezcan al dominio o patrimonio público, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otra Administración Pública.

3.- Los actos relacionados en los apartados anteriores que se promuevan por órganos de las Administraciones Públicas, Comunidad Autónoma o entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de las excepciones previstas en la normativa en vigor.

4.- Mediante ordenanza municipal podrá sustituirse la necesidad de obtención de licencias por la obligación de una comunicación previa **y/o declaración responsable**, por escrito, **dirigida** al Ayuntamiento o establecerse procedimientos abreviados o simplificados para obtener determinadas licencias y autorizaciones. Esta posibilidad quedará restringida a la ejecución de obras de escasa entidad técnica para las que se entienda innecesaria la presentación de proyecto técnico, o para el ejercicio de actividades **no sometidas a autorización previa**. (**Se ha quitado la frase** *exentas por su nulo o escaso potencial en cuanto a la producción de molestias o efectos nocivos*)

#### **Artículo 5.2.01. Tipos de licencias**

*Propuesta: modificar el apartado 1.D) –negrita-*

*Motivo: adaptación al nuevo régimen legal de libre acceso a actividades de servicios*

1.- Las licencias urbanísticas que corresponde otorgar al Ayuntamiento pueden incluirse genéricamente en los siguientes tipos o categorías específicas:

- A) De parcelación y segregación.
- B) De obras complementarias de urbanización.
- C) De obras que, a su vez, pueden subdividirse en las siguientes:
  - a. Obras de nueva planta y obras mayores
  - b. Obras Menores.
- D) De autorización de utilización de edificios, usos y actividades que, a su vez, pueden subdividirse en las siguientes:
  - Licencias de primera utilización
  - Licencias de Actividad
  - Autorizaciones de uso **y tomas de razón de comunicaciones previas y declaraciones responsables de inicio de actividad y apertura de establecimientos** (se **suprime** licencias de apertura)
- E) De obras y usos de carácter provisional.
- F) De instalación de elementos auxiliares de las obras.
- G) De instalaciones permanentes en vías y espacios de uso público.

2.- En desarrollo de las previsiones del PGOUZ y la legislación vigente, el ayuntamiento podrá aprobar ordenanzas municipales para regular la tramitación de las diferentes licencias urbanísticas.

#### **Artículo 5.2.04. Licencias de obras de edificación y obras mayores.**

*Propuesta: modificar el apartado 3 –negrita-*

*Motivo: adaptarse a la nueva normativa sobre necesidad de visado colegial*

1.- Se entienden como obras mayores y de edificación las de nueva planta y rehabilitación en general, así como las de ampliación de un edificio anterior que implique su levante o una mayor ocupación de superficie. Se incluyen en la categoría de obras mayores las de consolidación generalizada de un edificio, las de derribo total o parcial y aquellas obras de reforma que por su complejidad o entidad técnica o su importancia económica se califiquen como tales razonadamente por los técnicos del servicio de urbanismo. En particular, se incluirán en este apartado las obras que supongan el habilitar como viviendas dependencias que no tenían anteriormente ese uso o subdivisión y aumento del número de viviendas existentes.

2.- Las solicitudes de este tipo de licencias serán resueltas en el plazo de TRES MESES, salvo que estén vinculadas a otro tipo de licencia urbanística que tenga previsto un plazo de resolución mayor.

3.- Para la solicitud de licencia de obras de edificación es suficiente la presentación del proyecto básico firmado por técnico competente, al que se acompañarán los estudios complementarios reglamentariamente exigibles. También deberá presentarse junto con la solicitud el impreso de estadística de edificación debidamente cumplimentado en los casos en que sea exigible. La falta de alguno de estos estudios se entenderá como documentación incompleta a los efectos del cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia. ***(suprimir la referencia expresa al visado por su colegio profesional)***

4.- La licencia urbanística se podrá otorgar según el proyecto básico de obras, sin perjuicio de la exigencia de tener que presentar el proyecto de ejecución con carácter previo al inicio de las obras. Una vez supervisado el proyecto de ejecución por los técnicos municipales y comprobada su adecuación al proyecto básico aprobado y a las modificaciones y condiciones impuestas en el acto de otorgamiento de la licencia, se notificará al interesado la posibilidad de dar inicio a las obras. Si el proyecto de ejecución propusiera modificaciones al proyecto básico, dichas modificaciones deberán ser expresamente aprobadas por el órgano que autorizó la licencia.

5.- Las licencias deberán condicionarse a que se garantice el respeto en el interior de los edificios de los niveles sonoros máximos de recepción de ruidos y vibraciones establecidos en la legislación aplicable o en la ordenanza municipal que regula estos impactos. En especial, se deberán exigir las medidas correctoras oportunas en los supuestos de obras de edificación en las proximidades de la variante, autopista, o trazado del ferrocarril.

6.- La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, de ocupación del suelo, edificabilidad urbanística y física, y condiciones de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación previa de los requisitos siguientes:

- A) Relación de medidas a adoptar por la propiedad en orden a garantizar la seguridad y estabilidad de terrenos y edificaciones colindantes.
- B) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- C) En el caso de actuaciones aisladas en suelo urbano, se acreditará la previa conversión de la parcela en solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En el caso de actuaciones de dotación, habrá de acreditarse también el levantamiento de la carga dotacional correspondiente.
- D) La licencia de instalación de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate y que deban ser obtenidas por el particular, quedando eximido de tal obligación en el caso en que deba ser la Administración de oficio, la que tenga que obtenerlas de otras instancias.
- E) Asunción de la dirección facultativa por técnico competente en razón de la naturaleza de las obras.

7.- Podrá instarse la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales que el Ayuntamiento establezca en la concesión de licencias en los términos previstos en las leyes con el fin de que no pueda oponerse a la actuación municipal la condición de tercero.

#### **Artículo 5.2.08. Licencias de primera utilización**

***Propuesta:*** modificar los apartados 3, 4 y 7 –**negrita**–

***Motivo:*** adaptarse a la nueva normativa sobre necesidad de visado colegial

1.- Las licencias de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida.

2.- Esta licencia será necesaria tanto para las construcciones nuevas como para la reutilización de los edificios que hayan sido objeto de una remodelación general, con o sin cambio de uso. Igualmente precisarán licencia de primera utilización las viviendas resultantes de obras de subdivisión de viviendas existentes o de habilitación como viviendas dependencias que no tenían anteriormente ese uso.

3.- A la solicitud de estas licencias deberá acompañarse planos donde se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras, o manifestación expresa de la inexistencia de las mismas, así como los siguientes documentos (**suprimir visados**) :

- A) Certificado final de obra, suscrito por **quien haya asumido la dirección técnica** de la misma y, en su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación (**suprimir y visado por su colegio oficial**).
- B) Documento acreditativo de haber dado de alta lo construido en el padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana así como cuantos certificados y autorizaciones sean exigidos en virtud de las competencias concurrentes de otros organismos públicos.
- C) Cédula de calificación definitiva, en el caso de ser vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
- D) En su caso, **propuesta de** declaración de obra nueva cuyo texto deberá contar con la conformidad previa de los servicios municipales antes de ser **formalizada en escritura pública e** inscrita en el Registro de la Propiedad. En la declaración de obra nueva se hará constar de forma gráfica la parte del terreno que queda vinculada a la edificación y que no puede ser parcelada o vendida con independencia de la edificación, y la parte del terreno que pasa a dominio y uso público.
- E) Fotografías en color de las fachadas exteriores.
- F) Liquidación final del costo de la obra.
- G) Acta y certificados expedidos por los organismos competentes de comprobación, adecuación a la normativa técnica y autorización de puesta en marcha de las diferentes instalaciones y servicios con que cuente la edificación (aparatos elevadores, instalaciones eléctricas y de gas, telecomunicaciones, etc).
- H) Documento acreditativo del cumplimiento de las normas de numeración callejera, expedido por el área municipal correspondiente y, en caso que no se hubiera presentado junto con la solicitud de licencia de edificación, impreso de Estadística de Edificación debidamente cumplimentado.
- I) Informe de los servicios municipales en el que se señala la correcta disposición y empalme a la red municipal de agua, saneamiento y alumbrado público que afecten al edificio.
- J) Cualquier otro documento que el Ayuntamiento, de forma razonada, estime necesario o conveniente.

4.- En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación deberá aportarse la documentación correspondiente a la recepción de las obras de urbanización:

- A) Solicitud de recepción de las obras de urbanización ejecutadas.
- B) Si existiera proyecto de obras ordinarias de urbanización, certificado final de obra y liquidación de las obras. (**suprimir visado por el colegio oficial correspondiente**).
- C) Planos de levantamiento topográfico del estado final de la urbanización y las redes de servicios, en papel y en formato digital compatible con la aplicación informática del Ayuntamiento.
- D) Si no existiera proyecto de obras ordinarias de urbanización, justificante de haber realizado las obras de urbanización de acuerdo a las condiciones señaladas por el Ayuntamiento.

5.- En el supuesto de que se tratara de edificaciones situadas en el suelo no urbanizable, además de tener en cuenta las normas recogidas en el Título 9 del Tomo 01 deberán completarse con los siguientes aspectos:

- A) En la Declaración de Obra Nueva, se deberá hacer constar expresamente la vinculación del edificio al terreno aportado para la obtención de la licencia, así como su carácter indivisible e intransmisible separadamente de lo construido.
- B) Certificado sanitario de potabilidad del agua empleada para el suministro.
- C) Certificado de la calidad de las aguas residuales vertidas.

6.- El plazo para la resolución de licencia de primera utilización será de TRES MESES, salvo deficiencias subsanables, a contar desde la presentación de la totalidad de la documentación relacionada en el apartado anterior.

7.- **La obtención (~~suprimir~~ para la concesión) de la licencia de primera utilización ~~no exime~~ (~~suprimir~~ será preceptivo) de la obligación de disponer de las licencias de instalación correspondientes a las actividades de guardería de vehículos, instalaciones centralizadas de aire acondicionado, salas de calderas y depósitos de combustible. (~~suprimir~~ para lo cual se presentará proyecto ajustado a las ordenanzas, normas y reglamentos de aplicación general).**

8.- La obtención de la licencia de primera utilización no exime a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal derivadas de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos. Tampoco les exime de los deberes legales de uso y conservación de las edificaciones.

#### **Artículo 5.2.10. Declaraciones responsables y autorizaciones de uso (~~suprimir~~ licencias de apertura)**

*Propuesta:* Suprimir los apartados 2, 4, 5; 6 y 7; modificar el 1 y el 3 -que pasa a ser el 2-; añadir dos nuevos apartados 3 y 4.

*Motivo:* adaptación al nuevo régimen legal de libre acceso a actividades de servicios

1.- Con independencia de la licencia de primera utilización o de la licencia de actividad, la apertura o puesta en funcionamiento de cualquier establecimiento precisará su previa comunicación al Ayuntamiento mediante la presentación de una Declaración Responsable en los términos que se indican en este artículo. La presentación de la declaración en debida forma y con la documentación necesaria, habilitará para la puesta en marcha de la actividad y, en su caso, para la apertura del establecimiento correspondiente, con sujeción a los requisitos materiales contenidos en el ordenamiento vigente.

(~~Suprimir~~ y la de autorización de uso tienen por objeto autorizar la puesta en uso de locales destinados a cualquier actividad distinta del uso de vivienda, previa la comprobación de que se han cumplido las condiciones de la licencia de actividad, en el caso de tratarse de actividades clasificadas, y si ésta no fuera necesaria, de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas, higiénicas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

2.- (antes apartado 3) Están sujetas a declaración responsable y/o, en su caso, autorizaciones de uso o cambio de uso (~~suprimir~~ licencia de apertura):

- A) La puesta en uso de locales resultantes de obras realizadas para el cambio de su configuración exterior o interior, para la alteración de los usos a que se destinaba o para la modificación de la intensidad de los mismos.
- B) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales, mercantiles, comerciales y de oficinas.
- C) La realización de actividades profesionales.
- D) La nueva utilización de aquellos locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
- E) En general, cualesquiera otra actividad de uso de las edificaciones, análogo a los previstos en los apartados anteriores.

3.- El documento de la declaración responsable constará de una manifestación por parte

*de la persona titular de la actividad, de que se cumplen todos los requisitos exigibles por la normativa vigente para poder desarrollarla, de que dispone de toda la documentación que así lo acredita, y de que se compromete a mantener dicho cumplimiento a lo largo del ejercicio de la actividad en cuestión.*

**4.- La tramitación y requisitos de la declaración responsable podrá ser regulada mediante ordenanza municipal específica. Mientras tanto el contenido de la declaración y la documentación a aportar junto a la misma se ajustará a los modelos que facilite el servicio de urbanismo del Ayuntamiento. El personal técnico del Ayuntamiento comprobará la adecuación de la actividad a los términos de la declaración responsable y a la normativa vigente en lo relativo a su competencia. Finalmente el Ayuntamiento emitirá la resolución pertinente de conformidad o disconformidad a la apertura o puesta en funcionamiento de la actividad.**

**Suprimir los siguientes apartados**

**2.- No se admitirán a trámite las solicitudes de licencia de apertura, cuando el uso pretendido resulte incompatible con los previstos por el planeamiento municipal, o esté expresamente prohibidos por la legislación.**

**4.- La concesión de las licencias de apertura requiere la acreditación del cumplimiento de los requisitos técnicos precisos, según la instalación o actividad de que se trate.**

**5.- El plazo para concesión o denegación será de DOS MESES, salvo deficiencias subsanables. La obtención de licencia de apertura por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no supone legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento o a las Ordenanzas Municipales y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma en que se determine.**

**6.- La apertura de una instalación carente de licencia de apertura, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización.**

**7.- Cuando no fuera legalmente exigible la licencia de apertura para una actividad concreta, su titular estará obligado a comunicar al ayuntamiento, con la debida antelación, la naturaleza de aquélla, al objeto de comprobar si el uso proyectado se ajusta o no a la normativa urbanística vigente.**

**Artículo 5.3.02. Condiciones generales de los proyectos técnicos**

**Propuesta: modificar el apartado 3 –*negrita*–**

**Motivo: adaptarse a la nueva normativa sobre necesidad de visado colegial**

1.- A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2.- Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliego de Condiciones, con los Estudios complementarios legalmente exigibles, así como aquella documentación prevista en el planeamiento municipal y en las ordenanzas e instrucciones técnicas municipales de aplicación, sin perjuicio de aquellas actuaciones en las que por su naturaleza o menor entidad técnica, pueda ser suficiente la presentación de documentación simplificada o parcial o, incluso que por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al ayuntamiento.

3.- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por **quien o quienes (suprimir técnico o técnicos)** sean competentes, en relación al objeto y características de lo proyectado. **Los proyectos deberán estar** visados por sus respectivos colegios profesionales **cuando la normativa de aplicación así lo exija**. El ayuntamiento podrá exigir para su tramitación copias en soporte informático cuyos planos estén representados en formato .dwg o .dxf, en sistema de coordenadas UTM; en el caso de proyectos de ejecución que desarrollen proyectos básicos con licencia municipal, las copias en soporte informático podrán sustituir al documento en papel siempre que se acredite el visado, **cuando este sea preceptivo**.

4.- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a previa autorización municipal toda alteración del proyecto objeto de la licencia durante el curso de las obras, presentando para ello la documentación necesaria donde se indique de forma clara y expresa el alcance y justificación de las modificaciones que se pretenden.

5.- A la vista de la importancia o características de las modificaciones o variaciones de que se trate, el ayuntamiento podrá recabar del interesado la presentación de un nuevo proyecto técnico que no ofrezca dudas interpretativas sobre la naturaleza de la obra o de la configuración que se plantea. Quedan exceptuadas de lo anterior las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

#### **Artículo 5.3.05. Proyectos de instalación y actividad**

*Propuesta: añadir un nuevo apartado 3 -negrita-*

*Motivo: nuevo régimen legal de libre acceso a actividades de servicios*

1.- Se entienden por proyectos de instalación o de actividad aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, las condiciones de uso, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que son necesarias en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2.- Los proyectos técnicos de instalación estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones exigidas por la reglamentación técnica y sectorial específica que sea de aplicación, así como por el PGOUZ y ordenanzas municipales. Como mínimo, contendrán, memoria descriptiva y justificativa y planos.

**3.- Se podrá eximir de la exigencia de proyecto en el caso de actividades a implantar en pequeños establecimientos y con mínima potencialidad para producir molestias o efectos nocivos por concurrir circunstancias tales como las siguientes: horario de funcionamiento diurno, carga de fuego reducida, no generar residuos peligrosos, no estar dotadas de instalaciones complementarias (aire acondicionado, cámaras frigoríficas, etc) de elevada potencia y similares. Esta norma podrá ser desarrollada mediante ordenanza municipal.**







## TÍTULO 6. ORDENANZAS GENERALES DE USOS

### Artículo 6.1.01. Regulación y aplicación de los usos previstos en el PGOUZ

*Propuesta:* Añadir unos nuevos apartados 7 y 8 **-negrilla-**

*Motivo:* Dar mayor flexibilidad al régimen de usos, permitiendo su modificación motivada por los instrumentos de ordenación pormenorizada.

1.- El concepto de uso del suelo alcanza tanto al suelo como a los elementos que bajo o sobre rasante se sitúan en él.

2.- Los preceptos reguladores de este Título son los que establecen las normas generales para regular las diferentes utilidades del suelo y de las edificaciones, fijando los usos que en ellas pueden desarrollarse según las distintas categorías de suelo que se definen en el PGOUZ. Además de las normas de general aplicación contenidas en el presente Título, la regulación específica o detallada de los usos viene recogida en los siguientes apartados de las normas urbanísticas del PGOUZ:

- A) Para el Suelo Urbano y Urbanizable en las fichas urbanísticas de cada zona del Tomo 02.
- B) Para el Suelo No Urbanizable en el Título 9 del Tomo 01.

3.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 1.3.02 del Tomo 01, en caso de contradicción, como regla general prevalecerán las determinaciones de carácter particular contenidas en el Tomo 02 y en el título 9 del Tomo 01.

4.- Las normas reguladoras de los usos son de aplicación general a los nuevos usos que se implanten a partir de la entrada en vigor del PGOUZ, para cuya implantación se deberán cumplir también las ordenanzas generales de edificación y las específicas para cada zona.

5.- A los usos implantados con anterioridad al PGOUZ les será de aplicación el régimen establecido en el capítulo 3.2 del Título 2 del Tomo 01 (régimen jurídico de las edificaciones y usos en relación con el planeamiento urbanístico) para las distintas situaciones en que se puedan encontrar dichos usos.

6.- Para la autorización de la implantación de nuevos usos y/o modificación de los existentes, se tendrán en cuenta las determinaciones de obligado cumplimiento contenidas para cada uso en las normativas técnicas sectoriales de aplicación en materia de edificación y, en particular, las relativas a seguridad, salubridad, protección frente al ruido, y eficiencia energética.

**7.- Las ordenanzas urbanísticas específicas de los instrumentos de ordenación pormenorizada (planes parciales, planes especiales...) que se redacten con posterioridad al plan general podrán, de forma motivada, modificar las generales del plan general en el ámbito urbanístico que regulen.**

**8.- En caso de contradicción entre las ordenanzas del plan general y las recogidas en instrumentos de ordenación pormenorizada aprobados con anterioridad, se aplicará las del plan general en la medida que resulten mas favorables.**



**Artículo 6.2.04. Uso de estaciones de servicio de suministros de carburantes (Uso 1 Tipo 3)**

*Propuesta:* suprimir el apartado 7

*Motivo:* en cuanto a las gasolineras existentes por excesivamente riguroso; en cuanto a la que estaba dentro del conjunto monumental, por innecesario al haber cesado ya la actividad

1.- Comprende los locales o instalaciones destinadas al almacenamiento y suministro de combustibles líquidos y lubricantes al por menor a vehículos automóviles. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las áreas de servicio como las estaciones de servicio y unidades de suministro definidas en el Decreto Foral 28/2001, de 20 de marzo, o normativa que le sustituya.

2.- Con carácter general, estas instalaciones se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio. Se prohíbe expresamente la existencia de aparatos surtidores dentro de talleres, garajes y aparcamientos cubiertos. En las parcelas destinadas a estaciones de servicio no se podrán desarrollar actividades relacionadas con el mantenimiento, reparación y venta de vehículos.

3.- La ubicación de nuevas estaciones de servicio se ajustará al estricto cumplimiento de las normas sectoriales que regulan esta materia. En todo caso no podrán ser colindantes con edificios de gran concurrencia pública, centros docentes o viviendas.

4.- En el suelo urbano y urbanizable sólo se autorizan nuevas estaciones de servicio en parcelas asignadas al uso industrial y, en su caso, en el dominio público viario. Asimismo, podrán autorizarse cuando expresamente se contemplen en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, con las limitaciones señaladas anteriormente.

5.- La autorización de estaciones de servicio mediante concesión del dominio público viario deberá contar, con independencia de los informes que por aplicación de la legislación sectorial sean exigibles, con informes técnicos municipales que valorarán la incidencia de la instalación basándose en: estudios de tráfico, previsiones de peatonalización, calidad del espacio urbano, conflictos viarios por aumento de la densidad del tráfico, generación de atascos, etc.

6.- La licencia de estación de suministro de carburantes apoyada en el sistema general de comunicaciones, en el suelo no urbanizable, deberá contar previamente con la preceptiva autorización de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

*Suprimir 7. Las estaciones de suministro de carburante existentes a la entrada en vigor del PGOUZ, cuyo emplazamiento no se ajuste a los criterios que se establecen para este tipo de actividades, se consideran disconformes con el planeamiento. En particular, se califica expresamente disconforme con el planeamiento urbanístico la estación de suministro de carburantes situada junto a Nafarroa kalea dentro del Conjunto Monumental.*

**Artículo 6.3.01. Definición**

*Propuesta:* incluir como nuevo apartado 3 de este artículo, el que estaba recogido como apartado 7 del artículo 6.3.08.

*Motivo:* mejora de la coherencia y sistemática de la ordenanza

1.- El uso de infraestructuras comprende los espacios y actividades destinados a albergar las infraestructuras y redes de servicios generales básicos.

2.- Las redes interiores propias de cada edificación o uso no se consideran como uso específico, sino que se entiende vinculado al de la propia edificación.



3.- Con carácter general, y aunque no se indique de forma pormenorizada, el PGOUZ autoriza las instalaciones subterráneas del uso de infraestructuras en los sótanos de los edificios y en el subsuelo de los espacios no ocupados por la edificación, tanto de carácter privado como público. (antes era el apartado 7. del artículo 6.3.08)

#### **Artículo 6.3.08. Régimen general de uso en parcelas de uso de infraestructuras (Uso 2)**

*Propuesta:* el apartado 7 de este artículo pasa a ser el apartado 3 del artículo 6.3.01 .

*Motivo:* mejora de la coherencia y sistemática de la ordenanza.

1.- **Uso principal:** es el vinculado a la propia Infraestructura.

#### **2.- Usos compatibles y admisibles:**

- A) Comunicaciones (Uso 1) siempre que la propia funcionalidad no resulte incompatible con aquél.
- B) Servicios urbanos y administrativos (Uso 4, Tipos 1 y 2) de carácter complementario vinculado a la propia instalación
- C) Uso terciario (Uso 6, Tipo 1). Oficina de carácter complementario vinculado a la propia instalación o servicio

3.- **Usos Prohibidos:** Todos aquellos usos no directamente vinculados a cada uno de los tipos de Infraestructuras y aquellos prohibidos por la legislación sectorial que las regula.

4.- Las condiciones de parcela, ocupación y edificación serán las de la Ordenanza de Zona que corresponden al tipo de la parcela. En todo caso, las condiciones de edificabilidad se adecuarán a las características singulares del uso de Infraestructuras, así como a las características de su entorno.

5.- La instalación de las infraestructuras exigirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.

6.- Tanto el planeamiento de desarrollo del PGOUZ como cualquier proyecto que se redacte en ejecución del mismo y que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde la primera fase de elaboración y se producirá de forma integral, a lo largo de todo el proceso. Entre la documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

#### **Artículo 6.3.09. Condiciones particulares de la red de energía eléctrica y de la red de telecomunicaciones (Uso 2 Tipos 1 y 4)**

*Propuesta:* modificar el apartado 4 para añadir una frase **-negrilla-**

*Motivo:* posibilitar antenas en determinadas condiciones a expensas de la redacción de un hipotético plan especial

1.- En el suelo urbano y en el urbanizable, las instalaciones de suministro de energía y de red de telecomunicaciones serán subterráneas.

2.- En el suelo urbano, los proyectos de urbanización que se refieran a obras para el suministro de energía eléctrica y de telecomunicaciones, contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que se pueda llevar a efecto su soterramiento. La ejecución de las obras se



simultaneará con las del resto de la urbanización, dentro de una programación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras previstas.

3.- En el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de inclusión como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna aérea de redes de energía eléctrica y de telecomunicaciones. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica o de telecomunicaciones, se verán sometidos a las correspondientes servidumbres y se recogerán en el planeamiento de desarrollo, cuando fuera imposible su traslado o transformación en línea subterránea.

4.- En el suelo no urbanizable se permite la implantación del Uso de Telecomunicaciones, siempre que responda a un Plan Especial en el que se dé respuesta global, a escala municipal, a la totalidad del sistema de antenas, emisores, receptores y repetidores, tanto públicos como privados. **Mientras no se apruebe el plan especial, podrán autorizarse en suelos de las categorías de Forestal Intensivo (FI) y Agroganadera y Campiña (AG) instalaciones de carácter no lineal tipo B, de escaso impacto en el entorno, en edificaciones y construcciones existentes**

5.- Las estaciones de transformación y las subestaciones se instalarán en los terrenos destinados a tal fin o en edificaciones de otro uso, siempre y cuando cumplan con las debidas instrucciones de seguridad. No se permitirán estas instalaciones en locales sobre rasante de edificaciones destinadas al uso principal residencial.

#### **Artículo 6.4.04. Condiciones particulares de los espacios libres de uso y dominio privado**

*Propuesta:* suprimir el término peatonales del apartado 1, y modificar los apartados 2 y 3 **-negrilla-**

*Motivo:* mejorar la redacción y flexibilizar ligeramente la norma

1.- Los suelos definidos por el planeamiento urbanístico como espacios no edificables de uso y dominio privado únicamente podrán destinarse a accesos (**suprimir peatonales**), zonas de estancia y juegos, jardines, pistas deportivas descubiertas, aparcamientos en superficie, y usos similares que no desvirtúen el carácter de espacio libre de dicho suelo.

2.- En superficie se admite también la disposición de elementos ornamentales e **instalaciones desmontables** de conformidad con lo previsto en el artículo 7.3.12 del Título 7 (Ordenanzas de Edificación). Está prohibida la instalación de construcciones y elementos cubiertos tales como tinglados, chabolas, techumbres para aparcamiento, cenadores, etc.

3.- En el subsuelo únicamente serán autorizables los usos de garaje y **trasteros** vinculados al uso principal instalado en la parcela, **así como los de instalaciones generales y comunes de los edificios (Uso 8)** y a instalaciones urbanas en las condiciones establecidas en el artículo 7.3.12 del Título 7 (Ordenanzas de Edificación).

#### **Artículo 6.5.16. Aparcamientos autónomos (Uso 4 Tipo 15)**

*Propuesta:* modificar el apartado 2 **-negrilla-**

*Motivo:* coherencia y sistemática

1.- Comprende aquellos espacios destinados exclusivamente al estacionamiento de vehículos no estando, por tanto, vinculados al servicio de otro uso. La diferencia con el garaje estriba en que éste es un local destinado al estacionamiento de vehículos, pero vinculado al servicio de otro uso principal.

2.- En los locales destinados a aparcamientos no se permitirá el almacenamiento de materiales ni de objetos, fuera de los específicamente vinculados al mantenimiento y explotación del



propio aparcamiento. **Se permite el uso de trasteros vinculados al uso principal (Uso 8, Tipo 3)**

3.- La implantación del aparcamiento autónomo puede efectuarse en suelo público o privado, al aire libre o en edificio exclusivo, sobre y bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones y condiciones que se derivan de las presentes normas urbanísticas.

4.- Cuando la construcción de aparcamientos se efectúe bajo rasante en suelo de uso público será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle que justifique la adecuación de su tamaño y tipología y que, por otro lado, determine la localización de los accesos rodados y peatonales, así como la urbanización en superficie.

#### **Artículo 6.5.17. Uso principal, permitido, complementario y prohibido en parcelas de uso de dotaciones y equipamiento (Uso 4)**

*Propuesta: modificar los apartados 2 y 3 -negrilla-*

*Motivo: mejora de la redacción, coherencia y sistemática*

1.- **Uso principal:** Cualquiera de los especificados dentro del uso de equipamiento con las limitaciones y especificaciones señaladas en el artículo 6.5.19.

#### **2.- Usos compatibles y admisibles:**

- A) Uso de infraestructuras (Uso 3) al servicio del uso principal y siempre que sea compatible con él.
- B) Usos de dotaciones y equipamiento (Uso 4) en todos los tipos, **siempre que no resulten manifiestamente incompatibles con el uso principal.**
- C) Uso residencial (Uso 5, Tipo 3). Vivienda aneja. En los tipos 4 (docente) y 6 (religioso).
- D) Uso terciario (Uso 6) Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado, vinculado o compatible con el equipamiento y de conformidad con lo previsto en el artículo siguiente, y sin perjuicio de lo que se prevea mediante ordenanzas municipales sobre restricción de cualquier uso, como salas de juegos recreativos, hostelería, etc.
- E) Otros usos (Uso 8, Tipos 1, 2 y 3) vinculados a los usos implantados, **así como el de almacén vinculado a las necesidades del equipamiento.**

3.- **Usos Prohibidos:** Todos aquellos no enunciados entre los compatibles y admisibles y, **en general**, todos aquellos que sean incompatibles con la calificación global de la zona

#### **Artículo 6.6.02. Parcelas de Uso de Vivienda unifamiliar o bifamiliar (Uso 5 Tipo 1)**

*Propuesta: modificar el apartado 4 -negrilla-*

*Motivo: flexibilizar el régimen y admitir usos razonablemente compatibles*

1.- Comprende las parcelas que acogen distintas tipologías de vivienda aislada, adosada, agrupada, en hilera u otra disposición. En este uso el edificio constituye junto con la parcela una sola unidad registral, con acceso exclusivo e independiente desde la vía. Dentro de este tipo se contempla la matriz de usos definida en los siguientes apartados:

2.- **Uso principal:** la vivienda uni o bifamiliar en cualquier tipología.

3.- **Usos alternativos:** Usos de equipamiento (Uso 4) y Terciarios (Uso 6, excluidos los comerciales de carácter concentrado, y los de carácter no concentrado destinados a la comercialización de bienes y productos) compatibles con zonas residenciales.

4.- **Usos compatibles y admisibles:** En planta baja y planta de sótano: Otros usos (Uso 8). En los tres tipos previstos por el PGOUZ. **Son también admisibles los siguientes usos a**



***ejercer con carácter simultáneo al propio uso de vivienda y, generalmente, por las personas que habitan la vivienda: estudios, despachos, consultas profesionales, uso comercial de prestación de servicios personales y asimilables.***

5.- **Usos prohibidos:** Todo aquél que resulte incompatible con el uso principal y con los admisibles en la zona.

**Artículo 6.6.03. Parcelas de Uso de Vivienda colectiva (Uso 5 Tipo 2)**

*Propuesta:* modificar los apartados 3, 4 y 5 -**negrilla**-; incorporar los epígrafes 5B y 5Dd al artículo 6.6.05; suprimir el apartado 7)

*Motivo:* mejora de la redacción, coherencia y sistemática; la supresión del apartado 7 por ser innecesario y obvio.

1.- Es el relativo a bloques de edificación habitualmente en régimen de propiedad horizontal. Se incluyen en este uso el de la vivienda colectiva sometidas a algún régimen de protección pública cuando no está calificada expresamente como equipamiento por el PGOUZ, si bien en este caso, el régimen de usos estará condicionado por su regulación específica y lo señalado en el apartado 7 de este artículo.

2.- Dentro del tipo de vivienda colectiva se contempla la matriz de usos definida en los siguientes apartados.

3.- **Uso principal:** en el conjunto del edificio es la vivienda colectiva. ***Solo se admite la habilitación de viviendas en las plantas sobre rasante de acuerdo con las condiciones generales del título 7 y, en el caso, de plantas bajas y plantas bajo cubierta, con las específicas recogidas en los artículos 6.6.06 y 6.6.07.***

4.- **Usos alternativos permitidos:**

- A) Uso de equipamiento (Uso 4) compatibles con zonas residenciales.
- B) Uso terciario (Uso 6). Tipo 1, oficina.
- C) Uso terciario (Uso 6, **Tipos 3 y 4**). Salvo en ámbitos en los que expresamente esté prohibido, y siempre que se cumplan las previsiones de dotaciones mínimas de aparcamientos previstas en el artículo 6.9.06, y que cuenten con espacios para operaciones de carga y descarga en el interior del edificio o recinto del establecimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 6.7.08.

5.- **Usos compatibles y admisibles:** Se admiten los siguientes

- A) **En plantas altas**, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal ***o que haya comunicación con la planta inferior destinada al mismo uso:***
  - a. Uso de dotaciones y equipamiento (Uso 4). Todos los tipos compatibles con zonas residenciales, excepto el Tipo 14, servicios funerarios y el tipo 15 aparcamientos autónomos.
  - b. Uso terciario (Uso 6, **Tipos 1, 3 y 4**).
- B) **En planta baja**
  - a. Uso de infraestructuras (Uso 2), exclusivamente los elementos puntuales al servicio de las infraestructuras que sean compatibles con el uso residencial, y que, técnicamente deban situarse en esta planta. Se prohíben expresamente los centros de transformación en plantas bajas.
  - b. Uso de dotaciones y equipamiento (Uso 4). Todos los tipos compatibles con zonas residenciales, excepto el Tipo 14, servicios funerarios (***Se suprime la prohibición del tipo 15 aparcamientos autónomos***).
  - c. Uso terciario (Uso 6, **Tipos 1, 3 y 4**).



- d. Uso productivo e industrial (Uso 7). Tipo 1, industria compatible con la vivienda; y Tipo 3, almacén compatible con la vivienda.
- e. Otros usos (Uso 8, Tipos 1, 2 y 3).

C) En semisótano o planta primera de sótano:

- a. Uso de infraestructuras (Uso 2), exclusivamente los elementos puntuales al servicio de las infraestructuras que sean compatibles con el uso residencial, y que, técnicamente deban situarse en esta planta, incluidos centros de transformación.
- b. Uso de dotaciones y equipamiento (Uso 4). Se permiten como uso complementario al de planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje, o cuando se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las ordenanzas municipales.
- c. **Uso Terciario de Oficina (Uso 6, Tipo 1). Siempre que cuente con acceso desde la vía pública**
- d. Otros usos (Uso 8). Tipo 1, local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso; Tipo 2, instalaciones generales o comunes de los edificios; y Tipo 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

D) A partir de la planta segunda de sótano:

- a. Uso de infraestructuras (Uso 2). Exclusivamente los elementos puntuales al servicio de las infraestructuras que sean compatibles con el uso residencial, y que, técnicamente deban situarse en esta planta, incluidos centros de transformación.
- b. Otros usos (Uso 8). Tipo 1, local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso; Tipo 2, instalaciones generales o comunes de los edificios; y Tipo 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

**6.- Usos prohibidos:** Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal o con el de la calificación global de la zona.

**(Suprimir)** 7.- *En los casos de parcelas y edificaciones con uso principal de vivienda sometidas a algún régimen de protección pública (vivienda de protección oficial, vivienda tasada...) no se permiten usos alternativos, ni el cambio de uso de una vivienda a uno de los compatibles o admisibles en edificios de vivienda colectiva mientras la edificación ostente la calificación legal de vivienda de protección pública.*

**Artículo 6.6.05. Condiciones particulares de usos complementarios o admisibles en parcelas con uso principal residencial**

*Propuesta:* se incorporan a este artículo los anteriores epígrafes 5B y 5Dd del artículo 6.6.03, que quedan integrados en los apartados 2 y 3)

*Motivo:* mejora de la coherencia del texto

1.- Los usos terciarios comerciales que se implanten en plantas altas de edificios residenciales no podrán ser independientes del local de planta baja, debiendo tener contacto entre ambas plantas al menos en una superficie regular equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la planta superior o primera.

2.- En las edificaciones ya existentes, se podrá autorizar el Uso terciario (Uso 6, Tipo 1) – Oficina- **y el Uso de dotaciones y equipamiento (Uso 4) en los tipos compatibles con zonas residenciales**, en las primeras plantas de los edificios aunque no cuente con acceso



independiente desde la vía pública, pero se prohíben aquellas actuaciones que impliquen la división o loteo de los locales destinados a estos usos.

3.- En semisótano o planta primera de sótano de las edificaciones ya existentes a la entrada en vigor del PGOUZ, y que no cuenten con acceso independiente o no esté comunicada con la planta baja se permitirá además el Uso terciario (Uso 6, Tipo 3), comercial al por menor de carácter no concentrado, vinculado a la planta superior siempre que se acredite la imposibilidad de destinarlo a garaje y con las limitaciones que se establezcan en las ordenanzas municipales. **Se admitirá también el uso de oficina (Uso 6, Tipo 1) siempre que el local cuente con iluminación y ventilación naturales.**

#### **Artículo 6.7.04. Uso Comercial al por menor de carácter no concentrado (Uso 6 Tipo 3)**

Propuesta: modificar el apartado 5 -**negrilla**-

Motivo: Precisiones y ligera flexibilización en los usos hosteleros

- 1.- Comprende aquellas actividades destinadas tanto a la exposición previa y comercialización de bienes y productos, como a la prestación de servicios al público (hosteleros, servicios de reparación, servicios personales...), siempre que la actividad comercial esté separada del centro de producción.
- 2.- La actividad de comercialización de bienes y productos incluye aquellos establecimientos de venta de productos cotidianos y/o especializados en régimen de autoservicio, con secciones de venta tradicional, cuya superficie no sea superior a 400 m2 construidos.
- 3.- Se incluyen en la comercialización de bienes y productos cotidianos y/o especializados, actividades tales como los comercios de alimentación, bebidas, tabaco, textil, confección, vestido y complementos, calzado, perfumerías, droguerías, equipamiento del hogar, artículos de menaje, electrodomésticos, bricolaje, ferreterías, sanitarios y fontanerías, electricidad, equipamiento del automóvil, etc.
- 4.- En atención a sus necesidades de superficie de venta al público, se incluyen también en este tipo de comercial al por menor no concentrado, aquellos cuya superficie sea mayor a 400 m2 e inferior a los 800 m2 construidos, y se dediquen a la comercialización de bienes y productos, de las siguientes características:
  - a) Venta de vehículos automóviles.
  - b) Equipamiento del hogar (mobiliario).
  - c) Otros de carácter similar no destinados al tramo alimentario ni a productos cotidianos..
- 5.- Se incluyen en la prestación de servicios hosteleros aquellos sin alojamiento de personas, así como los de **espectáculos públicos** y actividades recreativas **no comprendidas en el artículo 6.5.12**, a título de ejemplo, los restaurantes, bares, tabernas, cafeterías, degustaciones, pubs, discotecas, salas de juegos recreativos, salas de fiestas, bingos, etc. **Se incluirán en el tipo 3 cuando la superficie del establecimiento no sobrepase los 600 m2 construidos.**
- 6.- Se incluyen en la prestación de servicios de reparación, a título de ejemplo, los locales destinados a la reparación de pequeña maquinaria, electrodomésticos y bienes de consumo.
- 7.- Se incluyen en la prestación de servicios personales, a título de ejemplo, las tintorerías, lavanderías, peluquerías, institutos de belleza, etc.
- 8.- Se incluyen en la prestación de servicios en general, a título de ejemplo, las dependencias de mensajerías con superficie igual o inferior a 75 m<sup>2</sup>, las librerías, papelerías, imprentas, etc.





**Artículo 6.7.05. Uso Comercial al por menor de carácter concentrado (Uso 6 Tipo 4)**

*Propuesta: modificar el apartado 1 -negrilla-*

*Motivo: idéntico que el artículo anterior*

1.- **Tipo 4.1. Establecimientos Comerciales.** Incluye aquellos establecimientos de características similares a los descritos en el artículo *anterior* pero que tengan una superficie superior a 400 m<sup>2</sup> construidos e inferior a 1.000 m<sup>2</sup> construidos). Comprende también idénticas actividades que las anteriores, cuando se llevan a cabo de forma concentrada, con accesos y elementos comunes (galerías comerciales). **Se incluyen también en este tipo los usos de hostelería, espectáculos públicos y actividades recreativas cuya superficie sea superior a los 600 m<sup>2</sup> construidos.**

2.- **Tipo 4.2. Grandes establecimientos comerciales.** Tendrán la consideración de Gran Establecimiento Comercial, aquellos destinados al comercio minorista que en su implantación o como consecuencia de ampliaciones posteriores tengan una superficie igual o superior a los 1.000 m<sup>2</sup> construidos. Dentro de los grandes establecimientos comerciales se diferencia dos categorías:

- a) **Grandes almacenes.** Comprende idénticas actividades que las enumeradas en los apartados anteriores, con la particularidad de que se constituye en uso principal de un edificio exclusivo, sin perjuicio de los usos complementarios que pudieran implantarse. El concepto de Gran Almacén lleva aparejado la gestión única (titularidad y explotación) de la totalidad del espacio destinado a tal fin. Para considerar una actividad dentro de este tipo, debe garantizarse que la incidencia de la superficie de ventas destinada al tramo alimentario y cotidiano no alimentario, no supere el 15% de la superficie total destinada a ventas.
- b) **Centros comerciales.** Comprende las actividades de comercio al por menor anteriormente enumeradas desarrolladas en grandes extensiones de superficie, en edificio exclusivo y apoyadas en torno a la especialización en un sector o ramo determinado. La gestión del espacio puede ser diversa, tanto en lo que se refiere a titularidad como a la explotación. Se incluyen en este apartado las instalaciones en las que la superficie de ventas destinada al tramo alimentario y cotidiano no alimentario, supere el 15% de la superficie total destinada a ventas.

**Artículo 6.7.07. Uso principal, complementario y prohibido en parcelas de uso de oficina y condiciones particulares (Uso 6 Tipo 1)**

*Propuesta: modificar los apartados 1 y 3 -negrilla-; suprimir los epígrafes B y C, del apartado 2*

*Motivo: mejorar la redacción y no permitir el hipotético caso de cambio de uso de la totalidad de la parcela a residencial o comercial*

1.- **Uso principal:** Es el correspondiente al uso pormenorizado de oficina. **Como regla general, solo se admite la habilitación de oficinas en las plantas sobre rasante de acuerdo con las condiciones generales del título 7; podrán admitirse en semisótanos o primera planta de sótanos que cuenten con aireación e iluminación naturales o en caso de dependencias vinculadas al uso de la planta superior.**

2.- **Usos alternativos:** Siempre que sean compatibles con la calificación global del ámbito y estén permitidos en el área en que se ubiquen.

A) Uso de equipamiento (Uso 4) todos los tipos.

B) **Se suprime.** *Uso residencial (Uso 5, Tipo 2) -Vivienda colectiva-*.



- C) **Se suprime.** *Uso terciario (Uso 6, Tipos 4.1 y 4.2.1) –Establecimientos Comerciales y Grandes almacenes-*

**3.- Usos compatibles y admisibles:**

- A) En última planta: Uso terciario (Uso 6, Tipo 3) -Comercial al por menor, de carácter no concentrado-, exclusivamente servicio hostelero
- B) En plantas altas: Uso de equipamiento (Uso 4), todos los tipos compatibles con la calificación global de la zona
- C) En planta primera y en planta baja: Siempre que sean compatibles con la calificación global del ámbito y estén permitidos en el área en que se ubiquen
- Uso de equipamiento (Uso 4). Todos los tipos.
  - Uso terciario (Uso 6, Tipos 3 y 4).
  - Uso productivo (Uso 7). Tipo 1, Industria compatible con la vivienda; y Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda.
- D) En plantas sótano:
- En semisótano o planta primera de sótano, **los permitidos en planta baja** siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje o se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse en las Ordenanzas Municipales.
  - Uso de infraestructuras (Uso 2), excepto el Tipo 6 -Tratamiento y eliminación de residuos sólidos-, en todas las plantas.
  - Otros usos (Uso 8). Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado al uso de las plantas superiores; Tipo 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios vinculadas a las actividades de las plantas superiores, en todas las plantas.

**4.- Usos prohibidos:** Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal o con el de la calificación global de la zona. En ningún caso la distribución de un local destinado al uso de oficinas contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.

**Artículo 6.8.10. Uso Principal, permitido y prohibido en parcelas de uso productivo industrial y almacén (Uso 7) y condiciones particulares**

*Propuesta: modificar los apartados 1 y 3 -negrilla-*

*Motivo: mejora de la redacción y admisión de usos educativos vinculados al productivo*

**1.- Uso principal:** *En plantas sobre rasante*, cualquiera de los especificados dentro de los tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 8 del uso productivo industrial. Dentro del uso principal se entienden comprendidas todas las actividades complementarias de carácter terciario (oficina, comercial...) que sean necesarias para el desarrollo de la actividad productiva básica o de **equipamiento (educativo, etc) relacionados y/o vinculados con la actividad industrial.**

**2.- Usos alternativos:**

- A) Uso de comunicaciones (Uso 1, Tipo 3). Estaciones de servicio de suministro de carburantes.
- B) Uso de equipamiento (Uso 4), cuando no resulte incompatible su emplazamiento en zonas de uso Industrial.
- C) Uso terciario (Uso 6)
- Tipo 1, Oficina.
  - En las zonas con la calificación global de productivo industrial que así se permita expresamente: Tipo 4, Comercial al por menor de carácter concentrado.



**3.- Usos compatibles y admisibles:**

**A) En las plantas baja y altas:**

- a. Uso residencial (Uso 5, Tipo 3). Vivienda aneja, con un máximo de una (1) vivienda por cada instalación que tenga una superficie construida vinculada a la actividad industrial de mas de 3.000 m<sup>2</sup>. La vivienda no podrá tener una superficie construida de mas de 100 m<sup>2</sup>
- b. Uso terciario (Uso 6) en las modalidades de Tipo 1 (oficina)
- c. Uso terciario (uso 6) Tipo 3 (comercial al por menor de carácter no concentrado) no vinculados a la actividad principal productiva-industrial, en ámbitos con la calificación global de productivo-industrial en las que así se permita expresamente:

**B) En todas las plantas: Otros usos (Uso 8). Tipo 1, Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso, **así como el de almacén vinculado a las necesidades de la actividad principal.****

4.- **Usos prohibidos:** Específicamente el residencial, tanto unifamiliar como colectivo y, en general, todos aquellos usos que impliquen residencia habitual o permanente de personas o sean incompatibles con el uso principal productivo-industrial o con el de la calificación global de la zona.

5.- Las actividades industriales que a la entrada en vigor del PGOUZ se encuentren ubicados en ámbitos en las que no se permita dicha actividad, se entenderán toleradas si no se señalase de forma expresa lo contrario, hasta el cese de la actividad, pero deberán adoptar las medidas técnicas y correctoras precisas para un correcto desarrollo de la actividad.

6. Tolerancia de determinados usos de comercio al por menor de carácter no concentrado (Uso 6 tipo 3). Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de actividades de comercialización de bienes y productos no vinculados ni complementarios al uso productivo que tengan necesidades especiales de superficie de venta al público y que por el flujo de gente susceptible de acudir a los mismos no vayan razonablemente a causar perturbación a la funcionalidad del uso productivo del área en que vayan a ubicarse. Entran en este apartado actividades tales como las siguientes:

**Artículo 6.9.03. Uso de Trasteros (Uso 8 Tipo 3)**

*Propuesta:* modificar el único apartado del artículo **-negrilla-**

*Motivo:* aumentar la superficie a considerar como trastero hasta el límite del espacio mínimo para vivienda del Decreto de rehabilitación

Se entiende por trastero el local o locales destinados al almacenamiento y guarda de enseres, vinculado a **otro uso**, cuya superficie útil sea menor a **35 m<sup>2</sup>**.

**Artículo 6.9.04. Condiciones particulares del local de garaje, de las instalaciones generales de los edificios y de los trasteros**

*Propuesta:* modificar el apartado 2 **-negrilla-**

*Motivo:* flexibilizar la posibilidad de habilitar trasteros

1.- En tanto no se prohíba expresamente, los usos del Tipo 1 -Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso- y Tipo 2, -Instalaciones generales o comunes de los edificios, van asociados a cualquier uso principal de los que se establecen en este Título, independientemente de su mención o no entre los usos compatibles o complementarios.



2.- Asimismo, el uso Tipo 3 –Trasteros- se entiende asociado a cualquiera de los siguientes usos principales: Uso de dotaciones y equipamiento (Uso 4), Uso residencial (Uso 5), y Uso terciario (Uso 6). **En tanto no se prevean restricciones específicas en un ámbito, área o parcela determinada, podrán habilitarse trasteros en cualquier planta del edificio.**

**Artículo 6.9.06. Dotaciones mínimas de aparcamientos vinculados a otros usos**

*Propuesta: suprimir el apartado 5)*

*Motivo: es una determinación de muy difícil cumplimiento*

1.- Los edificios de nueva planta, así como las ampliaciones o nuevos usos alternativos al principal que se implanten en edificios existentes, deberán poseer aparcamientos complementarios del uso principal, en la cantidad que se regula en los siguientes apartados:

2.- Uso de equipamiento (Uso 4).

- A) Tipo 5. Sanitario. Mínimo: Una plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) camas y/o una plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> útiles destinados a consulta y administración.
- B) Tipo 7. Dotación residencial protegida. Las mismas dotaciones que para el uso residencial en general.
- C) Tipo 8. Residencia Comunitaria y Alojamientos dotacionales. Una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> útiles
- D) Tipo 10. Hotelero. Mínimo: Una plaza de aparcamiento por cada 6 plazas hoteleras. En hoteles de menos de 20 plazas no se exige una dotación mínima.
- E) Uso de equipamiento en general y aquellos otros usos no especificados anteriormente. Mínimo: Una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> útiles.

3.- Uso residencial (Uso 5). Mínimo de una plaza por vivienda. En el caso de existir viviendas superiores a 80 m<sup>2</sup> útiles, se deberá contemplar una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> útiles o fracción resultante de considerar la suma de los excesos de las viviendas superiores a los 80 m<sup>2</sup>.

4.- Uso terciario (Uso 6).

- A) Tipo 1 –Oficina-, Tipo 3 -Comercial al por menor de carácter no concentrado- y Tipo 4.1 –Establecimientos Comerciales-. Mínimo de una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> útiles destinados a oficinas o comercios.
- B) Tipo 4). Comercial al por menor de carácter concentrado. Mínimo: Una plaza por cada 40 m<sup>2</sup> útiles destinados a zona de venta al público, en el caso de Grandes almacenes; y de una plaza por cada 15 m<sup>2</sup> útiles destinados a zona de venta al público en el caso de Centros comerciales.

**A suprimir** 5.- *Uso productivo (Uso 7) a implantar en suelos urbanos y urbanizables. Mínimo de una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> útiles destinados al uso industrial, o 250 m<sup>2</sup> útiles destinados a almacén.*



## TÍTULO 7. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

### **Artículo 7.1.01 Ámbito de aplicación de las ordenanzas de edificación.**

*Propuesta:* modificar el apartado 1 -**negrilla**- y añadir dos nuevos apartados 6 y 7)

*Motivo:* suavizar la aplicación de las ordenanzas en edificios existentes y permitir su modificación justificada por la ordenación pormenorizada

1.- Las normas generales de edificación son de aplicación en las siguientes obras:

- A) En obras de nueva edificación o cualquier intervención en los edificios existentes que, por su alcance, sean equiparables a la sustitución.
- B) En obras de ampliación, cambios de uso o segregaciones en los edificios existentes, **salvo en los casos en que a juicio municipal razonado no sea posible o aconsejable el cumplimiento, y ello no impida por razones técnicas, funcionales, de habitabilidad o de seguridad, la adecuada utilización de los espacios resultantes.**
- C) **En el resto de obras de reforma y de rehabilitación en edificios existentes**, en los apartados en los que a juicio municipal razonado sea **necesaria y factible** su aplicación. **En general, aunque no se cumplan en su totalidad las ordenanzas recogidas en este título, se admitirán las obras que supongan objetivamente una mejora de las condiciones de calidad, higiene, accesibilidad, dotaciones y servicios de la edificación existente.**

2.- Lo establecido en el presente capítulo no será de aplicación para los edificios sujetos a algún régimen de Protección de los previstos en el "TÍTULO 10", cuando la misma entre en colisión con el propio objetivo de la conservación.

3.- Las edificaciones sometidas al régimen de protección oficial, tanto en edificación de nueva planta como en rehabilitación, se ajustarán a lo establecido en su normativa específica. En lo no regulado en la normativa específica de construcción de viviendas de protección oficial, tendrá carácter supletorio lo contenido en este Título.

4.- Con carácter equivalente, en los aspectos no regulados en el presente Título será de aplicación subsidiaria lo determinado en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial vigentes en cada momento.

5.- En las edificaciones en suelo no urbanizable serán de aplicación las determinaciones del "Título 9". En lo no regulado en dicho título tendrá carácter supletorio lo determinado en estas ordenanzas generales.

**6.- Las ordenanzas urbanísticas específicas de los instrumentos de ordenación pormenorizada (planes parciales, planes especiales...) que se redacten con posterioridad al plan general podrán, motivadamente, modificar las generales del plan general en el ámbito urbanístico que regulen.**

**7.- En caso de contradicción entre las ordenanzas del plan general y las recogidas en instrumentos de ordenación pormenorizada aprobados con anterioridad, se aplicará las del plan general en la medida que resulten mas favorables.**



**Artículo 7.1.03 Definición de los parámetros que afectan a la edificación**

*Propuesta:* modificar los actuales apartados 5, 6, 11, 12, 14 y 16 **-negrilla-**; los apartados 11 a 17 pasan a ser los apartados 8 a 14)

*Motivo:* Suavizar el cómputo de superficies útiles y construidas en general, y de las VPO en especial; armonizar la altura libre con la de las ordenanzas de los planes especiales del Casco; corregir errores

1.- **Retranqueo.** Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de edificación retirada, medida en cada punto sobre una recta perpendicular a aquélla.

2.- **Línea de edificación.** Es la intersección del plano vertical de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con el plano del terreno.

3.- **Superficie ocupable.** Es aquella superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

4.- **Superficie ocupada.** Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, excluidos los vuelos autorizados, sobre el terreno. La superficie correspondiente a patios interiores de parcela y patios mancomunados contará a los efectos de medición y cálculo de este parámetro, incluso cuando aquellos lleguen hasta el nivel de la planta baja.

5.- **Superficie de techo construida o por construir.** Se entiende por superficie construida, la realmente edificada que se encuentra comprendida dentro del perímetro más exterior de los muros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Para el cómputo de la superficie construida de un edificio se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

A) Los balcones, terrazas, porches privados y vuelos abiertos computarán al 50% de su superficie, excepto las terrazas de cubierta que no computan a efectos de superficie construida. Los vuelos cerrados computarán al 100%. **En el caso de viviendas de protección oficial y viviendas tasadas de régimen especial, los balcones, terrazas y vuelos abiertos no computarán a efectos de calcular la edificabilidad.**

B) No se computarán las **siguientes** superficies: **las** destinadas a soportales con uso público; los pasajes de acceso a espacios libres públicos; los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta en la parte en la que la altura útil es inferior a 2,20m (o si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio). Tampoco computarán **las siguientes superficies: las de los trasteros anejos a viviendas de protección oficial y a viviendas tasadas de régimen especial; las de los trasteros en planta bajo cubierta anejos a viviendas libres y a viviendas tasadas municipales de régimen general, cuando no sean susceptibles de unirse físicamente a las viviendas a las que se hayan vinculado;** las construidas en planta baja destinadas a guarda de bicicletas configuradas como elementos comunes del edificio; las de entreplantas que cumplan las condiciones de los artículos 7.2.08, 7.2.09 y 7.2.10 del Tomo 01.

6.- **Superficie útil.** Se entiende por "superficie útil de un local o pieza", la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine, incluida la superficie computable de las terrazas, si las hubiera. Para el cómputo de la superficie útil de un edificio se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

A) Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada por los elementos estructurales verticales, **por la tabiquería** y por las canalizaciones o



conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a **2,20 m**.

- B) Cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos señalados en el párrafo anterior, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas o locales situados en las plantas inferior y superior de la columna.
- C) Los balcones, terrazas, porches privados y vuelos abiertos computarán al 50% de su superficie, excepto las terrazas de cubierta que no computan a efectos de superficie útil. Los vuelos cerrados computarán al 100%.

7.- Alineación. Se entiende por alineación, la línea que establece, a lo largo de las calles o espacios públicos, los límites de la edificación y, en su caso, de la parcela.

- A) Alineación obligatoria de calle y/o exterior. Es la línea que señala el límite exacto de la edificación, para una fachada o varias fachadas del edificio, cuando así viene impuesto en los planos de ordenación.
- B) Alineación máxima de la edificación. Se entiende por alineación máxima de la edificación, la línea dentro de la cual tiene que quedar incluida la línea de edificación de la construcción proyectada.
- C) Alineación de medianera. Es la línea de edificación que es común a una construcción colindante, existente o prevista.
- D) Alineación bajo rasante. Corresponde a la línea que señala el ámbito máximo de la ocupación en sótano.

8.- Alturas. Se establecen las siguientes definiciones:

- A) Altura de edificación. Es la dimensión vertical del edificio que sobresale desde la rasante del terreno. Su medición se efectúa, mediante número de plantas del edificio y mediante la imposición de la altura máxima de fachadas.
- B) Altura libre: Es la distancia vertical entre el pavimento y el falso techo de una planta.
- C) **Altura libre estructural: Es la distancia vertical entre la cara superior del forjado de una planta y la cara inferior del forjado de la planta superior**

9.- Plantas. Se establecen las siguientes definiciones:

- A) Planta sótano. Es la planta cuyo techo no sobresale de la rasante oficial o de referencia en mas de 1m, en ningún punto del edificio. El sótano primero será el más próximo a la planta baja, sótano segundo el siguiente, y así sucesivamente
- B) Planta semisótano. Es la planta cuyo suelo se sitúa por debajo de la rasante oficial o de referencia en toda su superficie y que en alguna de sus fachadas sobresale mas de 1 metro de la rasante del terreno que la rodea.
- C) Planta Baja. Es aquella a la que se accede desde una vía pública o espacio libre y cuyo suelo está situado en todos los puntos que den a vía pública a un máximo de 1m sobre la rasante de la vía pública, incluso cuando alguna de sus fachadas quede semienterrada.



- D) Entreplanta: Es aquella que se encuentra en su totalidad en el interior de un local y está funcional, física y registralmente vinculada al propio local en el que se ubica.
- E) Planta alta: Son todas aquellas plantas que quedan por encima de la planta baja o semisótano.
- F) Planta Ático: Es la planta retranqueada de la alineación de planta baja situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta. No podrá disponer de forjados intermedios. Para ser considerada ático dicha planta deberá tener la altura mínima exigida para el uso al que se destine en toda la planta.
- G) Planta Bajo cubierta: Es la planta abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. No podrá disponer de forjados intermedios. **(a suprimir la frase: En estas plantas no serán consideradas como superficie útil ni construida aquellas partes con altura libre inferior a 1,50 m).**

**10.- Salientes y entrantes en las fachadas.** Se entiende por salientes o entrantes todos aquellos elementos que varían de la alineación general del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas, cuerpos volados cerrados, etc.

- A) Balcón: vuelo que se prolonga hacia el exterior en un forjado saliente respecto de la fachada. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
- B) Terraza de cubierta: espacio abierto y descubierto formado como consecuencia de los retranqueos autorizados en cualquier planta de los edificios.
- C) Terraza: recinto cubierto formado como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación.
- D) Mirador: vuelo cerrado que arranca desde el paramento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior, en un cuerpo básicamente acristalado.
- E) Cuerpo volado cerrado: es un saliente de fachada no pertenecientes a la clase de miradores.
- F) Alero: elemento constructivo en vuelo, que según el tipo de edificio deberá ser prolongación hacia el exterior del forjado de última planta o podrá ser independiente de este.

**11.- Patios.** Se entiende por patio el espacio conformado al menos por tres de sus lados por la alineación exterior o interior de los edificios. Se definen las siguientes tipologías:

- A) Patio Abierto a Fachada: es el patio formado por un retranqueo de la edificación respecto de la alineación de la edificación. No tendrán esta consideración aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente a la fachada, sea inferior a 1,5 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
- B) Patio interior o de Parcela: Es el espacio **interior de la casa o del edificio** que sirve para dar luces y vistas a todas las plantas del edificio, excluida en su caso la planta baja.





- C) Patio Mancomunado: es un patio interior en la medianería de modo que la dimensión mínima se alcance por la agregación de dos patios de distintas parcelas.
- D) Patio de Manzana: es aquél cuya forma y posición se definen por el planeamiento a través de las alineaciones interiores impuestas a edificios de varias parcelas. Pueden ser de acceso público, de acceso privado y/o con ocupación permitida en planta baja.

**12.- Unidad compositiva.** Es la condición que deben cumplir determinados edificios o conjunto de edificios respondiendo a un diseño unitario, sin perjuicio de su ejecución en fases. La unidad compositiva se referirá a la envolvente y tratamiento de fachadas, así como a la urbanización si así se determina, pudiendo ser completa o parcial. **(a suprimir la frase: de acuerdo con la siguiente clasificación:)**

**13.- Tipologías edificatorias.** Se distinguen las siguientes:

- A) Residencial.
- Vivienda colectiva: se trata de edificios (**suprimir aislados**) de viviendas que según tengan elementos comunes de circulación interior o no llamamos respectivamente bloque o casa.
  - Vivienda aislada: Cada parcela alberga una o varias edificaciones exentas con un máximo de 3 viviendas.
  - Unifamiliar Adosada: Son conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas unas a otras, formando una hilera de edificación continua.
- B) Equipamientos y dotaciones: Edificios con tipología libre que deberán adecuarse a las necesidades propias del servicio al que se destinen y como mínimo a las establecidas en las ordenanzas generales.
- X) Edificios de uso terciario: Destinados mayoritariamente al uso de oficinas y comercial.
- Δ) Edificio de uso productivo: Este tipo de edificios puede tener varias plantas, estar dividido en propiedad horizontal y tener acceso a cada planta desde viales a diferente cota.

**14.- Condiciones de calidad e higiene** de los edificios son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en su utilización por las personas. A estos efectos, las condiciones de calidad e higiene se referirán a los siguientes elementos:

- A) Edificio es el inmueble que constituye una unidad constructiva independizable.
- B) Portal es el inmueble o porción de inmueble servido por un mismo núcleo de comunicaciones verticales que da acceso a un conjunto de locales y/ o viviendas.
- C) Espacio de circulación interior de un edificio es el que permite la comunicación entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo; entre ellos y los accesos desde el exterior, los accesos a los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los accesos, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.
- D) Se entiende por local el espacio cerrado dentro del cual se puede ejercer una actividad no residencial (comercio, industria, taller, etc.), cualquiera que sea su posición en la edificación.



- E) Se entiende por pieza cada una de las estancias o espacios de una vivienda y adquiere el calificativo de pieza habitable cuando reúne las condiciones higiénicas exigibles para la estancia prolongada de personas. Son piezas habitables todas las estancias y espacios de una vivienda con excepción de los baños, aseos, pasillos, distribuidores y despensas o similares.
- F) Se entiende por vivienda la unidad funcional servida desde los elementos comunes y que cumple el programa mínimo establecido en estas ordenanzas.

#### **Artículo 7.2.01. Alineaciones**

*Propuesta:* modificar el apartado 3 -**negrilla**-

*Motivo:* evitar problemas de interpretación en cuanto a la disposición y ubicación de los accesos a los sótanos.

1.- Como regla general se consideran obligatorias las definidas en el PGOUZ o los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las mismas (Planes Especiales y Planes Parciales). Sin embargo los Estudios de Detalle podrán modificar las mismas con el fin de mejorar la ordenación propuesta por el planeamiento o ajustarla a las condiciones reales existentes. Ello siempre desde el punto de vista del interés general y dentro de un criterio de respeto de las determinaciones fundamentales de la ordenación.

2.- En planta sótano podrá ocuparse, además de la ocupada en planta baja, la zona definida en los planos cuando se trata de edificación diseñada o hasta una superficie no superior a la definida en las fichas como ocupación máxima.

3.- Los sótanos de la "Edificación no diseñada" podrán ocupar para aparcamiento e instalaciones generales y comunes del edificio una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación. En este caso sólo se permitirán en el interior de las parcelas privadas y como regla general mantendrán una separación mínima de 3 metros a linderos, salvo cuando alguna norma municipal específica o sectorial sea más restrictiva. **Quedan fuera de la anterior limitación de separación mínima los accesos al sótano que podrán disponerse en cualquier punto de la parcela.**

#### **Artículo 7.2.03. Altura de los edificios**

*Propuesta:* modificar el apartado 3 -**negrilla**-

*Motivo:* flexibilizar ligeramente la posibilidad de levantes, incluir una previsión relativa a edificios vinculados a infraestructuras

1.- El número de plantas y la cota de alero y/o altura son de aplicación simultánea, teniendo todos ellos el carácter de máximos. Estas determinaciones figuran en los planos de ordenación del suelo y en las presentes ordenanzas.

2.- Forma de medir las alturas. La altura reglamentaria definida se tomará en el punto intermedio de la rasante máxima y la mínima de la acera. En las fachadas que no den a vía pública se tomará en consideración la rasante existente o de referencia. La altura máxima del edificio la determinará la cara inferior del alero en la fachada principal o cuando todas las fachadas sean del mismo rango, en la fachada más desfavorable.

3.- Alturas máximas de edificios. Subsidiariamente y a salvo de lo señalado específicamente para cada zona o ámbito en el Tomo 02 se establecen las siguientes alturas máximas aplicables en función de la tipología de las edificaciones:



- A) Edificios de uso residencial
- a. La altura máxima a la cara inferior del alero será en función del perfil máximo la siguiente:
    - i. PB ( o 1 plantas s/ rasante) = 4 m
    - ii. PB+1 ( o 2 plantas s/ rasante) = 7 m
    - iii. Por cada planta de más = 3 m
  - b. Con el único fin de igualar la cornisa con una de las edificaciones o casas colindantes, la altura total de la nueva construcción podrá variarse en un máximo de un 1metro, cuando el ayuntamiento lo autorice expresamente ,sin que con ello se pueda producir un incremento en el número de plantas. Dicha alteración deberá introducirse con el siguiente orden de preferencia:
    - i. En planta baja.
    - ii. En la última planta.
    - iii. Por reparto proporcional en el conjunto de las plantas.
  - c. Las plantas ático tendrán una altura al alero de 2,6m de altura. En cambio las plantas bajo cubierta tendrán que estar dentro del volumen formado por una línea de pendiente máxima del 40% partiendo del extremo del alero.
  - d. **Se admitirán levantes de la cubierta en edificios existentes en un máximo de un 1metro, con la condición de que la altura tras el levante no supere la máxima resultante en aplicación de las reglas contenidas en el epígrafe A.a**
- B) Edificios de uso de dotación y equipamiento:
- a. En edificios de uso de equipamiento y análogos, la altura máxima, en función del perfil máximo, será :
    - i. PB ( o 1 plantas s/ rasante) = 4 m
    - ii. Por cada planta de más = 4 m
  - b. En otro tipo de edificios como pabellones o equipamientos deportivos tendrán la altura requerida para el uso al que se destinen, previa justificación de la necesidad.
  - c. En todo caso en edificios de titularidad pública el ayuntamiento podrá aprobar previa justificación de su necesidad alturas superiores.
- C) Edificios de uso terciario:
- a. En edificios de uso de oficina la altura máxima, en función del perfil máximo, será:
    - i. PB ( o 1 plantas s/ rasante) = 4 m
    - ii. Por cada planta de más = 4 m
  - b. En edificios uso comercial:
    - i. PB ( o 1 plantas s/ rasante) = 5 m
    - ii. PB+1 ( o 2 plantas s/ rasante) = 9 m
    - iii. Por cada planta de más = 4 m
- D) Edificios de uso productivo: Los edificios de uso productivo tendrán una altura máxima de 12m respecto al vial más desfavorable, ya se ejecuten en planta única o en dos plantas. Cuando se defina un perfil de más de dos plantas tendrá una altura máxima de 14m. Esta altura sólo podrá ser rebasada por elementos derivados de la propia funcionalidad de las instalaciones industriales de que se trate, en virtud de la reglamentación específica de aplicación.
- E) **En caso de edificios vinculados a infraestructuras y comunicaciones, las alturas se asimilarán a las establecidas para los usos de equipamiento o a aquel otro uso que sea mas similar al específico previsto.**



- F) En todos los edificios, los semisótanos podrán sobresalir una altura máxima de 2m, medida hasta la cara superior del forjado de techo de la misma, sobre la rasante existente o de referencia. Esta altura no computará a efectos de altura máxima del edificio cuando el semisótano aparezca fijado en el perfil

#### **Artículo 7.2.04. Condiciones generales de las plantas**

*Propuesta: modificar los apartado 3 y 5 -negrilla-; el apartado 5 pasa a ser el 3; y los apartados 3 y 4, los 4 y 5, respectivamente*

*Motivo: sistemática y mejora del texto*

1.- Las alturas libres mínimas serán las indicadas para el uso que se realice en cada una de las plantas, independientemente del uso principal del edificio, según se recoge en el apartado final de este artículo.

2.- En caso de edificios vinculados a infraestructuras y comunicaciones, las alturas libres mínimas de los mismos se asimilarán a las establecidas para los usos de equipamiento. Si las características de un uso lo hacen asimilable a otro en el que se permite una altura libre inferior, se le aplicará la menos restrictiva.

3.- De acuerdo con las reglas establecidas en los apartados anteriores, se establece el siguiente régimen de alturas libres mínimas:

##### **A) Sótanos.**

- a. 2,20 m. En trasteros (Uso 8 Tipo 3), **instalaciones generales del edificio (Uso 8 Tipo 2) y, en general, infraestructuras independientes del edificio (Uso 2).**
- b. **2,50 m. En el resto de usos permitidos en plantas de sótano.**
- c. **Se permiten reducciones puntuales de la altura (hasta 2,20 m.) por descuelgues de vigas y/o instalaciones**

##### **B) Plantas Bajas.**

- a. 2,20 m. En trasteros (Uso 8 Tipo 3), **instalaciones generales del edificio (Uso 8 Tipo 2) y, en general, infraestructuras independientes del edificio (Uso 2)**
- b. 2,50 m. En locales de garaje y aparcamientos (Uso 4 Tipo 15, y Uso 8 Tipo 1) y, uso residencial (Uso 5)
- c. **2,60 m.** En el uso terciario de oficinas (Uso 6 Tipo 1) .
- d. **2,80 m.** En el resto de usos permitidos en plantas bajas
- e. Se permiten reducciones puntuales de la altura (**hasta 2,20 m.**) por descuelgues de vigas y/o instalaciones

##### **C) Plantas Altas.**

- a) 2,20 m. En trasteros (Uso 8 Tipo 3), **instalaciones generales del edificio (Uso 8 Tipo 2) y, en general, infraestructuras independientes del edificio (Uso 2)**
- b) 2,50 m. En locales de garaje y aparcamientos (Uso 4 Tipo 15, y Uso 8 Tipo 1), uso residencial (Uso 5), y uso de industria y almacén compatible con la vivienda (Uso 7 Tipos 1 y 3)
- c) **2,60 m.** En el resto de usos permitidos en plantas altas no mencionados en los otros epígrafes.
- d) **2,80 m.** En el uso comercial (Uso 6 Tipos 3 y 4)
- e) Se permiten reducciones puntuales de la altura (**hasta 2,20 m.**) por



descuelgues de vigas y/o instalaciones

4.- En edificios existentes se deberán cumplir en general las alturas libres exigidas para cada uso, pero se podrán admitir motivadamente reducciones de las alturas, cuando no impidan el adecuado uso del local.

5.- En los edificios incluidos en el Régimen de Protección las alturas libres y útiles definidas anteriormente tendrán carácter orientativo. Se deberán establecer las alturas que permitan respetar la disposición de huecos de fachada y de los forjados y elementos estructurales del edificio protegido, aún cuando como resultado se reduzcan las alturas mínimas señaladas.

#### **Artículo 7.2.05. Condiciones específicas de los sótanos**

*Propuesta:* los epígrafes A a D del apartado 3 pasan al apartado 2; suprimir el epígrafe F del apartado 3  
*Motivo:* Mejora de la coherencia y sistemática del texto; el epígrafe se suprime por obvio e innecesario

1.- Las plantas de sótano, de titularidad privada y vinculadas a la edificación, con proyección fuera de las alineaciones de la edificación, no podrán sobresalir en más de 1 metro sobre la rasante de la vía pública señalada por el PGOUZ o por los planes que se tramiten en su desarrollo.

2.- Los sótanos de la "Edificación no diseñada" podrán ocupar para aparcamiento, una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación conforme a lo señalado en el artículo 7.2.01. En este caso deberá presentar un proyecto en el que además de las exigencias genéricas para cualquier proyecto constructivo, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

**a) El proyecto deberá contener la siguiente documentación:**

- o Plano topográfico del estado inicial de la parcela, con referencias a los colindantes y vialidad, indicando asimismo el arbolado y vegetación existente.
  - o Plano topográfico del estado final de la parcela, con indicación del arbolado y vegetación propuestos, así como de las servidumbres forzosas previstas.
  - o Fotografías a color del estado y forma de la parcela.
- b) Se mantendrá el perfil inicial de la parcela, admitiéndose sólo su modificación en el caso de que se ajuste a las rasantes establecidas en las vías o espacios públicos perimetrales.
- c) Se mantendrá el arbolado cuyo perímetro a 1,50 m. del suelo supere los 65 cm. respetando para ello su sustrato en un círculo de 3 m. de radio y 4 m. de profundidad.
- d) Sobre el techo del sótano a realizar se implantará una capa de tierra vegetal suficiente para garantizar el buen estado de especies herbáceas y arbustivas. Se plantará, al menos, un árbol por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida total de aparcamiento.

3.- Los accesos al sótano **para vehículos** deberá cumplir las siguientes condiciones:

- A) Deberán disponer sus accesos a través de la planta baja o del suelo libre privado, sin que se pueda autorizar la ocupación para ese fin del suelo libre público.



- B) Dentro de cualquier edificio que se construya se deberán prever los accesos necesarios para que a través de los mismos tengan entrada y salida los aparcamientos de los edificios colindantes configurándose las servidumbres forzosas de paso que sean necesarias a nivel de sótano, con un límite máximo de dos.
- C) Los aparcamientos que no puedan acceder por otro colindante, al no tener establecidas las correspondientes servidumbres, tendrán acceso por la fachada del edificio y deberán constituir servidumbre de paso a todos los solares colindantes, desde el primer sótano. Se podrán disponer de forma opcional otros accesos a los solares colindantes en los sótanos siguientes. La distribución en planta y la nivelación de los sótanos deberá facilitar el acceso a los solares colindantes.
- D) Las servidumbres de acceso o limitaciones de propiedad a que se refiere este artículo habrán de ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

**Suprimir:** F) *Los accesos a garajes deberán cumplir las ordenanzas municipales específicas que se aprueben al efecto.*

#### **Artículo 7.2.10. Condiciones específicas en edificios de uso productivo**

*Propuesta:* se añaden los apartados 2., 3., 4., y 5. **-negrilla-**

*Motivo:* complementar las disposiciones existentes y flexibilizar el régimen de segregaciones en las zonas industriales

##### **1.- Entreplantas**

**a.-** En edificios de una sola planta se admitirán entreplantas de hasta un máximo de 40% de la superficie, sin que compute como superficie construida de techo, siempre que cumplan las alturas mínimas establecidas en función de los usos que se pretendan.

**b.-** En edificios de dos plantas con acceso independiente a ambas cotas de forjado se admitirán entreplantas de hasta un máximo de 20% de la superficie, sin que compute como superficie construida de techo, siempre que cumplan las alturas mínimas establecidas en función de los usos que se pretendan. En edificios de tres plantas no se admitirán entreplantas.

**c.-** En segregaciones de locales se valorará el grado de ejecución de dichas entreplantas estableciéndose a cada local resultante el límite de superficie de entreplanta, llegando incluso a asignar la superficie máxima ejecutable a uno de los locales.

**d.-** Deberá respetarse siempre la configuración del edificio, cuya envolvente geométrica será la misma tanto si se incluyen entreplantas como si no. Podrán abrirse nuevos huecos de ventilación e iluminación pero se deberá garantizar una composición unitaria de la fachada.

**2.- Dotación de aseos. Dispondrán de las instalaciones necesarias para un cuarto de aseo (inodoro y lavabo, como mínimo). La construcción de los aseos podrá demorarse al momento en que se vaya a implanatar una actividad concreta en el local.**

##### **3.- Ventilación**

**a.- La ventilación del aire ambiente de los compartimentos, podrá ser natural o artificial, de tal forma que se asegure una renovación de aire mínima según las**



**disposiciones vigentes. En caso de realizar la ventilación forzada por depresión, se evacuará a una altura mínima de 2,20 m respecto a la rasante de la calle.**

**b.- Cualquier proceso que genere gases contaminantes, olores y/o partículas, dispondrá obligatoriamente de los conductos necesarios, independientes y estancos, de evacuación de gases. Los conductos serán a cubierta y dispondrán de la sección mínima adecuada.**

**c.- En edificios de nueva construcción de al menos dos plantas, se deberá acondicionar al menos un conducto a cubierta por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie útil de las plantas inferiores.**

**4.- Iluminación. Las dependencias destinadas a estancia continuada de personas, deberán disponer de iluminación natural. Aquellas que resulten de las distribuciones interiores del local, podrán iluminarse a través de otras zonas iluminadas de manera natural.**

**5.- Segregaciones de locales de uso productivo en propiedad horizontal. Como norma general, y sin perjuicio de lo que establezca la ordenación pormenorizada de cada área o sector, se fija en 150 m<sup>2</sup> útiles el mínimo de superficie resultante para permitir subdivisiones en propiedad horizontal en los edificios destinados al uso productivo.**

#### **Artículo 7.2.11. Perfil de la cubierta y elementos por encima de la altura**

Propuesta: modificar los epígrafes B) y D) -**negrilla-**

Motivo: mejora del texto

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

- A) El alero respetará un saliente máximo de 1,25m y presentará un canto máximo de 0,25m.
- B) Las vertientes o faldones de la cubierta, que se definirán por una línea de 40% de pendiente máxima trazada desde el extremo del alero (éste coincidirá con el plano horizontal correspondiente a la altura máxima de fachada) **en al menos dos fachadas opuestas**. La altura máxima de la cumbrera de la cubierta será la determinada por el perfil en el punto medio de la sección del edificio, sin sobrepasar en ningún punto el máximo de 3,5m por encima de la altura máxima. Esta limitación deberá aplicarse sobre todas las fachadas, tanto exteriores como interiores, incluidas las que forman los patios de parcela de la edificación.
- C) Todo plano de cubierta con una pendiente igual o inferior al quince por ciento (15%) será considerado como cubierta plana y su nivel de referencia, a los efectos de determinar la inclinación señalada, será el del plano horizontal correspondiente a la altura máxima de fachada.
- D) Por encima del forjado de la última planta, sólo se permite la interrupción de los faldones de cubierta con el fin de obtener paramentos verticales para la apertura de huecos, cuando se realicen **mediante un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo**. La colocación de luceros en la cubierta deberá tener una composición uniforme.



- E) Los remates de la caja de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán sobrepasar una altura total de 4,50 m sobre la altura máxima de la edificación ni de 2m sobre el faldón de la cubierta, debiendo retranquearse respecto a la fachada principal un mínimo de 2 m.
- F) Antepechos, barandillas y remates ornamentales. No podrán rebasar en más de 1 m la altura máxima de la edificación, salvo ornamentos aislados y estarán siempre dentro de la línea del 40% de pendiente máxima.
- G) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o, en su defecto, el buen hacer constructivo. Las chimeneas en todo caso deberán retranquearse 1 m como mínimo de las alineaciones.
- H) Las instalaciones de captación de energía solar y otras energías renovables.
- I) Antenas y pararrayos de servicio a los propios edificios, e instalaciones generales de las redes de telecomunicaciones.
- J) Se procurará evitar instalaciones que sean visualmente perceptibles desde la vía pública. En todo caso, el retranqueo mínimo de antenas, estaciones base o contenedores de elementos de telecomunicaciones deberá ser de 2 metros respecto al plano de cualquier fachada exterior.

#### **Artículo 7.2.13. Condiciones de los patios**

*Propuesta:* modificar los apartados 4B) y 6B) -**negrilla-**

*Motivo:* precisar mejor las exigencias de dimensiones de patios que den a sala-comedor, dormitorios y cocinas; permitir cubrición de patios en algunos casos.

- 1.- Las dimensiones mínimas de los patios serán las que resulten de aplicar la dimensión mínima de la estancia más desfavorable.
- 2.- La altura de los patios se contará, en cada uno de los paramentos y muros, a partir del nivel del suelo del local o pieza habitable más bajo que toma luces y vistas desde él, y hasta el extremo superior de coronación.
- 3.- La forma, en planta, del patio garantizará en cualquier caso el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - A) Será inscribible, en el polígono resultante, un círculo de diámetro mínimo igual a la vista recta o anchura mínima que le corresponde.
  - B) Ningún elemento constructivo cerrado con material de obra, metálico o de cualquier otra clase podrá disminuir o invadir las superficies y distancias mínimas señaladas anteriormente.
- 4.- Las dimensiones estarán definidas por el diámetro del círculo inscrito exigible según el tipo de pieza de acuerdo a la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su iluminación y ventilación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:
  - A) Viviendas unifamiliares con patio independiente  $\varnothing \geq 2$  m.





- B)** Viviendas en altura o con patio compartido:
- a) Sala comedor, Estar  $\varnothing \geq 0,5H \geq 5 m$
  - b) Dormitorio y Cocina  $\varnothing \geq 0,25H \geq 3 m$ .
  - c) Aseos y Tendedero  $\varnothing \geq 0,15H \geq 2 m$ .
  - d) Escaleras  $\varnothing \geq 0,15H \geq 2 m$ .
- C)** Edificios de uso dotacional, de equipamiento o terciario: Local  $\varnothing \geq H$
- D)** Edificios de uso industrial: Local  $\varnothing \geq H$

5.- Patios abiertos a fachada

- A) El retranqueo máximo respecto a la alineación oficial será de 4 m, siendo su anchura igual o mayor al doble del retranqueo, con un mínimo de 3m. No deberá contener ningún retranqueo o subpatio dentro de su perímetro.
- B) En edificios entre medianeras, el edificio deberá guardar la alineación oficial en una longitud mínima de 1,5 veces el retranqueo.
- C) Se podrán realizar patios abiertos a fachada sobre la alineación interior de la manzana.

6.- Patio interior o de parcela

- A) La forma de los patios podrá adaptarse a las condiciones impuestas por situaciones singulares como alineaciones en ángulo agudo, tipologías complejas, etc.,. En cualquier caso la forma del patio deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro que le corresponda según la altura.
- B) Los patios podrán cubrirse **salvo que sirvan como única ventilación natural de espacios destinados a sala y/o comedor, y** siempre que se asegure su plena transparencia, limpieza y una ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas con una superficie mínima igual o superior al 15% de la superficie del patio.
- C) La estructura y los faldones del elemento de cubrición deberán guardar una pendiente igual a la de los faldones de la cubierta y si ésta fuera plana, inferior al 40%.
- D) Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurren con facilidad, a cuyo fin se instalarán los correspondientes sumideros. Los patios de parcela deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común a la casa o edificio.

7.- Patios mancomunados

- A) Podrán disponerse patios interiores en las medianerías de modo que la dimensión mínima se alcance por la agregación de dos patios de distintas parcelas, acreditándose la existencia de alguna servidumbre que garantice la permanencia de las dimensiones mínimas del patio.
- B) En el caso de que la medianería quedara con un semipatio a la vista, por no ejecutarse simultáneamente los dos semipatios, el patio tendrá carácter de fachada o se cerrará con una celosía desmontable de modo que se asegure la ventilación e iluminación del semipatio, quedando el interior oculto.



8.- Patio de manzana

- A) Se distinguen tres tipos de patios de manzana: los patios de manzana de acceso público, los patios de manzana de uso privado y los patios de manzana con ocupación permitida.
- B) Todo nuevo edificio construido en torno a un patio de acceso público, deberá contar con acceso directo al patio desde sus elementos comunes de comunicación (portal y/o escalera).
- C) Los propietarios de solares en manzanas con patio de uso privado, podrán solicitar al Ayuntamiento su utilización pública, quien podrá autorizarlo si lo estima conveniente. El Ayuntamiento podrá imponer, para aceptar el uso público de estos patios las condiciones que estime oportunas.
- D) El ayuntamiento podrá establecer una segunda alineación interior para las construcciones bajo rasante, con el fin de preservar el arbolado existente o de permitir la plantación de nuevas especies.
- E) En patio con ocupación permitida, se permite la ocupación del patio en planta baja al 100% de su superficie, con la altura reglamentaria de cada local de planta baja. Se deberá respetar una distancia de 3 m. desde la alineación de la fachada, en la cual la altura de cubierta de las plantas bajas en patio no podrá sobrepasar la altura del suelo de la vivienda de planta alta. En ningún caso se podrán tomar luces ni ventilación de los paramentos verticales que se deduzcan de los escalonamientos producidos por la aplicación de estas alturas.
- F) Si como consecuencia de aplicar las alturas reglamentarias de las plantas bajas del interior de la manzana se derivaran soluciones claramente incorrectas desde el punto de vista constructivo, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle.

**Artículo 7.3.04. Cierres de balcones y otras modificaciones de fachadas y terrazas exteriores**

*Propuesta:* modificar los apartados 1, 2 y 6 -este último pasa a ser el 5 -**negrilla-**; suprimir el apartado 5)  
*Motivo:* posibilitar los cierres de forma progresiva dentro de un proyecto conjunto pero sin necesidad de ejecución simultánea

1.- En edificios no sometidos a régimen de protección alguno, se podrá autorizar el cierre de balcones, terrazas y solanas, siempre que se desarrolle dentro del perfil. La solicitud de cierre deberá ir acompañada del correspondiente proyecto redactado por técnico competente, en el que se recojan las nuevas soluciones generales de fachada y el acuerdo de la Comunidad de Propietarios de proceder a la realización de la obra simultánea **o progresivamente pero con respeto al proyecto conjunto** y la unidad de fachada. Sólo se podrá cerrar los vuelos exteriores cubiertos y en ningún caso los descubiertos. **Tampoco se podrán cubrir los espacios exteriores que originariamente fueran descubiertos.**

2.- No se autorizará el cierre individualizado de balcones, balconadas y terrazas, **salvo con base a un proyecto conjunto autorizado por el Ayuntamiento.** En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de balcones y terrazas, no se autorizarán las reformas de esos cierres, sin la previa tramitación de un proyecto que contemple la intervención en toda la fachada del edificio, con criterios compositivos conjuntos.

3.- Los nuevos cierres deberán realizarse conjuntamente dentro de un mismo eje o columna de huecos o balcones. Teniendo en cuenta la diversidad de composiciones de fachada existentes,



en caso de que no exista relación vertical clara de huecos, se procurará conseguir alguna otra relación, dependiendo de la conformación de la fachada.

4.- No se autorizarán nuevos cierres de fachadas en las edificaciones de uso residencial del suelo urbano en los siguientes casos:

- A) Edificios o conjuntos de edificios protegidos por la normativa urbanística en función de sus valores estéticos, históricos o culturales.
- B) Edificios que en función de su ubicación, estado de conservación o valores estéticos sean considerados por el ayuntamiento como no idóneos para la autorización de cierre de balcones.
- C) Edificios ubicados en áreas donde las ordenanzas particulares no permitan la habilitación de balcones cerrados.

**5.- (Suprimir el apartado entero: Las obras correspondientes deberán ejecutarse en su totalidad y en una única fase dentro del plazo señalado en la concesión de la licencia.)**

5.- Cuando se trate de cambios individuales de carpintería y persianas existentes (cambio de material, modulación...) se adaptará preferentemente al material original del edificio o al que expresamente acuerde la comunidad de propietarios, salvo que el ayuntamiento razonadamente lo desautorice por ser una actuación antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. **(Se suprime la frase: El cambio de color de las carpinterías y persianas existentes deberá realizarse conjuntamente en la totalidad de la fachada del inmueble).**

#### **Artículo 7.3.08. Tratamiento de las plantas bajas**

**Propuesta:** modificar los apartados 1 y 2 -**negrilla**-

**Motivo:** añadir una exigencia estética al acondicionar los locales en planta baja; suavizar la exigencia de superficie de huecos.

1.- Las posibles obras de acondicionamiento en los locales de planta baja, no podrán alterar las dimensiones, emplazamiento ni naturaleza compositiva de los elementos permanentes de la fachada. Las soluciones compositivas de los vanos de los locales en planta baja, una vez se habiliten deberán integrarse con respeto a los criterios arquitectónicos generales. Los materiales utilizados deben ser resistentes y de difícil deterioro. **Al acondicionar un local para habilitar un uso definitivo no podrán mantenerse los huecos y celosías de ventilación de obra.**

2.- Los vanos no podrán presentar un cierre ciego, debiendo realizar un diseño adecuado para el hueco e introduciendo al menos una superficie de huecos del **10%** de la superficie total de los vanos, en cada frente. Se exceptúan los locales que en tanto no se habiliten para su uso definitivo deberán cerrarse con obra de fábrica hasta una altura mínima de 2,5 m debiendo presentar un acabado lucido y pintado.

3.- **Como regla general, en los tratamientos de las fachadas, los vanos quedarán remetidos un mínimo de 5 cm del plano de fachada, sin contar la línea de vuelo;** En el caso de las puertas de acceso y escaparates, éstos quedarán remetidos un mínimo de 20 cm. Igualmente, deberá cuidarse la integración de los huecos de paso a garaje en consonancia con la composición general de la fachada. No se autorizará la colocación de vitrinas o elementos que sobresalgan de la fachada.

4.- Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública. Cuando se sitúen en una fachada de patio de manzana privado su colocación requerirá un



estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudique a la estética de la fachada. Las rejillas de salida de aire de las climatizadoras que den a vía pública deberán situarse a una altura mínima de 2,20m.

**Artículo 7.3.10. Rótulos y anuncios:**

*Propuesta:* modificar los apartados 4, 5 y 7 **-negrilla-**

*Motivo:* corrección de errores; incluir previsión de rótulos en soportales

- 1.- Los rótulos y anuncios luminosos podrán ser objeto de regulación a través de una Ordenanza Municipal específica, y en su defecto y subsidiariamente, se estará a lo regulado por el contenido del presente PGOUZ. En las fichas particulares de cada ámbito se podrán establecer regulaciones específicas.
- 2.- En los edificios objeto de algún tipo de protección se estará a lo que a tal efecto se establece en el "TÍTULO 10".
- 3.- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La propiedad de la edificación es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.
- 4.- Sólo se podrán autorizar anuncios en planta baja, cuando respeten la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general, ocupando únicamente los vanos y respetando totalmente los elementos permanentes. **Dentro de los soportales se podrán instalar rótulos en todo lo alto de las fachadas interiores**
- 5.- Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas, tendrán un saliente máximo de 0,25 m, deberán estar situados por encima de una altura mínima de 2,20 m, y no superar las dimensiones del vano. **(euskeraz ondoko esaldia kendu: ezingo dute lehen solairuko forjatuaeren beheko kota gainditu...)**
- 6.- Los únicos anuncios perpendiculares a la fachada que se autorizan son los que quedan contenidos dentro de los vuelos de la planta primera, instalados a partir de una altura mínima de 2,50m al suelo. Deberán ser actividades de titularidad pública que presten servicios administrativos, asistenciales o informativos (correos, telégrafos, teléfonos, ambulatorios, y similares), los de titularidad privada de carácter asistencial (clínicas y farmacias) y los de titularidad privada de reconocido cometido social. Previamente, los rótulos a instalar deberán ser homologados por el Ayuntamiento, por grupos de actividad y de forma tal que, en actividades de titularidad privada, se identifique el servicio que se ofrece, pero sin alusión al titular o razón social.
- 7.- En edificios no residenciales corporativos o edificios de uso productivo con un solo propietario se atenderá a un esquema único para cada una de las fachadas. Este esquema ha de aprobarse previamente a la colocación de cualquier elemento de los citados anuncios. Los anuncios y posibles logotipos han de ir en su conjunto, bien dentro de los huecos o bien sobre los paños horizontales ciegos de la fachada en que se ubiquen y, en ambos casos, en un plano paralelo al de la misma. El vuelo máximo respecto al paramento será de 25 cm. **(euskeraz 25 zm. Jarri ere bai)**
- 8.- Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.



### **Artículo 7.3.11. Toldos**

*Propuesta:* añadir un nuevo apartado 3 **-negrilla-**

*Motivo:* armonizar el PGOUZ con la ordenanza de veladores

1.- A partir de la planta primera todos los toldos serán de igual diseño y color, debiendo colocarse de forma simultánea en los huecos correspondientes a todas las viviendas de cada fachada, según composición autorizada por el ayuntamiento. Los toldos deberán encajarse en la estructura de huecos del edificio donde se sitúan, autorizándose un vuelo máximo de 2,30 m desde la alineación de la fachada.

2.- Los toldos de las plantas bajas comerciales tendrán un vuelo máximo de 3m desde la alineación de la fachada, retranqueándose al menos 50cm del bordillo de la acera. La altura máxima será la de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja y la altura mínima será de 2,50 m en cualquier punto. Sólo podrán situarse a menor altura y con un saliente máximo de 0,20 m desde la línea de fachada, los soportes y demás elementos previstos para extender y plegar los toldos. No se permite el cierre de los laterales mediante toldos ni otros materiales.

**3.- Las normas anteriores no serán de aplicación a las autorizaciones que pudieran otorgarse de acuerdo con la ordenanza municipal sobre el uso y la ocupación de la vía pública con terrazas y veladores.**

### **Artículo 7.3.12. Espacios libres privados**

*Propuesta:* modificar el apartado 6 **-negrilla-**; añadir 4 nuevos apartados: 3, 4, 6 y 7

*Motivo:* flexibilizar y desarrollar la actual ordenanza

1.- Los espacios libres de uso y titularidad privada se destinarán a los usos previstos en el artículo 6.4.04 del Título 6 (ordenanzas generales de usos)

2.- La posibilidad de aparcamiento bajo rasante quedará vinculada a la disposición de una rampa unificada de acceso situada en la misma parcela privada y preferentemente en el interior del edificio.

**3.- En superficie se permitirá la instalación de cenadores, pérgolas y elementos ornamentales o decorativos de jardinería, salvo cuando se prohíban por la normativa urbanística pormenorizada o puedan considerarse lesivos para la imagen urbana o las debidas condiciones de ornato y decoro.**

**3.1. Las instalaciones y elementos citados en el párrafo anterior cumplirán, en general, las siguientes condiciones:**

**a.- La suma de todas las instalaciones no ocupará una superficie mayor que el 25% del espacio libre considerado.**

**b.- En general respetarán una distancia a linderos de 2m; en caso de edificios en medianería la instalación deberá quedar a 1m del límite de la fachada respecto a cualquier edificio colindante. En terrazas de un mismo edificio la instalación podrá llevarse hasta el límite de la propia terraza.**

**c.- En el caso de terrazas resultantes del retranqueo de las alineaciones de fachada, las instalaciones se retrasarán 2m respecto a la alineación de fachada de la planta inferior.**

**3.2.- Los cenadores serán de carácter desmontable y se instalarán siempre pegados a la fachada. Serán acristalados o de materiales traslúcidos, incluida la cubierta, y tendrán al menos una cara totalmente abierta al exterior. Además de las exigencias del apartado anterior cumplirán las siguientes condiciones:**

**a.- Su superficie no podrá ser mayor que 20m<sup>2</sup>.**



**b.- No podrá cubrir una longitud de fachada mayor que el 50% del frente de fachada de la vivienda considerada.**

**c.- El fondo máximo será de 3m medidos en perpendicular a la fachada.**

**d.- Su altura mínima interior será de 2m en cualquier punto.**

**e.- La altura máxima total será la de la cara inferior del forjado de techo de la planta a la que sirvan.**

**4.- En edificios de uso residencial colectivo las actuaciones previstas en el apartado anterior se permitirán en base a un proyecto conjunto. La solicitud de instalación deberá ir acompañada del correspondiente proyecto redactado por técnico competente, en el que se recojan las instalaciones propuestas y el acuerdo de la Comunidad de proceder a la ejecución de dichas obras simultánea o progresivamente pero con respeto al proyecto conjunto y la unidad compositiva. En edificios donde se hubieran realizado instalaciones o construcciones en superficie sin licencia municipal, no se autorizarán las reformas de esos elementos sin la previa tramitación de un proyecto que contemple la intervención en todo el edificio con criterios compositivos conjuntos.**

**5.- Los jardines, patios o espacios libres no edificables sobre rasante de propiedad privada se mantendrán en adecuadas condiciones de higiene ornato y decoro.** Los patios o espacios libres existentes que se encuentren ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado su vegetación, cualquiera que sea su porte. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, si las características del algún árbol así lo justificaran, el ayuntamiento podrá exigir las garantías necesarias para impedir su destrucción o deterioro. Al conceder licencias de edificación el ayuntamiento podrá imponer condiciones en orden a determinar las características del arbolado a plantar sobre la parcela.

**6.- En los espacios libres de parcelas con edificación de tipología de vivienda aislada, adosada o similares, se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante (piscinas, pistas de juego y otras). Si la superficie del espacio libre es mayor de 800 m<sup>2</sup> se autoriza la disposición de construcciones no cerradas lateralmente (frontones e instalaciones similares) siempre que respeten las condiciones de altura y retiros de la edificación exigidas a la edificación principal.**

**7.- Las excavaciones y rellenos de tierra para realizar explanaciones en parcelas privadas no podrán desviarse de la rasante de referencia en mas de 2m. En todo caso los muros de contención que se generen en dichas parcelas cumplirán el artículo 8.2.07.**

**8.- Cerramientos de solares y parcelas:**

- A) Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento considere necesarios, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial de parcela, con una altura máxima de 2 m y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
- B) Las separaciones de fincas entre sí se construirán con verjas, setos o muros que podrán tener una altura máxima de 2,00 m. En los cierres lindantes con la vía pública el paramento ciego no rebasará la altura de 1,00 m. desde la rasante, resolviéndose el resto mediante protección diáfana estéticamente acorde con el lugar (verja, seto o empalizada...).



- C) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
- D) Se exceptúan los edificios que, en razón de su destino, requieren especiales medidas de seguridad, en cuyo caso el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del organismo municipal competente

9. Los espacios libres de titularidad privada con servidumbre de uso público se registrarán por lo dispuesto en el artículo 6.4.03 del título 6 (ordenanzas de usos)

**Artículo 7.4.03. Condiciones de los locales (~~Suprimir: destinados al uso terciario~~)**

*Propuesta: Modificar el artículo en su integridad -negrilla-*

*Motivo: Aplicar estas condiciones a otros usos además del terciario; mejora de la coherencia y sistemática; eliminar párrafos innecesarios*

**1.- Condiciones generales.**

- a) *Todo local independiente tendrá acceso directo desde el exterior del edificio.*
- b) *La superficie útil de cada local independiente no será inferior a 25 m<sup>2</sup> y su fachada mínima será de 3 m medida en la dirección de las alineaciones urbanísticas sin que puedan contarse los retranqueos.*
- c) *Dispondrá de las instalaciones necesarias para un cuarto de aseo (inodoro y lavabo, como mínimo). No será obligatoria la construcción de los aseos hasta que no se implante una actividad en el local.*

**2.- En los locales que se habiliten en edificios de nueva construcción, además de las condiciones generales establecidas en el apartado anterior, se dotará a cada local independiente con conductos independientes hasta la cubierta, en la siguiente proporción:**

- a) *Locales de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, como mínimo un conducto que tendrá, al menos 300 mm de diámetro.*
- b) *Locales de mas de 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, como mínimo dos conductos. Cada uno de ellos tendrá, al menos 300 mm de diámetro.*

**3.- Ventilación e iluminación.**

- A) *Ventilación ambiental. La ventilación de todos los compartimentos, natural o artificial, deberá garantizar una renovación mínima de cuatro volúmenes por hora. La renovación natural podrá hacerse mediante ventanas abatibles o rejillas. En caso de ventilación forzada por depresión, el aire se evacuará a una altura mínima de 2,20 m. respecto a la rasante de la calle.*
- B) *Ventilación localizada. Cualquier actividad que genere humos y olores estará obligada a tener un conducto independiente y estanco de evacuación de humos y gases a cubierta, con sección mínima adecuada para evitar molestias.*
- C) *Iluminación natural. En general, los locales tendrán huecos de iluminación natural de 0,05 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de superficie útil. Las dependencias resultantes de la distribución interior del local podrán iluminarse a través de otras zonas del local con iluminación natural, pero en conjunto deberá cumplirse el ratio de iluminación natural en función de la superficie útil. Se exime de la obligación de iluminación natural a los locales y dependencias no destinados a la estancia continuada de personas (pasillos, almacenes, aseos...)*
- D) *En caso de usos y actividades reguladas por su normativa sectorial (docentes, hoteleros, sanitarios...) por otras ordenanzas municipales (viviendas en planta*



***baja) u otras normas del propio ZHAPO (uso productivo) se estará a lo que exija su propia normativa específica.***

**4.- Segregaciones.**

- A) ***Los locales resultantes de un segregación deberán respetar los vanos existentes y las condiciones generales del apartado 1. de este artículo.***
- B) ***Locales en planta baja o planta semisótano con superficies en sótano vinculadas a los mismos. En caso de segregación, la superficie de local en planta superior que sirva de acceso al sótano, también deberá cumplir las condiciones del apartado 1. de este artículo.***

**5.- Edificios de uso alternativo al principal. Les serán de aplicación las normas de este artículo, con excepción del apartado relativo a segregaciones**

**Artículo 7.4.04. Condiciones de los espacios comunes (Suprimir: en edificios de viviendas)**

***Propuesta: modificar el título y los apartados 6 y 7 -negrilla-***

***Motivo: mejorar la sistemática y coherencia; favorecer las obras para instalar ascensores***

- 1.- Todo edificio de viviendas deberá estar señalizado exteriormente para su identificación, que será perfectamente visible. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
- 2.- A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado. Se deberán cumplir las condiciones de aproximación y entorno de los edificios determinadas en el Código Técnico de la Edificación para garantizar la eficiente intervención de los bomberos.
- 3.- Se deberá respetar en todo momento el código Técnico de la Edificación o legislación que la sustituya en cuanto a las garantías en la seguridad de utilización de los edificios.
- 4.- Los portales presentarán una dimensión mínima tal que permita inscribir un rectángulo de 2,20 m x 3,00 m y se dispondrá de un portal por cada caja de escalera. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de anchura. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local o vivienda hasta la vía pública. Podrán disponerse accesos independientes para los distintos usos de las plantas altas.
- 5.- En los espacios de circulación interior se cumplirán las condiciones de la normativa sobre promoción de la accesibilidad, en todo lo referente a accesos a los diferentes locales o viviendas, dimensiones, colocación de ascensores, etc.
- 6.- Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1m y deberán cumplir, además de todas las disposiciones de las normas de protección contra incendios, seguridad de utilización y de promoción de la accesibilidad, las siguientes condiciones de iluminación y ventilación:
  - A) Las escaleras tendrán iluminación y ventilación natural (salvo en los tramos situados en plantas bajo rasante).
  - B) Contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m<sup>2</sup> y superficie de ventilación de, al menos, 50 cm<sup>2</sup>.
  - C) En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre de la escalera tendrá un lado mínimo de 50 cm y una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup>. En este caso, la superficie en





planta de iluminación del lucernario **coincidirá con la vertical del hueco de la escalera** y será superior a las dos terceras partes (2/3) de la superficie útil de caja de escaleras y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos; **en caso de iluminación cenital la superficie de ventilación será como mínimo de 1 m<sup>2</sup>.**

- D) En los tramos situados bajo rasante contarán al menos con la ventilación mínima necesaria según la normativa contra incendios.

**Se suprimen estos epígrafes:**

- △ *Cada tramo de escaleras entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños.*
- △ *La altura útil o "cabezada" de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m.*

7.- En edificios construidos con anterioridad a esta norma y que no dispongan de ascensor, en caso de que no pudieran cumplir la normativa sobre promoción de la accesibilidad, podrá admitirse la reducción de la anchura de la escalera, por la instalación de un ascensor, (**se suprime hasta 0,9 m)** siempre que:

- A) La anchura de paso resultante cumpla con el criterio de dimensionamiento referente a la densidad de ocupación.
- B) La instalación del ascensor responda a la adecuación del edificio a la reglamentación vigente sobre barreras arquitectónicas y sobre personas con movilidad reducida.
- X) Se propongan medidas compensatorias de adecuación o de mejora de las condiciones de seguridad de la escalera que se estimen suficientes por este ayuntamiento, por ejemplo, instalación de extintores, de alumbrado de emergencia, etc.

8.- Rampas. Cuando las diferencias de nivel en los accesos para peatones fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, debiendo ajustarse, en cuanto a pendientes, materiales, anchura y demás extremos, a la normativa vigente de promoción de la accesibilidad.

9.- Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece el Documento Básico SI de Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la edificación.

10.- La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la concesión de la licencia de apertura y funcionamiento del inmueble o local y de comprobación en cualquier momento.

**Artículo 7.4.06. Composición y programa de las viviendas**

*Propuesta: modificar los apartados 2 y 3 -negrilla-*

*Motivo: suavizar ligeramente las exigencias*

1.- La vivienda mínima, con independencia del parque edificatorio existente, no tendrá una superficie útil inferior a 40 m<sup>2</sup>.

2.- **Cada nueva vivienda dispondrá, como mínimo, de las siguientes dependencias: dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor y sala de estar, un dormitorio doble; un aseo; y un espacio destinado a tendedero o elemento equivalente (p.e. secadora).** No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.



3.- Las viviendas cuya superficie no supere los **setenta** metros cuadrados útiles (**70 m<sup>2</sup>**), dispondrán al menos de un baño (bañera o ducha, inodoro y lavabo). Por encima de los **70 m<sup>2</sup>** útiles, deberán disponer, como mínimo, de un baño y un aseo (lavabo e inodoro).

4.- Los dormitorios, cocinas y aseos no podrán servir de paso obligado a otras habitaciones. En viviendas de mas de un dormitorio el acceso a unos de los baños se deberá realizar a través de pasillo, vestíbulo o distribuidor. Se prohíbe el acceso al baño o aseo a través de la cocina. En viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño también podrá realizarse desde el mismo dormitorio.

5.- El estar podrá servir a otras piezas habitables. Si el estar alberga también la cocina, se

#### **Artículo 7.4.07. Condiciones de salubridad de las viviendas**

*Propuesta:* modificar el apartado 2 – **negrilla**- y se suprimen los epígrafes C-D-E-F-G del apartado 4.

*Motivo:* salvar contradicciones con el artículo 7.4.06 y no regular aspectos suficientemente detallados en el código técnico

1.- La altura útil de las estancias deberá ser de 2,5 m pudiéndose reducir a 2,20m en vestíbulos, pasillos y aseos. También podrá reducirse la altura útil libre hasta 2,20 en un 30% de la superficie útil de cada una de las piezas.

2.- Las superficies y dimensiones mínimas de las piezas en m<sup>2</sup> útiles serán las siguientes:

- ▲ Cocina 8 m<sup>2</sup>
- ▲ Estar 15 m<sup>2</sup>
- ▲ Salón-cocina-comedor de 20 m<sup>2</sup>
- ▲ Dormitorio principal 10 m<sup>2</sup>
- ▲ Dormitorio doble 9 m<sup>2</sup>
- ▲ Dormitorio sencillo 7 m<sup>2</sup>
- ▲ Baño 3,5 m<sup>2</sup>
- ▲ Aseo 2 m<sup>2</sup>
- ▲ Vestíbulo: 1,40 m<sup>2</sup>
- ▲ Anchura mínima del pasillo: 0,95 m.
- ▲ En el caso de espacios abuhardillados, solo se computarán a efectos de dimensiones mínimas las superficies cuya altura libre sea mayor que 2,20m.
- ▲ **Se suprime:** Tendedero: 1,5 m<sup>2</sup> y anchura mínima de 0,85 m.

3.- Toda vivienda tendrá, al menos, dos huecos con apertura sobre las fachadas que den a vía pública o patio de manzana, de los que uno tendrá el destino de sala de estar, ya sea en alguna de las modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.

4.- Iluminación y ventilación mínimas de las piezas.

A) Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación que sean exteriores. Se considera que una pieza o local es exterior si cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar frente a una vía pública, calle o plaza.
- b) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, público o privado, que cumpla al menos las dimensiones mínimas establecidas para los patios



- B) La superficie de los huecos practicados en fachada, no podrá ser inferior a un 12% de la superficie útil de la pieza o local (1 m<sup>2</sup>), con un ancho mínimo de 0,8 m.

**Se suprimen los epígrafes C, D, E, F y G:**

C) La superficie de iluminación, nunca será inferior al 8% de la superficie útil de la pieza o local que se ilumine. Se garantizará en cualquier caso, como mínimo un nivel luminoso de 100 lux a un metro de la ventana. La superficie destinada a ventilación será, como mínimo, 1/3 de la superficie de iluminación.

D) Los cuartos de baño y/ o aseos tendrán huecos de ventilación de 400 cm<sup>2</sup>. Los huecos de ventilación podrán ser sustituidos por alguno de los siguientes sistemas:

- a) Ventilación ambiental por conducto con una sección mínima de 400 cm<sup>2</sup> en el colector general y de 150 cm<sup>2</sup> en los conductos individuales.
- b) Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m<sup>3</sup>/hora en conducto exclusivo.

E) En todos los edificios de nueva planta, cada vivienda tendrá previsto un conducto hasta cubierta para la evacuación de los gases de combustión del calentador ó caldera de agua caliente y calefacción, incluso aunque estuviera prevista la instalación de calefacción centralizada.

F) Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta cubierta:

- a) Uno destinado a ventilación ambiental con una sección mínima de 400 cm<sup>2</sup> en el colector general y de 150 cm<sup>2</sup> en los conductos individuales.
- b) Uno destinado a la evacuación activa de humos y gases procedentes de la cocina, independiente para cada vivienda, con una sección mínima de 150 cm<sup>2</sup>.

G) Los conductos de ventilación deberán estar rematados por un aspirador estático, excepto los destinados a evacuación de gases de combustión que se rematarán con un sombrerete.

**5. Tamaño de las piezas.**

- A) Las dimensiones mínimas se medirán de acuerdo a los criterios de medición:
- a. Inscripción de un círculo de 3 m de diámetro en estar-comedor.
  - b. Inscripción de un círculo de 2,5 m de diámetro en dormitorios, excepto en un dormitorio sencillo en el que se admitirá un círculo de 2m.
  - c. Inscripción de un rectángulo mínimo de 1,80x3m en cocinas con aparatos en un solo paramento, y de un rectángulo de 2,20x 2,40 en cocinas con aparatos en ambos paramentos.
  - d. En el estar-cocina-comedor, cada zona deberá cumplir las dimensiones exigidas al uso pertinente, es decir la inscripción de un círculo de 3m en la zona de estar y de un rectángulo de 2m x 3m en la zona de cocina, sin que ambos espacios se superpongan en ningún punto.
  - e. Los aparatos sanitarios, para su buen funcionamiento dispondrán de las siguientes áreas de uso mínimas libres:
    - i. El lavabo 80 cm de anchura x 120 cm de profundidad.
    - ii. El inodoro y el bidé 70 cm de anchura x 110 cm de profundidad.
    - iii. La ducha y la bañera 70 cm en paralelo al aparato x 60 cm en perpendicular.
  - f. Es válida la superposición de las anteriores áreas de uso.
- B) Las dimensiones mínimas de puertas se ajustarán a las señaladas en la normativa sobre promoción de la accesibilidad y como mínimo: una anchura de 0,80m de hueco de paso en viviendas no adaptadas y de 0,90m en viviendas adaptadas a personas usuarias de sillas de ruedas.



6.- Tendederos. Dicho espacio posibilitará la colocación de una cuerda para colgar, de al menos 5m de longitud, en caso de no tener suelo, y en caso de ser en una terraza o balcón una superficie superior a 1,5 m<sup>2</sup>, un ancho mínimo no inferior a 0,80 m y altura libre de 2m. Estos espacios dispondrán de ventilación natural suficiente y podrán instalarse en ellos lavadoras y secadoras, siempre que estas queden también ocultas a la vista

#### **Artículo 7.4.08. Obras de reforma y modificación en edificios existentes para adecuarlos al uso de vivienda**

*Propuesta: modificar los apartados 2A, 2B, 3A.b y 3B -negrilla- suprimir el apartado 2C por innecesario*

*Motivo: mejora de la redacción, salvar contradicciones con otros artículos y facilitar segregaciones de viviendas*

1.- De autorizarse el cambio de uso locales de planta baja o de semisótano para habilitar viviendas según lo dispuesto en el artículo 6.6.06 del título 6 (ordenanzas generales de usos) las viviendas resultantes deberán cumplir, en todos los casos, las condiciones de habitabilidad, programa mínimo de vivienda, iluminación y ventilación y demás parámetros establecidos en este PGOUZ y en las ordenanzas específicas que se redacten para dicho uso.

2.- Las subdivisiones de viviendas y cambios de uso en plantas altas para la habilitación de viviendas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

A) Las viviendas resultantes deberán cumplir, **en general**, las condiciones de habitabilidad, programa mínimo de vivienda, iluminación y ventilación y demás parámetros establecidos en este PGOUZ y en las ordenanzas específicas que puedan redactarse en el futuro.

B) En los ámbitos que se permita la subdivisión de viviendas, el promedio de superficie de las resultantes deberá ser como mínimo de 65 m<sup>2</sup> útiles, descontando la superficie destinada a vuelos y terrazas exteriores y los espacios destinados a vivienda situados en planta bajo cubierta. Para otorgar la licencia de segregación será necesario **que la persona que la promueva declare bajo su responsabilidad**, que existe autorización para la implantación de las instalaciones necesarias por elementos comunes o privativos de otras viviendas o locales que no son objeto de la operación de subdivisión.

C) **Se Suprime este epígrafe:** *En casos de reforma integral de edificios completos destinados a viviendas, cuando la reforma lleve aparejada la reorganización de las dotaciones y servicios generales del edificio y se garantice la accesibilidad a todas las plantas mediante ascensores, se permitirá la segregación de viviendas si el promedio de las resultantes es superior a 60 m<sup>2</sup> útiles, computados de la misma manera que en el apartado anterior. Para ello los elementos comunes resultantes deberán cumplir las mismas condiciones que las edificaciones de nueva planta en cuanto a normas vigentes de seguridad, accesibilidad y habitabilidad*

3.- Se podrá autorizar el uso de vivienda independiente en plantas bajo cubierta en los siguientes casos y condiciones:

- A) Elementos en propiedad horizontal que sean fincas registrales independientes.
- a. Cuando el uso de vivienda fuera anterior al PGOUZ y no disconforme con el planeamiento en vigor en el momento de la construcción del edificio, se considerará el uso conforme con la ordenación si la vivienda tuviera como mínimo una superficie suficiente con altura libre de al menos 2,20 m para que



dentro de la misma pueda darse cumplimiento a las previsiones del artículo 7.4.06 (composición y programa de viviendas).

- b. Cuando el destino conforme al planeamiento en vigor en el momento de la construcción del edificio fuera el de trastero u otro distinto al de vivienda, se permitirá realizar obras para el cambio de uso como vivienda independiente. **(Suprimir la siguiente frase: si además de cumplir las condiciones del párrafo anterior, la vivienda alcanza la superficie mínima prevista para las subdivisiones de viviendas computando los espacios de altura libre mayor a 1,50 m.)**
- B) Segregación de elementos en bajo cubierta y anejos vinculados a viviendas de las plantas inferiores. Se permitirá si las resultantes de la subdivisión cumplen los requisitos para la autorización de subdivisiones de viviendas y cambios de uso en plantas altas para la habilitación de viviendas. **(Suprimir la siguiente frase: y la resultante en bajo cubierta cumpliera lo previsto en el epígrafe A)-b del presente apartado).**
- C) En todos los casos la apertura de huecos en cubierta deberá realizarse con criterios de homogeneidad con la composición general

#### **Artículo 7.4.09. Condiciones especiales de los aparcamientos y garajes**

*Propuesta: modificar los apartados 5 y 7 -negrilla-*

*Motivo: reducir de 6 m. a 5 m. la anchura mínima de rampas y calles bidireccionales*

1.- Condiciones funcionales y geométricas de accesos y circulaciones. Se deberá garantizar el cumplimiento de la Ordenanza Municipal Reguladora del Uso Especial y de la Prohibición de Aparcamiento en una Zona de la Vía Pública para Acceso a Garajes y Locales Particulares o para Carga y Descarga, u ordenanza que la sustituya.

2.- Condiciones de los accesos rodados. Los locales de aparcamiento y de garaje con capacidad inferior a 80 plazas, podrán disponer de un solo acceso unidireccional para vehículos, siempre que la longitud del tramo de una sola dirección no supere los 25 m. Los aparcamientos con más de ochenta plazas, contarán con un acceso bidireccional o dos accesos unidireccionales.

3.- Condiciones de los accesos peatonales. En los garajes y aparcamientos que dispongan de plazas para minusválidos, al menos un acceso deberá cumplir la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas. Los accesos peatonales se ajustarán a las disposiciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

4.- Altura de los locales. Respetarán las condiciones establecidas en el artículo 7.2.04.

5.- Mesetas de espera. Entre las rampas de acceso y la vía pública se dispondrá una meseta de espera en el interior de la parcela o edificio, de pendiente máxima en ambos sentido del 3% y longitud mínima de 5 m. La anchura mínima de las mesetas correspondientes a rampas unidireccionales será de 4 m y en el caso de rampas bidireccionales, de **5 m**.

6.- Rampas de acceso y calles de circulación:

- A) Las rampas unidireccionales en las que uno de sus extremos no sea visible desde el otro, deberán disponer de un sistema adecuado de señalización.
- B) La anchura mínima de las rampas y de las zonas de rodadura sin aparcamiento en los laterales, en función de sus características, será la siguiente:



- a) Unidireccional recta 3.00 metros
- b) Unidireccional curva 3.50 "
- c) Bidireccional recta 6.00 "
- d) Bidireccional curva 6.75 "

C) El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en el eje será de 6m como mínimo.

D) Las rampas de los aparcamientos no sobrepasarán el 16% de pendiente en los tramos rectos, y el 12% en los giros. Excepcionalmente, y para garajes de hasta 20 plazas en un máximo de una planta, cuando el tamaño o forma del solar lo exija se podrán autorizar rampas rectas con 18% de pendiente.

7.- Calles de rodadura con aparcamiento lateral. Las calles de rodadura con acceso a las plazas e aparcamiento en hilera o en batería a 45°, tendrán una anchura mínima de 4 m, a partir de ese ángulo hasta 90°, la anchura mínima será de 5m. En calles o tramos bidireccionales la anchura será de **5m**.

8.- Se cumplirán las condiciones en materia de prevención frente al riesgo causado por vehículos en movimiento de la Sección SU 7, del Código Técnico de la Edificación

9.- Condiciones de las plazas de aparcamiento.

A) Las parcelas de garaje serán una superficie horizontal (pendiente máxima 5%), cuyas dimensiones mínimas libres serán de 2,30 x 4,80 m, que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 20cm por cada cierre colateral de la plaza. Cuando existan pilares, además de en la embocadura, en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre colateral. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5,60 m.

B) El número y las dimensiones de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se regularán por lo dispuesto en la normativa sobre accesibilidad.

C) En los aparcamientos de edificios de uso productivo deberán diseñarse las plazas en función de los vehículos a los que se deba dar servicio. Las dimensiones que siguen (fondo y anchura respectivamente) pueden servir de orientación a este respecto.

- |                                   |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
| a) Vehículos de dos ruedas        | 2,5 metros | 1,5 metros |
| b) Vehículos industriales ligeros | 5,7 ,,     | 2,5 ,,     |
| c) Vehículos industriales grandes | 12,0 ,,    | 3,5 ,,     |

10.- Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones. Las condiciones técnicas constructivas y, en particular, las instalaciones de ventilación y de protección contra incendios, se ajustarán a lo dispuesto en el Código Técnico de la edificación y se podrán regular mediante ordenanza.

11.- En parcelas de uso unifamiliar o bifamiliar (uso5 tipo1) en los garajes deberá garantizarse un ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa (sí la hubiese) de 2,80 m.

A) La espera o meseta de la rampa será, como mínimo, de 2,80 m por 4,5 m, con una pendiente máxima del 6%. La pendiente máxima de las rampas será del 20%.

B) La dimensión mínima de la plaza independiente será de 2,80 x 5,00 m con una superficie máxima de 20 m2.



- C) En los garajes cuyo uso y acceso sea individual se garantizará la ventilación mediante 2 rejillas de 200 cm<sup>2</sup> distantes 30 cm del suelo una y 30 cm del techo la otra, a un espacio que esté en contacto con el aire exterior.

#### **Artículo 7.5.06. Servicios de evacuación**

*Propuesta: modificar el apartado 1 -solo versión en euskera-*

*Motivo: salvar una contradicción: Espazio publikoak adierazi beharrear, espazio libreak adieraziko du)*

1.- Evacuación de aguas pluviales. Las bajantes exteriores en planta baja irán ocultas en el paramento o adosadas a la fachadas, con protección de fundición hasta una altura mínima de 3m del suelo. No se admitirá el vertido directo de aguas pluviales sobre espacios libres o a la red de fecales.

2.- Evacuación de aguas residuales:

- a) Se deberá respetar el Reglamento Regulador del Vertido a Colector del Ayuntamiento de Zarautz y la DB-HS 5 sobre Evacuación de Aguas del Código Técnico de Edificación.
- b) En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por medio de arqueta sifónica o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.
- c) Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de vivienda, manipulación alimentos, de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.
- d) Para el vertido de las aguas residuales de uso productivo y las de los establecimientos que puedan producir residuos nocivos contaminantes o perjudiciales, previamente al inicio de las obras, deberá aportarse autorización de vertido del Consorcio de Aguas.

3.- Evacuación de humos:

- A) En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
- B) En los edificios de nueva planta se preverá la instalación de chimeneas de ventilación para evacuación de humos y la dotación de conductos de ventilación natural o forzada, de uso exclusivo de los locales de planta baja según se determina en las condiciones de calidad e higiene.
- C) Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores con frente a espacio público, salvo en el caso de edificios de uso productivo ubicados en zonas destinadas a tal uso, cuando acrediten la imposibilidad de hacerlo.
- D) Cabrá autorizar la conducción de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja, mediante conductos situados en patios comunes del edificio o por conductos que atraviesen el mismo. En aquellos edificios que no tengan patio (edificación abierta), si los locales de planta baja no disponen de conductos de ventilación y evacuación de humos hasta la cubierta, el ayuntamiento podrá autorizar su colocación en fachada, siempre recubiertos con tratamiento de fachada.



- E) Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
- F) Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- G) Los hogares, cocinas económicas, chimeneas francesas y otras de similares funciones se instalarán sobre material incombustible, manteniendo un perímetro protegido de 30 cm, como mínimo, tanto en el suelo como en las paredes en las que se apoyan.
- H) Los conductos de humo, en estos casos, serán independientes hasta la cubierta para cada hogar y tendrán diámetro interior mínimo de 20 cm, serán rectos o con una separación máxima de la vertical de 20 grados sexagesimales construidos de modo que se impida el escape de los humos por las juntas.
- I) El ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
- J) Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto municipales como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### 4.- Evacuación de residuos sólidos

- a) Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales y justificados, previo informe del servicio municipal correspondiente.
- b) Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el sistema de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### **Artículo 7.5.09. Condiciones de aislamiento**

*Propuesta: suprimir el artículo en su totalidad*

*Motivo: estas condiciones están ya suficientemente definidas en el código técnico*

*El aislamiento de los cerramientos de los edificios deberá ser suficiente para limitar la transmitancia térmica de los elementos o sistemas constructivos que se citan en este artículo a los siguientes valores:*

- a. *Superficie acristalada de las viviendas, excluyendo marcos: 2,2 W/m<sup>2</sup> °C.*
- b. *Cubiertas de edificios acondicionados térmicamente de cualquier uso: 0,33 W/m<sup>2</sup> °C.*
- c. *Suelos de edificios acondicionados térmicamente, de cualquier uso: 0,50 W/m<sup>2</sup> °C.*





## TÍTULO 8. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

### Artículo 8.1.01. Disposición General

*Propuesta:* Se añadir un nuevo apartado 3 **-negrilla-**

*Motivo:* aclarar el grado de aplicación a los espacios privados

1.- Se prevé la redacción de una ordenanza u ordenanzas específicas para regular aspectos relativos a la urbanización de los espacios públicos y privados.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, mientras tanto no se apruebe dicha ordenanza además de cumplir las disposiciones contenidas en los artículos siguientes de este título, el ayuntamiento podrá definir especificaciones particulares para cada obra.

**3.- Las ordenanzas de este título 8 serán de aplicación a los espacios libres y urbanizaciones, tanto a las de uso público como a las de uso privado. En el caso de espacios de uso privado, se aplicarán con carácter supletorio a la normativa específica que pudiera ser de aplicación y en lo que sea coherente y proporcionado a su condición de suelo de uso privado.**

### Artículo 8.2.02. Aceras y vías peatonales

*Propuesta:* modificar **-ampliar-** la anchura de la acera a efectos de exigir plantar árboles **-negrilla-**

*Motivo:* Petición del Departamento de Obras Públicas

Toda acera que dé acceso a edificios tendrá un ancho mínimo de 3 m, dejando un paso libre de obstáculos de 2 m como mínimo, salvo en las zonas consolidadas en las que las edificaciones existentes lo impidan o en aquellas áreas en las que el PGOUZ exima de tal obligación. Todas las aceras con anchura igual o superior a **3,5m** irán arboladas.

### Artículo 8.2.03. Calzadas y vías rodadas

*Propuesta:* modificar los apartados 1, 3 y 8 **-negrilla-**; introducir un nuevo apartado 4

*Motivo:* matizar las exigencias generales permitiendo excepciones

1.- A los efectos de este artículo, en función del servicio que prestan y tipos de tráfico que obligatoriamente se deban **soportar**, las vías rodadas se clasificarán en alguno de los grupos siguientes.

- A) **Red Primaria o Preferente.** Constituida por las vías generales y principales que por su recorrido, situación y comunicación con otras vías forman parte del sistema general de la red viaria del municipio y resultan imprescindibles para la distribución del tráfico en general, incluido el Tráfico Pesado.
- B) **Red Secundaria:** Constituida por el resto de la red viaria: vías de enlace de carácter no preferente aptas para el Tráfico Semipesado y/o Ligero, así como las vías sin salida o de circulación residual.

2.- La adscripción de una determinada vía a alguno de los grupos designados en el apartado anterior está regulada en la ordenanza municipal de circulación y el uso de las vías urbanas de Zarautz y viene representada gráficamente en los planos del PGOUZ con el carácter de ordenación pormenorizada.



3.- **Con carácter general, y a salvo de lo que pueda determinar la ordenación pormenorizada**, las calzadas rodadas tendrán las siguientes dimensiones:

- A) Calzadas de doble dirección: 7 m
- B) Calzadas de una dirección: 4 m

4.- **Las dimensiones del apartado anterior sólo podrán reducirse, con carácter excepcional, por justificaciones de interés público (por ejemplo, limitar la velocidad de los vehículos a motor, implantación de vías ciclistas....)**

5.- Las calzadas con aparcamientos laterales en batería en disposición oblicua o perpendicular a la misma, tendrán un ancho mínimo de 7 m.

6.- Los aparcamientos, en batería o en hilera, se dispondrán fuera de los límites de la calzada.

7.- Los radios de abocadura en los cruces entre vías tomados en la línea exterior del bordillo, serán de 10 m al menos, siempre que las edificaciones existentes y consolidadas no lo impidan.

8.- Las aceras que acompañen a las calzadas deberán cumplir la legislación vigente en materia de accesibilidad. En **general**, las calzadas tendrán una pendiente máxima del 12 %, salvo que (**Kendu: el PGOUZ o**) la ordenación pormenorizada de desarrollo hubiera determinado otra cosa para algún ámbito determinado.

9.- Los pavimentos y las condiciones del firme de las vías de rodadura se diseñarán de acuerdo con la Instrucción de Carreteras vigente, según características del suelo de base, y la intensidad del tráfico previsto en la vía.

#### **Artículo 8.2.04. Bidegorris o vías ciclistas**

*Propuesta:* modificar el único apartado de este artículo **-negrilla-**

*Motivo:* Dar a la ordenanza del PGOUZ carácter orientativo y no obligatorio

En toda nueva urbanización se deberán proyectar redes de bidegorris **o vías ciclistas** para potenciar la movilidad ciclista dentro del municipio de Zarautz de acuerdo con los criterios orientadores recogidos en los planos del PGOUZ y los que se establezcan en el plan especial previsto en el artículo 6.2.02. **El plan especial regulará los anchos mínimos para las vías ciclistas que se construyan. Con carácter orientativo se proponen los siguientes:**

- A) **Carril bici unidireccional: 1,50 m.**
- B) **Carril bici bidireccional: 2,20 m.**

#### **Artículo 8.3.01. Características de la red de saneamiento**

*Propuesta:* modificar el apartado 3 para suprimir una frase

*Motivo:* Petición del Departamento de Obras Públicas

1.- La red de saneamiento será del tipo separativo.

2.- Los materiales a utilizar deberán cumplir las Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimientos de Aguas y Saneamiento de las Poblaciones.

3.- La red se diseñará de modo que se evite la sedimentación de los materiales evacuados. (**Kendu: Se dispondrán cámaras de descarga para evitar la sedimentación allá donde fuere necesario**).

4.- Las conducciones tendrán en todo caso las siguientes secciones mínimas interiores:



- |                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| A) Desde la fosa a la red general | 20 cm. |
| B) Colector de calle              | 30 cm. |
| C) Colector general               | 40 cm. |

#### **Artículo 8.4.02. Red de agua potable**

*Propuesta:* modificar los apartados 2, 5 y 6 -**negrilla**-)

*Motivo:* Petición del Departamento de Obras Públicas

- 1.- Los materiales a utilizar se ajustarán a los Pliegos de Prescripciones Técnicas Generales vigentes para Tuberías de Abastecimientos de Aguas, y a las disposiciones que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
- 2.- Se instalarán hidrantes a la distancia definida por la normativa vigente. **A falta de normativa específica, como regla general, se aplicarán las siguientes reglas:**
  - a) **Los hidrantes se situarán en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos.**
  - b) **Estarán debidamente señalizados y se distribuirán de manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 metros.**
  - c) **La red hidráulica que abastece a los hidrantes deberá permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 litros por minuto y una presión mínima de 10 m.c.a. (metros de columna de agua)**
  - d) **En núcleos urbanos consolidados en los que no se pudiera garantizar el caudal de abastecimiento de agua, puede aceptarse que éste sea de 500 litros por minuto, pero la presión se mantendrá en 10 m.c.a.**
- 3.- Toda finca urbana contará con una acometida de agua potable, del diámetro fijado por los servicios técnicos municipales, en base al consumo previsto en la misma. En algún caso especial, en el que el consumo de alguna de las actividades de la finca sea muy elevado, podrá autorizarse una acometida independiente para ella.
- 4.- En las obras de ampliación, o de nueva construcción, la acometida definitiva de agua se autorizará simultáneamente al permiso de primera ocupación o utilización.
- 5.- Toda acometida contará con una llave de paso instalada en una arqueta (**Kendu: con registro de fundición**) en la acera, y otra llave de paso en la finca, en un lugar de acceso común.
- 6.- **Los abonados serán responsables de la conservación de los ramales de acometida a partir de la llave de registro situada junto a la finca, así como de las averías, daños y pérdidas de volumen de agua que pudiera producirse por falta de mantenimiento.**

#### **Artículo 8.4.03. Red de energía eléctrica**

*Propuesta:* añadir un nuevo apartado 3 -**negrilla**-)

*Motivo:* previsión de casos excepcionales

- 1.- La red de energía eléctrica será subterránea en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable, así como en todos los equipamientos y espacios libres previstos en el Suelo No Urbanizable. Discurrirá por la Galería de Servicios correspondiente, cuando existiere.
- 2.- En su diseño y trazado se cumplirá la normativa legal vigente, así como las Ordenanzas que al respecto pueda dictar el Ayuntamiento.



**3.- Como regla general, queda prohibida la instalación de centros de transformación "de cliente" en suelo de uso público. Solo de forma excepcional y tras acreditarse la existencia de causas justificadas, podrán autorizarse instalaciones en suelo público; en estos casos se implantarán enterradas o semienterradas (integradas en los muros de la urbanización) donde determine el ayuntamiento de modo que no se comprometa el uso de los espacios públicos y cumpliendo la legislación vigente en cada caso. Las condiciones y vigencia de la autorización de ocupación del subsuelo público se establecerán caso por caso, teniendo en cuenta el fin al que sirvan y las determinaciones del artículo 8.4.05.**

#### **Artículo 8.4.05. Depósitos y otras instalaciones subterráneas**

Propuesta: modificar los apartados 1 y 2, y añadir un nuevo apartado 3 -negrilla-

Motivo: Mejora de la redacción y previsión de excepciones.

1.- **Como regla general, no se autorizará la instalación de depósitos de combustible ni otras instalaciones** privadas bajo suelo público. (**Kendu:** En aquellas actuaciones en que se urbanice y se ceda para dominio y uso público parte del suelo del ámbito, podrá autorizarse la instalación de conducciones u otras instalaciones bajo los espacios de cesión, siempre que ello no pueda hacerse dentro de las parcelas edificables que resultaren).

2.- **Solo de forma excepcional y tras acreditarse la existencia de causas justificadas, podrán autorizarse** instalaciones bajo suelo público. En estos casos se implantarán donde determine el ayuntamiento (**kendu:**, preferentemente bajo zonas verdes) de modo que no se comprometa el uso de los espacios públicos (**kendu:**cedidos) y cumpliendo la legislación vigente en cada caso. Las condiciones y vigencia de la autorización de ocupación del subsuelo público se establecerán caso por caso, teniendo en cuenta el fin al que sirvan.

3.- **Podrán autorizarse instalaciones semi-enterradas integradas en los muros de la urbanización tanto en parcela privada como en suelo público, siempre que no se comprometa el uso de los espacios públicos. La instalación deberá quedar estéticamente integrada en la urbanización.**

#### **Artículo 8.5.01. Iluminación de los espacios públicos**

Propuesta: modificar el apartado 4 -negrilla-

Motivo: previsión que sirva de excepción a la norma general

1.- Todo espacio de dominio y/o uso público (incluyendo porches y terrazas sobre edificios privados) deberá contar con un sistema de iluminación que cumpla los mínimos señalados en los artículos de este capítulo.

2.- En el diseño y dimensionado de la red correspondiente, se habrán de respetar todas las prescripciones legales vigentes, así como la normativa que el ayuntamiento pueda dictar a tal fin.

3.- En los espacios públicos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se diseñará el alumbrado con sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.

4.- Para el ahorro energético se instalarán equipos de Reducción de Flujo y Estabilizadores de Tensión capacitados para controlar una potencia superior en un 30% la potencia instalada, **salvo que la tecnología empleada (por ejemplo LED) no requiera o supla la necesidad de dichos equipos por disponer de otros con eficacia equivalente.**



5.- La instalación de alumbrado público habrá de cumplir con los niveles de iluminancia ajustándose a las necesidades de cada zona.

**Artículo 8.7.02. Depósitos de basuras**

Propuesta: suprimir los apartados 2 y 3, y la segunda frase del apartado 1)

Motivo: Dar un carácter más genérico a la ordenanza

En todas las áreas urbanas y las que se urbanicen se preverán elementos para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos en cantidad suficiente en función de las características de la zona. (**Kendu:** Los contenedores se colocarán en un punto fácilmente accesible desde la calzada, y donde produzcan el mínimo de molestias como consecuencia de su utilización).

**Kendu:** (2.- Se preverá la instalación de contenedores soterrados en todos los ámbitos sujetos a operaciones de reforma interior o nuevos desarrollos, salvo que el ayuntamiento disponga otra cosa)

**Kendu:** (3.- En el caso de que el Ayuntamiento así lo considere, se podrán implantar otras tecnologías de recogida de residuos sólidos urbanos, como la recogida neumática).





## TÍTULO 9. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 9.1.02. Régimen general del suelo no urbanizable

*Propuesta: modifica los apartados 5, 6 y 7 -negrilla-*

*Motivo: ampliar la posibilidad de usos hosteleros en edificios no vinculados a explotaciones agropecuarias*

1.- El suelo no urbanizable se destinará en general a la explotación agrícola, ganadera y forestal siempre que dichas actividades respeten y garanticen la conservación y protección de los elementos naturales de interés del suelo, la flora, la fauna y el paisaje y no introduzcan alteraciones sustanciales en el equilibrio global, ambiental y ecológico del medio rural.

2.- Quedan prohibidos los usos y actividades de carácter urbano, tanto los industriales como los de vivienda, residencia colectiva o cualquier otro que afecte o degrade sus cualidades paisajísticas, ecológicas o productivas.

3.- En las edificaciones de nueva planta con destino a explotación económica agrícola, ganadera o forestal en general, la superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirve, y será preceptivo, en su caso, el informe favorable del órgano foral competente.

4.- En el caso de edificación de nueva planta con destino a vivienda vinculada a explotación agropecuaria, dicha vivienda deberá ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica e independientemente de la autorización municipal, necesitará la previa autorización del órgano foral competente en materia de medio rural y se deberán cumplir los requisitos del artículo 31 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo o normativa que la desarrolle o sustituya. Se prohíbe expresamente en suelo no urbanizable la residencia no vinculada al uso de explotación del medio rural.

**5.- En los edificios existentes con destino a vivienda se autorizarán los usos hosteleros y de equipamiento hotelero en las condiciones que expresamente se establezcan en el capítulo 9.4 -régimen de las edificaciones existentes-**,

***(KENDU: tradicionalmente ligados a los caseríos tales como sidrerías, merenderos y agroturismo que se planteen como complemento de los usos rurales ligados a las explotaciones y se implanten en caseríos o edificios existentes en los que exista una vivienda unifamiliar o bifamiliar vinculada a explotación agropecuaria).***

6.- Fuera de las obras vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal del suelo, se autorizarán también con carácter general las edificaciones y usos dirigidos específicamente al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades de interés público que sea imprescindible o conveniente emplazar en el medio rural, y sean declaradas de interés público por el órgano competente (**KENDU de la Diputación Foral**). Asimismo podrán llevarse a cabo las obras previstas en el planeamiento territorial y urbanístico para el establecimiento de usos y servicios de prestación por parte de las administraciones públicas, y los caminos, carreteras, infraestructuras proyectadas conforme al planeamiento y la legislación sectorial aplicable.

7.- La implantación de cualquier nueva construcción y/o actividad en suelo no urbanizable debe ir precedida de un estudio pormenorizado de sus condiciones de localización, accesibilidad, aparcamiento, saneamiento, tratamiento arquitectónico, integración ambiental, impacto paisajístico, etc, con el fin de que el ayuntamiento  **pueda determinar si dicha implantación es admisible y, en su caso, pueda imponer** las medidas correctoras que sean oportunas.



8.- Para autorizar cualquier obra de construcción, edificación e instalación en suelo no urbanizable deberán establecerse condiciones para asegurar la preservación del carácter rural de los terrenos; la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos correspondientes y su entorno inmediato; y garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad y el nivel de servicio de las infraestructuras y servicios públicos afectados. Igualmente habrá de procurarse que la tipología de la nueva construcción se adecue a la arquitectura rural o tradicional de la zona, al menos en lo relativo a materiales utilizados, composición de fachadas y volumetría de la edificación.

#### **Artículo 9.2.02. Usos Relativos al ocio y esparcimiento**

*Propuesta:* modificar el apartado 2.A -**negrilla**-

*Motivo:* flexibilizar el régimen del uso de áreas recreativas

1.- **Uso Público Extensivo (B1).** Es el uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación con apenas incidencia en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal. Requiere un mínimo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como pequeñas obras de mejora y mantenimiento de senderos, miradores, pasos sobre arroyos, balizamiento, y similares, que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

2.- **Uso Público Intensivo (B2).** Es el uso y disfrute con fines de ocio, **deporte**, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo. Dentro de este uso se distinguen dos subcategorías:

A) **Uso de Áreas Recreativas (B2.1).** Se trata de espacios adaptados para el recreo, dotados de equipamiento del tipo de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeleras, juegos o similares. **Se incluyen también en este apartado aquellas actividades cuya ubicación en suelo no urbanizable esté justificada y que, por sus características, sean compatibles con el medio rural por no precisar de una alteración significativa del terreno y su entorno, es decir, que no requieran de explanaciones o de movimientos de tierra importantes, ni de talas de arbolado, ni de un aumento de los servicios e infraestructuras ya existentes. En estos usos solo se admitirá alguna edificación de pequeña entidad complementaria al uso de recreo y esparcimiento con un máximo de 30 m<sup>2</sup> de superficie construida y ajustada a la tipología de las chabolas de ocio reguladas por su ordenanza específica .**

B) **Uso de Actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor (B2.2).** Se refiere a la circulación de vehículos a motor a campo traviesa o por vías de interés general excluidas las carreteras principales, es decir, por pistas, caminos y vías similares.

3.- **Uso de Actividades cinegéticas y piscícolas (B3).** En este uso se excluye todo tipo de desarrollo edificatorio y se distinguen dos subcategorías:

A) **Uso de Caza (B3.1).** Práctica de esta actividad dentro de la reglamentación estatal o autonómica que la regula.

B) **Uso de Pesca (B3.2).** Práctica de esta actividad dentro de la reglamentación estatal o autonómica que la regula.





**Artículo 9.2.03. Usos relativos a la explotación de los recursos primarios**

*Propuesta: modificar el apartado 3 -negrilla-*

*Motivo: incluir en el uso ganadero determinadas actividades a caballo entre el ocio y la ganadería*

**1. Uso de Agricultura (C1).** Incluye en general las actividades destinadas a la preparación de la tierra para el cultivo de recursos vegetales no forestales, incluyendo operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo. Dentro de este uso se incluyen las construcciones e instalaciones relacionadas con la explotación agrícola, destinadas a apoyar la producción agrícola (C1.1), según los siguientes tipos de construcciones:

- a) Construcciones e instalaciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y de productos agrarios –chabolas- (C1.1.1).
- b) Construcciones e instalaciones destinadas a la primera transformación de los productos agrarios obtenidos en la propia explotación o a la transformación artesanal de los mismos, tales como producción de conservas etc (C1.1.2). Se incluyen también las instalaciones tales como lagares para elaboración de sidra (sidrerías) y bodegas para producción de txakoli
- c) Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias a la explotación agraria realizadas en la propia explotación y como complemento a la actividad principal: degustación y venta de productos, talleres artesanales, actividades relacionadas con el ocio, etc. (C1.1.3)
- d) Caseríos, entendidos como vivienda unifamiliar o bifamiliar ligada a una explotación agrícola para residencia de agricultor, estrictamente ligada a la explotación directa y previa demostración de su necesidad (C1.1.4.)

**2.- Uso de Invernaderos (C2).** Comprende las instalaciones permanentes, accesibles y con cerramientos, destinadas a desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos.

**3.- Uso de Ganadería (C3).** Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo, y la práctica de éste. Se incluyen prácticas como desbroce, abonados, siega manual o mecanizada, etc. Dentro de este uso se incluyen las construcciones e instalaciones ligadas a la actividad ganadera, tales como cercados, bordas, abrevaderos, comederos (C3.1) **y las cuadras cuya dimensión supera las dimensiones correspondientes al uso de ocio (>1 UGM Unidad de Ganado Mayor) (C.3.2).** La tipología y distribución interior de estas instalaciones se adaptarán a las características constructivas tradicionales del entorno donde se ubiquen.

**Se incluyen también en este uso actividades tales como los centros ecuestres y las perrerías, siempre que no superen las características de actividad clasificada sometida a autorización previa.**

**4.- Uso forestal (C4).** Se refiere a los usos relacionados con la plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin de protección ecológica o paisajística, como con fin principalmente productor. Con carácter general, la regulación de este uso deberá atenerse a las determinaciones y normativas sectoriales. Se distinguen las siguientes subcategorías:

- A) Uso forestal de conservación. (C4.1). Plantación, siembra o regeneración de especies arbóreas con el fin de la protección ecológica o paisajística.
- B) Uso forestal de protección (C4.2). Plantación, siembra o regeneración de especies arbóreas con el fin de la protección ecológica, paisajística y aprovechamiento económico mediante gestión sostenible de la masa arbórea y prohibiéndose



expresamente las técnicas de aprovechamiento maderero de cortas a hecho o matarrasas. Este uso incluye labores como acotado, laboreo, fertilización, desbroce, plantación (preferiblemente con especies autóctonas), podas, aplicación de productos fitosanitarios, cortas de mejora, entresaca, tala selectiva, etc

- C) Uso forestal productor (C4.3). Aprovechamiento intensivo de las masas arbóreas. Además de los usos del C4.1. y C.4.2., comprende usos relacionados con la saca, tales como cortas a hecho, clasificación y arrastre hasta la red viaria.
- D) Construcciones e instalaciones ligadas al uso forestal (C4.4). Se señalan las siguientes subcategorías: C4.4.1. Vías forestales, cortafuegos, cercados, puntos de agua, instalaciones de vigilancia de incendios, etc; C4.4.2. Almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.

**5.- Uso de Industrias agrarias (C5).** Correspondientes a explotaciones cuya actividad se considera "Clasificada" según la ley 3/98 General de Protección de Medio Ambiente, en función del número de cabezas de ganado, superficies construidas etc. En los casos en que la magnitud de las instalaciones o la intensidad del uso así lo aconsejen, se podrá solicitar la tramitación de un Plan Especial para su implantación. Dentro de este uso se distinguen las siguientes subcategorías:

- B) Aprovechamientos ganaderos intensivos (C5.1). Construcciones e instalaciones destinadas a la guardería y/o a la cría intensiva de todo tipo de animales en régimen de estabulación permanente (granjas) sin perjuicio de la disposición complementaria de espacios abiertos. Se señalan los siguientes tipos de construcción e instalaciones:
  - a. C5.1.1. Establos, salas de ordeño, estercoleros, silos de piensos y forrajes, fosas de enterramiento, etc
  - b. C5.1.2. Construcciones e instalaciones destinadas a la primera transformación de los productos tales como queserías y demás productos lácteos, elaboración de productos cárnicos, embutidos y derivados, envasado, etc.
  - c. C5.1.3. Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias a la explotación ganadera realizadas en la propia explotación y como complemento a la actividad principal: transformación y venta directa de productos, talleres artesanales, actividades relacionadas con el ocio, etc.
  - d. C5.1.4. Caseríos, entendidos como vivienda vinculada a la explotación ganadera para residencia del ganadero, estrictamente ligada a la misma y previa demostración de su necesidad.
- C) Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación (C5.2).
- D) Industrias forestales de primera transformación: aserraderos, etc (C5.3)

**6.- Actividades extractivas (C6).** Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales así como las auxiliares vinculadas directamente a éstas. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sitios en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros. En cumplimiento de lo establecido en las Directrices de Ordenación del Territorio, considerando que el PGOUZ no delimita expresamente las zonas que pudieran dedicarse a actividades extractivas, el posible desarrollo futuro de las mismas requerirá de la previa modificación del PGOUZ con el objeto de delimitar las zonas destinadas a dichas actividades.



### Artículo 9.2.05. Usos relativos a crecimientos urbanísticos

*Propuesta: modificar el apartado 3 -negrilla-*

*Motivo: sistemática y coherencia*

1.- **Crecimientos apoyados en Núcleos Preexistentes (E1).** Se trata de los desarrollos urbanísticos concebidos como crecimiento de núcleos rurales existentes, de conformidad con el concepto legal y condiciones recogido en la legislación urbanística. El PGOUZ no ha caracterizado ni calificado ningún núcleo rural en el municipio de Zarautz.

2.- **Crecimientos no apoyados en Núcleos Preexistentes (E2).** Se trata de actuaciones urbanísticas de carácter residencial, industrial o de servicios que pueden incorporar todo el conjunto de equipamientos, dotaciones y usos complementarios correspondientes a su propio carácter y que se desarrollan en áreas desligadas de zonas urbanas o industriales preexistentes o suponen un aprovechamiento urbanístico superior al del elemento en que se apoyan.

3.- **Edificios e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social (E3).** Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios públicos o privados que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declarados de utilidad pública o interés social. Para el emplazamiento de este tipo de instalaciones deberá seguirse el procedimiento de autorización exigido por la vigente legislación del suelo. En los casos en que la magnitud de las instalaciones o la intensidad del uso así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación previa de un Plan Especial. Se consideran dentro de este uso los siguientes:

- A) Equipamientos deportivos (E3.1). Para la práctica deportiva y su enseñanza tanto en edificios como espacios libres acondicionados (campos de golf, de fútbol, pistas de tenis, piscinas o similares, circuitos de trial y todo terreno, etc.). **(KENDU No se incluyen en ningún caso las edificaciones u obras de urbanización que pudieran llevar aparejados)**.
- B) Equipamientos socioculturales (E3.2). Para actividades de promoción cultural (museos, centros de interpretación o acogida de visitantes, etc.).
- C) Equipamiento docente (E3.3). Espacios y edificaciones destinadas a la formación en sus diferentes niveles así como las actividades complementarias (investigación, cafetería, vivienda, etc.) siempre que estén vinculadas al uso principal y con carácter accesorio a él.
- D) Equipamientos recreativos (E3.4). Comprende los parques de atracciones, zoológicos y otras edificaciones de uso recreativo que se adaptarán a la normativa sectorial vigente en la materia. Dentro de este uso se incluyen también las huertas de ocio **comunitarias**.
- E) Usos terciarios (E3.5). Comprende hostelería, alojamientos turísticos **(KENDU: incluido el turismo rural)**, albergues y campings. La implantación de estos usos terciarios se adaptará a la normativa sectorial vigente en la materia, en especial la relativa a alojamientos turísticos en medio rural, albergues infantiles y juveniles, y ordenación de campings.
- F) Equipamientos sanitarios (E3.6). Edificios para tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, balnearios y similares (residencias, etc.).



- G) Equipamientos religiosos (E3.7). Espacios y edificaciones destinadas al culto y formación, así como los ligados a éste tales como conventos, residencias, iglesias, ermitas, etc.
- H) Equipamientos de servicios públicos (E3.8). Usos de servicio a la población tales como bomberos, policía, cementerios, mercados, etc. desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública.

4.- **Vivienda aislada en Suelo No Urbanizable (E4).** Construcción de vivienda aislada de nueva planta no vinculada a explotación de recursos agropecuarios. Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas las caravanas, mobilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de camping según la definición contenida en la normativa autonómica sobre ordenación de campings en el País Vasco.

5.- **Industrias o almacenamientos peligrosos (E5).** Almacenamiento y desarrollo de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

#### **Artículo 9.4.03. Implantación de usos terciarios (hostelería y turismo rural)**

*Propuesta:* modificar los apartados 1, 2 y 3.1 -**negrilla**-

*Motivo:* permitir estos usos en edificios no vinculados a explotación agropecuaria

1.- La implantación de actividades de hostelería **y alojamiento hotelero** en el medio rural (merenderos, sidrerías, restaurantes, establecimientos de agroturismo o **turismo rural...**) deberá de ir precedida de un estudio pormenorizado de las condiciones de localización, accesibilidad, aparcamiento, saneamiento, tratamiento arquitectónico, integración ambiental e impacto paisajístico, con el fin de que el Ayuntamiento exija, previos los informes pertinentes, las medidas correctoras que fueren oportunas. Además debe someterse a la obtención de licencia de actividad clasificada.

2.- La implantación de estos usos solo podrá autorizarse **en** edificaciones de vivienda ya existentes **que sean la residencia habitual del titular de la actividad. Para implantar la actividad se exigirán las siguientes condiciones:**

- a) **Que se mantenga el uso de vivienda mientras se ejerza la actividad**
- b) **Que las obras a realizar respeten la volumetría del edificio existente y no menoscaben sus valores estéticos y de tipología constructiva**
- c) **Que las obras no produzcan una alteración significativa del entorno ni de los servicios e infraestructuras ya existentes.**
- d) **Excepcionalmente podrán admitirse usos hosteleros en edificios no habitados que tengan características arquitectónicas e históricas de interés, cuando la implantación del uso hostelero coadyuve a la mejora y puesta en valor del edificio y su entorno.**

**(KENDU: y vinculadas a explotaciones agropecuarias, y que habrán de continuar albergando el uso principal de vivienda vinculada a la explotación, se considera como actividad complementaria a la principal agropecuaria. La finalidad de la implantación del uso es la de asegurar unos ingresos complementarios a los obtenidos por las restantes actividades agrarias para que de esta forma se produzca una mejora en las condiciones de vida del agricultor y su familia. Para implantar esos usos en edificaciones no vinculadas a explotación agropecuaria se deberá tramitar la licencia como de edificios y usos de utilidad pública o interés social).**

3.- Para autorizar esos usos se permitirá la consolidación y reforma del edificio dentro de las normas de carácter general aplicables, la implantación o mejora de los servicios y de la



urbanización si fuesen necesarias, y el cumplimiento de las limitaciones de uso correspondientes. Además se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

### 3.1. Usos:

- a) No se permitirán nuevas sidrerías o restaurantes en el área interior a un diámetro de 400 m. respecto a la más próxima existente, y a 100 m. de otra vivienda existente distinta a aquella en la que se implantará el uso.
- b) Para implantar estos usos se deberá acreditar tener vinculada urbanística y registralmente a la explotación agropecuaria una superficie mínima de 20.000 m<sup>2</sup>.
- c) En cualquier caso, la concesión de licencia de obras para la adecuación, ampliación de la actividad, etc. en una actividad en marcha, nunca se podrá otorgar antes de que los solicitantes presenten y tramiten la licencia de actividad, incluyendo la totalidad de la misma, mediante la entrega de proyecto completo firmado por técnico competente.
- d) La licencia de ampliación podrá condicionarse a la eliminación de construcciones abandonadas o en desuso, chabolas, anejos, añadidos y elementos constructivos discordantes y degradantes con el entorno.
- e) **(KENDU: La explotación agraria deberá mantenerse de forma permanente e indefinida mientras se ejerza la actividad).**

### 3.2. Alineaciones y perfiles:

- e) Se deberá respetar los condicionantes derivados de la categoría asignada al suelo donde se ubique el caserío dentro del suelo no urbanizable.
- f) Respecto al perfil edificatorio y la altura máxima a cumbrera y alero, vendrá dado por la edificación existente sobre la que se acondicionan estos usos y para las posibles ampliaciones se atenderá a las condiciones del artículo anterior.
- g) Con la implantación podrá aumentarse la superficie máxima construida de la edificación pero en ningún caso, podrá superarse lo dispuesto para ampliaciones de caseríos existentes.

### 3.3. Condiciones de edificación:

- a) Se deberá acondicionar en parcela privada una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos de la zona pública de la actividad; que incluyen la totalidad de la zona del comedor, servicios y de las «kupelas» en el caso de permitir la degustación de sidra o chacolí en esa zona.
- b) Se deberá plantar un árbol por cada dos plazas de aparcamiento. Las explanaciones necesarias evitarán la formación de taludes de más de 3 m. de alto o muros de contención de más de 1,50 m. de alto, siendo siempre los taludes aptos para recibir capa de tierra vegetal y plantación de arbolado.

### Artículo 9.5.02. Edificios e instalaciones agropecuarias (Usos C1.1.1, C1.1.2, C1.1.3, C5.1.1, C5.1.2, C5.1.3)

Propuesta: modificar el apartado 2 -**negrilla**-

Motivo: quitar referencias a normativa derogada

1.- Entran en esta categoría las edificaciones no residenciales para usos agropecuarios o ganaderos. Todas las nuevas construcciones destinadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal, como las ampliaciones y remodelaciones de las instalaciones preexistentes, además de ajustarse a la normativa de los organismos competentes en la materia, deberán cumplir las siguientes normas:



### 1.1. Usos:

- a) Se prohíbe en estas construcciones el uso residencial, el uso de garaje y los usos industriales ajenos a la explotación propia de la finca.
- b) Parcela mínima vinculada urbanística y registralmente a la edificación: 10.000 m<sup>2</sup>.
- c) La licencia de edificación podrá condicionarse a la eliminación de construcciones abandonadas o en desuso, chabolas, anejos, añadidos y elementos constructivos discordantes y degradantes con el entorno.
- d) Para la obtención de la licencia de construcción de edificaciones vinculadas a la actividad agrícola, ganadera y/o forestal, se deberá acreditar ante el Ayuntamiento la vinculación de dichas edificaciones con la actividad agrícola, ganadera y/o forestal y la viabilidad de la explotación pretendida. De forma previa a la concesión de la licencia municipal de obras se someterá a informe del órgano competente en materia de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

### 1.2. Alineaciones y perfiles:

- a) Se deberá respetar los condicionantes derivados de la categoría asignada al suelo donde se pretenda construir el edificio.
- b) No podrán exceder de una planta salvo requisito técnico indispensable.
- c) Se respetará un retiro mínimo de 5 m. a los límites de parcela, sin perjuicio de las distancias fijadas en las normas de protección de los cursos de agua, carreteras y caminos.
- d) En el caso de granjas e instalaciones de estabulación intensiva, se respetará un retiro mínimo de 50 m al edificio residencial más próximo ajeno a los pertenecidos del titular o titulares de la propiedad en los que se pretenda ubicar la granja y de 200 m de los límites de suelo urbano y urbanizable, excepto que las normativas sectoriales dispongan distancias más restrictivas.

### 1.3. Condiciones de edificación:

- a) Se deberá garantizar y justificar la adopción de las medidas higiénico-sanitarias correspondientes a cada tipo de edificación, especialmente en lo que se refiere a las condiciones de almacenamiento, depuración y vertido de residuos.
- b) Cuando no sea posible la conexión a la red de saneamiento, se exigirán sistemas autónomos de depuración de agua para las edificaciones y actividades agroganaderas que se instalen en el suelo no urbanizable. No se otorgará licencia de construcción hasta que se demuestre el buen funcionamiento de estos sistemas de depuración.
- c) Se impondrán las condiciones que sean necesarias para proteger los cauces fluviales de los desechos provenientes de las actividades agroganaderas (purines, estiércoles, fitosanitarios, etc).

2.- Las explotaciones ganaderas deberán cumplir la normativa vigente **sobre condiciones higiénico sanitarias y medio ambientales de las explotaciones (KENDU: concretamente:**

- a) Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, para explotaciones que requieran la obtención de licencia de actividad.
- b) Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente, para explotaciones que no requieran licencia de actividad.



**Artículo 9.5.06. Condiciones generales de la edificación en suelo no urbanizable**

*Propuesta: modificar el epígrafe 1.f) -negrilla-*

*Motivo: reducir la separación mínima de cierres a bordes de caminos y poner la misma que la normativa foral.*

1.- Además de las condiciones particulares establecidas anteriormente, todas las edificaciones que se levanten sobre suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones generales sobre materiales y tratamiento exterior, de forma que quede garantizada una correcta integración en el paisaje rural:

- a) Se ajustarán en lo posible a las tipologías constructivas de las edificaciones rurales existentes en la zona. Responderán a una volumetría simple, con cubierta a dos, tres o cuatro aguas y con pendientes entre el 30% y el 35%.
- b) En cubierta se empleará preferentemente la teja curva cerámica o de hormigón de color rojo.
- c) En fachadas se utilizará preferentemente la piedra o la albañilería revocada y pintada. Queda desaconsejada la utilización de ladrillo o bloque de hormigón vistos, de revestimientos con plaquetas y en general de aquellos materiales cuyo color, textura y acabado difiera ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales del entorno.
- d) Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera pintada o barnizada, pudiendo utilizarse otros materiales con acabado de color y textura similar al de la madera.
- e) Los cerramientos de parcela se realizarán exclusivamente por necesidades de manejo del ganado o protección de cultivos hortícolas, aspectos que deberán justificarse mediante los registros correspondientes a la explotación. Se resolverán preferentemente mediante estacas de madera y red de acero inoxidable, mediante setos o vallas de madera, prohibiéndose expresamente los cierres de bloques prefabricados, los muretes de hormigón visto y las verjas de red metálica.
- f) La separación mínima del cierre al borde de caminos y carreteras será de **1m**
- g) Los muros de contención y remate se realizarán a base de piedra o de hormigón con un acabado de piedra como encofrado perdido.
- h) Se potenciará el diseño bioclimático de los edificios para un mayor ahorro energético.

**Artículo 9.6.01. Suelo No urbanizable de Especial Protección (EP)**

*Propuesta: modificar el apartado 4*

*Motivo: quitar las referencias a las fechas de aprobación de los instrumentos de ordenación relativos al Biotopo*

1.- Se aplica esta categoría, en general, a zonas de elevado valor ecológico, paisajístico, cultural y naturalístico, o todo ello conjuntamente. Bien sea por la presencia de bosques autóctonos bien conservados, sistemas geomorfológicos, complejos fluviales en buen estado, zonas húmedas interiores, áreas de vegetación singular u otros ecosistemas naturales de interés.

2.- En el municipio de Zarautz se corresponde con enclaves de vegetación autóctona que conservan un grado de naturalidad importante y que constituyen el principal patrimonio natural del mismo. Se incluyen en esta categoría las siguientes zonas:

☞ **Biotopo Protegido del Área de Iñurritza (EP1).** Es un enclave situado al este del núcleo urbano, que alberga una de las mejores representaciones de los ecosistemas dunares de la costa vasca y que pertenece a la Red de Espacios Naturales Protegidos de la CAPV. Comprende la ría de Iñurritza, el acantilado de Talaimendi y la zona de dunas y playa hasta el límite de la ribera del mar (El ámbito se corresponde con el



establecido en la Orden de 20 de diciembre de 2006 por la que se aprueba inicialmente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del área de Iñurritza.)

**20D Parque Natural de Pagoeta (EP2).** Espacio también incluido en la Red de Espacios Naturales Protegidos de la CAPV. Se incluye en esta unidad la parte del Parque Natural que queda dentro de los límites del término municipal de Zarautz y que se corresponde principalmente a zonas de conservación activa delimitadas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (cabecera del arroyo Palkualtso o Almizuri).

**20D Otros enclaves de valor natural (EP3).** Se han delimitado algunos enclaves de especial interés como son los robledales del enclave de Elcano (al oeste), la vertiente norte litoral del monte de Santa Bárbara, los robledales de Nekazabal, algunos rodales de alcornocal del monte Santa Barbara.

**20D Áreas de Especial Protección Estricta (EP4).** Son las áreas de máximo valor para la conservación delimitadas en el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (unidad de acantilados costeros de inclinación superior a 60°)

3.- Como criterios y objetivos generales para estas zonas se establecen el de la limitación de la intervención antrópica, limitándose a mantener la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, impulsarlo de forma sostenible asegurando la renovación del recurso utilizado y la preservación de los valores del medio. Se deberán realizar actuaciones encaminadas al mantenimiento de la diversidad paisajística y a reducir los posibles impactos. En definitiva se propician las actividades de conservación y mejora ambiental.

4.- Por lo que respecta al Biotopo Protegido del Área de Inurritza, a las zonas pertenecientes al Parque Natural de Pagoeta, y a las áreas de Especial Protección Estricta del PTS de Protección de ordenación del Litoral el PGOUZ asume y toma como propios los documentos de ordenación particular aprobados para cada uno de ellos y el régimen de usos en ellos establecido: Decreto de **declaración como Biotopo Protegido del área de Inurritza**, Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la zona de Inurritza, Plan Especial del Biotopo Protegido de Inurritza Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Área de Pagoeta, Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco.....

5.- En el resto de unidades incluidas en esta categoría, el régimen de usos, edificación y obras es el siguiente:

- A) Usos propiciados. Se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y mejora ambiental de los ecosistemas y, aún éstas, sometidas a control por parte de los organismos públicos.
- B) Usos admisibles.
  - a) Se considera admisible el uso público extensivo, si bien condicionado a la protección y conservación de los valores del medio. En caso de detectarse que la magnitud y condiciones del uso fuesen tales que no garantizaran tal extremo, deberán tomarse medidas restrictivas como limitaciones espaciales y/o temporales o de descongestión de estas zonas y canalización hacia otras con mayor capacidad de acogida.
  - b) Se considera también admisible, por su contribución, generalmente positiva a la mejora del ecosistema, el uso forestal de protección (con especies autóctonas) aunque controlado por los organismos públicos.
  - c) Se admite la ganadería desarrollada de forma sostenible.





- d) Los caminos rurales, las líneas de tendido aéreo y las líneas subterráneas sólo se admiten en caso de resultar imprescindible y previo análisis de posibles alternativas e impacto ambiental.
- C) Usos prohibidos. Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.
- D) Régimen de la edificación y de las obras.
- a) Quedan prohibidas las nuevas edificaciones e instalaciones de todo tipo, incluso las de carácter provisional.
  - b) Exclusivamente en los caseríos existentes se permite la rehabilitación así como obras de reconversión interna o consolidación siempre que se respeten las constantes geométricas del edificio preexistente (alineaciones, pendiente de cubierta, etc.)
  - c) Se prohíbe la realización de obras o instalación de nuevas infraestructuras en esta categoría de ordenación. La prohibición incluye obras de infraestructura menores como sendas, accesos y aparcamientos de automóviles, tomas de agua en ríos y arroyos, etc.

#### **Artículo 9.6.03. Suelo No urbanizable Forestal Intensivo (FI)**

*Propuesta: modificar el apartado 4B -negrilla-*

*Motivo: contradicción con la matriz de usos*

1.- El Forestal Intensivo constituye una subcategoría dentro de la categoría general Forestal. Incluye aquellas áreas con vocación forestal destinadas al aprovechamiento sostenido de los recursos forestales.

2.- En el término municipal de Zarautz estas zonas se localizan principalmente en la mitad sur del municipio, tanto en las vertientes de los arroyos como en las zonas altas y lomas, compartiendo espacio con la vegetación autóctona. También aparecen pequeños enclaves dispersos en la zona de Santa Bárbara. Son zonas ya ocupadas por repoblaciones forestales de carácter productor, ocupando laderas con fuertes pendientes, sobre suelos de baja capacidad agrológica.

3.- El criterio general para estas áreas es el de garantizar el uso forestal de forma ordenada y racional, asegurando la producción sostenida de las masas, por lo que se aceptarán aquellas actividades que aseguren este criterio siempre sujetas a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riesgos naturales. En estas áreas tiene carácter prioritario el uso forestal productor aplicando una selvicultura que optimice la producción a la vez que garantice la conservación y mejora del medio. No se permiten los crecimientos urbanísticos. No se autorizará el cambio de uso de los terrenos deforestados por el fuego.

4.- El régimen de usos, edificación y obras es el siguiente:

- a) Usos propiciados. Se propiciará el uso forestal productor aplicando una selvicultura que optimice esta función de producción a la vez de garantizar la conservación y mejora del medio. Así, respecto a aspectos del aprovechamiento forestal tales como la elección de especie, método de beneficio, tratamientos, turno de corta u otros, se seguirá siempre el criterio de producción sostenida considerando en todo momento las ventajas e inconvenientes de tipo ecológico-paisajístico, técnico, económico y social que supondría la adopción de cada uno de ellos, con especial atención a los condicionantes ambientales.
- b) Usos admisibles



1. Se consideran admisibles sin limitaciones las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema.
2. Son admisibles el uso público extensivo e intensivo.
3. Se admiten las actividades cinegéticas y piscícolas de acuerdo con la legislación vigente en la materia.
4. Se admiten (**KENDU: la agricultura y las construcciones relacionadas con ella (almacenamiento y conservación de útiles y productos, primera transformación de productos, actividades complementarias y caseríos,**) la ganadería y las construcciones ligadas a ella (cercados, bordas, abrevaderos), el uso forestal de protección y las construcciones ligadas al uso forestal en general (instalaciones para el manejo de las masas, almacenamiento y conservación de útiles (**KENDU: y productos y primera transformación de productos**) y las **industrias agrarias, debiendo solventarse satisfactoriamente los posibles problemas de vertidos**).
5. Son admisibles las vías de transporte y sus instalaciones complementarias y caminos rurales. Las vías forestales se trazarán evitando pendientes superiores al 12% y estarán dotadas de los mecanismos necesarios de evacuación de aguas y de fijación de taludes para evitar pérdidas de suelo excesivas y permitir regularmente su uso a los vehículos autorizados.
6. Se admiten 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 y las escombreras y vertederos de residuos sólidos. Para el establecimiento y ampliación de este último uso se precisará la previa aprobación de un Plan Especial, a través del cual se justifique la oportunidad del emplazamiento elegido y se establezcan las medidas necesarias de protección del medio.
7. Son admisibles los edificios de Utilidad Pública e Interés Social de todo tipo.

c) Usos prohibidos. Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

d) Régimen de la edificación y de las obras. Se establecen las mismas condiciones que para las Áreas Forestales de Protección (FP).

#### **Artículo 9.6.04. Suelo No urbanizable Zona Agroganadera y Campiña y Áreas de Interés Agrario (AG)**

*Propuesta: modificar el apartado 4, epígrafes b y d*

*Motivo: quitar las referencias a los usos hosteleros en línea con las modificaciones propuestas en los artículos 9.1.02, 9.2.02 y 9.4.03*

1.- Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos actualmente agrícolas que ocupan las zonas de pendiente más suave dentro del municipio dispersos por el término municipal. Se delimitan con un trazo discontinuo las Áreas de Interés Agrario recogidas en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Kosta). También se incluyen zonas marginales con potencial de uso recreativo o de amortiguación con el suelo urbano.

2.- Dentro del término municipal de Zarautz se corresponden con los terrenos actualmente ocupados con prados y cultivos asociados principalmente a los caseríos del sector sur del municipio. Ocupan generalmente los terrenos de menor pendiente aunque también en zonas muy abruptas como el norte de la carretera GI-2633. Se diferencian dos usos, en el sector meridional el uso principal es el de prados y pastos para el ganado y en el sector septentrional predominan los cultivos dedicados a la uva para la elaboración de Txakoli. También se incluyen los terrenos situados en Sakoneta y al sur de la zona deportiva de Asti, los terrenos de la entrada al Biotopo de Iñurritza por Zubiondo y las laderas próximas a la carretera de Abendaño



3.- Como criterio general para estas zonas se establece el de 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 permitidos, 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. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y el uso forestal productor. Se tendrá muy en cuenta el control de aquellas actividades que puedan suponer algún tipo de riesgo para los recursos acuíferos. Para las zonas marginales se propone un tratamiento encaminado fundamentalmente a su adecuación para el uso y disfrute por parte de la población pero manteniendo un carácter rural que constituya a la vez un cinturón de amortiguación entre el medio natural y el medio urbano, o simplemente a su adecuación con fines paisajísticos en virtud de su ubicación en el territorio municipal.

4.- El régimen de usos, edificación y obras es el siguiente:

A.- Usos propiciados. Se propiciarán la agricultura y la ganadería que sean compatibles con la conservación y la mejora del medio.

B.- Usos admisibles.

1. Se consideran permitidos sin limitaciones las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema.
2. Son admisibles el uso público extensivo e intensivo.
3. Se admiten las actividades cinegéticas y piscícolas de acuerdo con la legislación vigente en la materia.
4. Se admiten todas las construcciones relacionadas con la explotación agrícola y las ligadas a la ganadería (cercados, bordas, abrevaderos), los invernaderos y las construcciones ligadas a ellos, el uso forestal de protección y las industrias agrarias, debiendo solventarse satisfactoriamente los posibles problemas de vertidos.  
*(KENDU: Se admiten las sidrerías, merenderos y agroturismo únicamente sobre caseríos existentes y que tengan vivienda vinculada a explotación.)*
5. Se admiten 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 y las escombreras y vertederos de residuos sólidos. Para el establecimiento de este último uso se precisará la previa aprobación de un Plan Especial, a través del cual se justifique la oportunidad del emplazamiento elegido y se establezcan las medidas necesarias de protección del medio.
6. Son admisibles los edificios de Utilidad Pública e Interés Social de todo tipo.
7. Las industrias o almacenamientos peligrosos se admiten previo análisis del impacto ambiental.
8. Todas las obras de infraestructura y edificaciones permitidas se realizarán alterando lo menos posible el medio original y su localización tendrá en cuenta de forma especial la compatibilidad con las características topográficas y vegetales, de manera que no se generen impactos ecológico-paisajísticos. Se solventarán de manera satisfactoria los problemas de vertidos sólidos y líquidos y de suministro de agua y energía si se requieren.

C.- Usos prohibidos. Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

D.- Régimen de la edificación y de las obras.



1. La parcela mínima para la edificación permitida en este tipo de suelo será de 10.000 m<sup>2</sup> (unidad mínima de cultivo para Gipuzkoa) con carácter general. En el caso de que la edificación tenga asociado el uso de vivienda (**KENDU** o usos de hostelería complementarios a la explotación (sidrerías, restaurantes, agroturismo....) la parcela mínima será de 20.000 o 30.000 m<sup>2</sup> de acuerdo con la normativa especificada en los capítulos 9.4 y 9.5.
2. Las construcciones deberán ser armónicas en relación con el medio circundante en todo lo que se refiere a volumetría, materiales, acabados y colores
3. Se cumplirá la normativa de protección e integración medioambiental y las condiciones generales y particulares de las edificaciones en suelo no urbanizable.

5.- Por lo que respecta a las Áreas de Interés Agrario, en lo que entre en contradicción con el régimen de usos y edificación recogido en los párrafos anteriores, el PGOUZ asume la regulación de usos establecida en el Decreto 32/2006, de 21 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Kosta), en su artículo 2.9 "Régimen de aplicación en los ámbitos de interés agrario"

#### **Artículo 9.6.09. Condicionante superpuesto de áreas de Interés Naturalístico**

*Propuesta:* modificar los apartados 2 y 5 -**negrilla**-

*Motivo:* hacer más genéricas las referencias a la Red Natura y al LIC; e incluir la referencia al plan especial de Santa Barbara

- 1.- Los terrenos englobados en este apartado están sometidos al condicionante que lo define, el cual opera superponiéndose a las anteriores categorías y subcategorías, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades. Su delimitación aparece representada en los planos de ordenación del suelo no urbanizable con una trama superpuesta a las categorías anteriores.
- 2.- Son las áreas de especial valor naturalístico (excluyendo los Enclaves Naturales Protegidos) que han sido inventariadas en estudios y documentos de planificación. (**KENDU:** Algunas han sido seleccionadas para su inclusión en la Red Natura 2000 y para las que en un futuro se redactarán Planes de Gestión cuyas determinaciones se impondrán a las de este Plan General). En el municipio de Zarautz se considera incluido en este condicionante el Área de Garate-Santa Bárbara que se encuentra en el listado (**KENDU:** de la propuesta) de Espacios Natura 2000 en la CAPV (**KENDU:** acordada el 10 de junio de 2003 (LIC ES2120007)) ya que presenta la mayor concentración de testigos de alcornoque (*Quercus suber*) de la CAPV, con la presencia de bosquetes de cierta entidad. Así mismo se incluyen las zonas periféricas tanto del Biotopo del Área de Inurritza como del Parque de Pagoeta y el ámbito de ordenación del PTS de Zonas Húmedas correspondiente a la Ría del Inurritza (A1G3). Con la delimitación de este condicionante se pretenden evitar las actuaciones más impactantes en un territorio especialmente sensible.
- 3.- Como criterio general para esta zona se establece el mantenimiento del aprovechamiento actual pero asegurando la renovación y la conservación de los valores ecológicos que las hacen valaderas de su inclusión en la Red Natura. Así, en la zona de Santa Bárbara se pretende mantener las masas de alcornoque actualmente existentes y recuperar zonas dónde actualmente no está presente. Para las zonas periféricas de Inurritza y Pagoeta se pretende mantener el uso actual con las determinaciones establecidas en sus correspondientes Planes de Ordenación.
- 4.- Como norma general y en cumplimiento de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo en terrenos comprendidos en estos espacios, deberá someterse a una adecuada evaluación de sus repercusiones teniendo en cuenta sus objetivos de conservación. Para ello se atenderá a los



procedimientos de evaluación de impacto ambiental establecidos en la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

5.- La regulación de usos y actividades (**KENDU: establecida en el PGOUZ tendrá carácter transitorio y subsidiario en tanto en cuanto**) de la zona de Garate-Santa Bárbara **está pormenorizada en el Plan de Gestión aprobado por el Gobierno Vasco y el Plan Especial de Conservación y Protección de Santa Barbara aprobado por el ayuntamiento**. En esta zona serán permitidos los usos correspondientes a las categorías a las que se superpone con la consideración de que la implantación de algunos de ellos estará sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental al tener la consideración de zonas ambientalmente sensibles. No podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión que habilite para la realización de actos de transformación de la realidad física o biológica sin informe favorable del órgano (**KENDU: foral**) competente.



**MATRIZ DE ASIGNACIÓN DE USOS A LAS CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN**  
(Se incluye el uso-actividad C.3.2 -negrilla-)

USOS Y ACTIVIDADES ACTUALES O POTENCIALES	Especial Protección		Mejora Ambiental		Forestal		Agroganadera y campiña		Protección Aguas superficiales		Vulnerabilidad acuíferos		Áreas Inundables		Áreas erosionables		Áreas de Interés Naturalístico	
	EP	MA1	MA2	MA2	FP	FT	AG	AS	AS									
<b>A) PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>																		
A1. Conservación	1	1	1	1	2	2	2	1	1									
A2. Mejora ambiental	1	1	1	1	2	2	2	1	1									
<b>B) OCIO Y ESPARCIMIENTO</b>																		
B1. Uso público extensivo	2	2(c)	2	2	2	2	2	2	2									
B2. Uso público intensivo	3	2	2	2	2	2	2	3	3					3	2			
B2.1. Áreas Recreativas	3	2(a)	2	2(a)	2	2	2	3	3					2	2(a)			
B2.2. Actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor																		
<b>B3. Actividades cinegéticas y piscícolas</b>																		
B3.1. Caza	3	3	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)					2	2(b)			
B3.2. Pesca	3	2	2	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)					2	2(b)			
<b>C) EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS</b>																		
<b>C1. Agricultura</b>																		
C1.1. Construcciones e instalaciones relacionadas con la explotación agrícola	3	3	2	2	3	2	1	2	2			2(d)	2	2	2(c)			
C1.1.1. Almacenamiento y conservación de útiles y productos(chabolas)	3	3	2	3	3	3	2	3	3			2(d)	3	2	2			
C1.1.2. 1ª transformación de productos	3	3	2	3	3	3	2	3	3			2(d)	3	2	2			
C1.1.3. Actividades complementarias	3	3	2	3	3	3	2	3	3			2(d)	3	2	2			
C1.1.4. Caseríos. Vivienda ligada a explotación agropecuaria	3	3	3	3	3	3	2	3	3			2	3	2	2			
<b>C2. Invernaderos</b>																		
C2.1. Caseríos. Vivienda ligada a explotación agropecuaria	3	3	3	3	3	3	2	3	3			3	3	2	2			
<b>C3. Ganadería</b>																		
C3.1. Construcciones ligadas a la actividad ganadera (cercados, bordas, etc.)	2	2	2	2	2	2	1	2	2			2(d)	2	2	2			
C3.1.1. Construcciones ligadas a la actividad ganadera (cercados, bordas, etc.)	3	3	2	2	2	2	2	3	3			2	2	2	2			
<b>C.3.2 Construcciones ligadas a la actividad ganadera (cuadras..)</b>																		
C4. Uso forestal	3	3	3	3	3	3	2	3	3			2	2	2	2			
C4.1. Uso forestal de conservación	1	2	2	2	2	2	2	1	1			2	2	2	2			
C4.2. Uso forestal de protección	2	2	2	1	2	2	2	1	1			2	2	2	2			
C4.3. Uso forestal productor	3	3	2(b)	3	3	1	3	2(b)	2(b)			3	2(b)	3	2(c)			
C4.4. Construcciones ligadas al uso forestal																		
C4.4.1. Manejo de las masas (cortafuegos, pistas, cercados, etc.)	2	3	2(b)	2(b)	2	2	3	3	3			2	3	2	2			
C4.4.2. Almacenamiento y conservación de útiles y productos	3	3	2	3	2	2	3	3	3			2	3	2	2			
<b>C5. Industrias agrarias</b>																		
C5.1. Aprovechamientos ganaderos intensivos	3	3	3	3	3	3	2	3	3			2	3	2(c)	2(c)			
C5.1.1. Constr. para 1ª transformación de productos	3	3	3	3	3	3	2	3	3			2(d)	3	2(c)	2(c)			
C5.1.2. 1ª transformación de productos (queserías, etc.)	3	3	3	3	3	3	2	3	3			2(d)	3	2(c)	2(c)			
C5.1.3. Actividades complementarias	3	3	3	3	3	3	2	3	3			2(d)	3	2(c)	2(c)			
C5.1.4. Caseríos. Vivienda ligada a explotación ganadera	3	3	3	3	3	3	2	3	3			2	3	2	2			
C5.2. Industrias agroaliment. de 1ª transf. no ligadas a una explot.	3	3	3	3	3	3	3	3	3			3	3	3	3			
C5.3. Industrias forestales de 1ª transformación (aserraderos, etc.)	3	3	3	3	3	3	3	3	3			3	3	3	3			

C6. Actividades extractivas	3	3	3	3	2	2	3	3	2(C)	2(C)
-----------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	------	------

**MATRIZ DE ASIGNACIÓN DE USOS A LAS CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN**

(Se incluye el uso-actividad C.3.2 -negrilla-)

USOS Y ACTIVIDADES ACTUALES O POTENCIALES	Especial Protección		Mejora Ambiental		Forestal		Agroganadera y campiña		Protección Aguas superficiales AS	Vulnerabilidad acuíferos	Áreas inundables	Áreas erosionables	Áreas de Interés Naturalístico
	EP	MA1	MA2	FP	FI	AG	AG						

**D) INFRAESTRUCTURAS**

<b>D1. Vías de transporte</b>	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2(d)	2	2(C)	2(C)
D1.1. Estaciones de servicio	3	3	2	3	2	2	2	2	3	3	3	2(C)	2(C)
D1.2. Otros usos auxiliares	3	3	2	3	2	2	2	2	3	2(d)	3	2(C)	2(C)
<b>D2. Caminos rurales</b>	2(C)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
<b>D3. Líneas de tendido aéreo</b>	2(C)	2	2	2(C)	2	2	2	2	2	2	2	2	2
<b>D4. Líneas subterráneas</b>	2(C)	2	2	2(C)	2	2	2	2	2	2(d)	2	2	2
<b>D5. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A</b>													
D5.1. Grandes superficies de estacionamiento al aire libre	3	3	3	3	2	2	2	2	3	3	3	2(C)	2(C)
D5.2. Grandes depósitos y plantas de tratamiento de agua, embalses	3	3	3	3	2	2	2	2	2	3	3	2(C)	2(C)
D5.3. Producción y transformación de energía y gas	3	3	3	3	2	2	2	2	3	3	3	2(C)	2(C)
D5.4. Plantas derretidoras y de tratamiento de residuos sólidos	3	3	3	3	2	2	2	2	2	3	3	2(C)	2(C)
<b>D6. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B</b>													
D6.1. Vertederos de residuos sólidos	3	3	2	2(C)	2	2	2	2	2	2(d)	2	2(C)	2(C)
D7. Vertederos de residuos sólidos	3	3	3	3	2	2	2	2	3	3	3	2(C)	2(C)

**E) CRECIMIENTOS URBANÍSTICOS**

<b>E1. Crecimientos apoyados en núcleos preexistentes</b>	3	3	2	3	3	2	2	2	3	3	3	2(C)	2(C)
<b>E2. Crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes</b>	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>E3. Edificios de utilidad pública e interés social</b>													
E3.1. Equipamientos deportivos	3	3	2	3	2	2	2	2	3	3	3	2(C)	2(C)
E3.2. Equipamientos socioculturales	3	2	2	2	2	2	2	2	3	2(d)	3	2(C)	2(C)
E3.3. Equipamiento docente	3	3	2	3	2	2	2	2	3	2(d)	3	2	2
E3.4. Equipamientos recreativos	3	3	2	3	2	2	2	2	3	2(d)	3	2(C)	2(C)
E3.5. Usos Terciarios	3	3	2	3	2	2	2	2	3	3	3	2(C)	2(C)
E3.6. Equipamientos sanitarios	3	3	2	3	2	2	2	2	3	2(d)	3	2	2
E3.7. Equipamientos religiosos	3	3	2	3	2	2	2	2	3	2(d)	3	2	2
E3.8. Equipamientos de servicios públicos	3	2	2	2	2	2	2	2	3	2(d)	3	2	2
<b>E4. Vivienda aislada en Suelo No Urbanizable</b>	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>E5. Industrias o almacenamientos peligrosos</b>	3	3	3	3	3	3	2(C)	2(C)	3	3	3	3	3

1= Propiciado; 2= Admisible; 3= Prohibido; --= No procede

- (a) Vehículos agrícolas o forestales
- (b) Conforme a Normativa vigente en la materia
- (c) Previo análisis de la afectación
- (d) Previo realización de un estudio hidrogeológico

NOTA: La admisibilidad de cualquier nueva infraestructura estará condicionada a la calificación de Utilidad Pública, estando sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.



## TÍTULO 10 CATÁLOGO DEL PATRIMONIO DE INTERÉS CULTURAL, ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

### Artículo 10.1.02. Definiciones

*Propuesta:* introducir un nuevo apartado 2 -negrilla-; suprimir los anteriores apartados 1 y 3 )

*Motivo:* Mejora de la coherencia y sistemática, adaptación a las definiciones del Decreto Vasco de rehabilitación

1.- Nivel de Protección. Es el régimen normativo que determina el grado de denominación a que está sometido un inmueble; elemento, espacio o conjunto y, en consecuencia, la clase de obras de todo tipo que se pueden efectuar sobre él y sobre su entorno inmediato, cuando tal circunstancia se señala de forma expresa.

2.- Los tipos de intervención previstos en los edificios catalogados (se desarrollan en los Decretos Autonómicos sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado) son:

- A) **Restauración científica:** es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.
- B) **Restauración conservadora:** es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.
- i. La restauración conservadora categoría A se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación.
- ii. La restauración conservadora categoría B se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado.
- C) **Conservación y ornato:** es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro.
- D) **Consolidación:** es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a

**la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.**

**E) Reforma: es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a la modificación de alguno de estos elementos: espacios interiores, elementos estructurales y fachadas, tanto interiores como exteriores, conservando los elementos de particular valor estilístico.**

3.- Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, aquéllas que son necesarias para que la construcción que se pretende rehabilitar reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, tales como ascensor, instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, teléfono, calefacción, saneamiento, servicios higiénicos y cocinas ventiladas e iluminadas artificialmente, debiendo ser normalmente instalaciones empotradas, tanto las del interior de la construcción como las de las acometidas exteriores que acceden a ella.

4.- Se consideran elementos de urbanización los definidos como tales en los Decretos Autonómicos sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Asimismo los conceptos de sustitución y restauración mencionados en el presente Título y no regulados de forma expresa por el PGOUZ tienen el alcance y contenido recogido en la citada normativa autonómica.

**Suprimir los siguientes apartados:**

1.- A los efectos de lo regulado en el presente Título, se establecen las siguientes definiciones:  
3. Se entiende por fachada los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública y desde el espacio libre interior de la manzana. El concepto de fachada se extiende de forma integral desde el basamento del edificio, o línea de contacto con la acera o jardín, hasta la cima de coronación de su cubierta, incluidas chimeneas y elementos ornamentales como pináculos, cornisas, mansardas, estatuas, veletas, chimeneas, etc.

**Artículo 10.3.05. Conjunto Monumental del Camino de Santiago**

**Propuesta:** modificar los apartados 1 y 2 -**negrilla-**

**Motivo:** actualizar las referencias al camino de Santiago

1.- Se incluye en este apartado el Conjunto Monumental del camino de Santiago calificado como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental por Decreto **2/2012, de 10 de enero** publicado en el BOPV de **27 de enero de 2012**. Dentro del mismo, y en lo que respecta al Camino de la Costa a su paso por el término municipal de Zarautz, se consideran los siguientes elementos protegidos afectos al Camino de Santiago:

☞ **El propio trazado del Camino y el tipo viario que lo soporte.**

☞ **La obra civil como soporte del trazado viario. Dentro de esta categoría se incluye expresamente** la calzada empedrada de Santa Bárbara calificada como obra civil individualizada afecta al camino de Santiago

☞ **Conjuntos Monumentales e inmuebles afectos al camino que, a su vez, están incluidos en otras categorías específicas del catálogo.**

☞ Otros elementos afectos constituidos por el conjunto de picotas, cruces de término, fuentes, **abrevaderos y lavaderos** afectos al Camino.

2.- En el ámbito incluido en esta categoría, el régimen de actuación y protección del patrimonio edificado será el regulado en el Decreto **2/2012**, sin perjuicio de que **el propio plan general u otros** instrumentos de planeamiento puedan establecer condiciones más restrictivas.

**Artículo 10.3.07. Bienes inmuebles de interés local, categoría 1**

**Propuesta:** modificar el apartado 4.1 -**negrilla-**

**Motivo:** Incluir la ermita de San Martín de Ibañeta

1.- Se incluyen en este apartado aquellos bienes inmuebles del municipio de Zarautz que tiene características arquitectónicas de cierto valor, y son parte interesante del patrimonio edificado, en tanto en cuanto son elementos significativos desde el punto de vista tipológico, o ambiental, o por configurar la imagen de una determinada época del desarrollo de la ciudad.

2.- En los edificios incluidos en este nivel de protección las actuaciones autorizadas, además de las incluidas en los niveles de protección superiores, serán principalmente las del tipo de intervención denominado Restauración conservadora categorías A y B, tal y como vienen definidos en la normativa autonómica vigente sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Además en la protección específica de cada elemento se podrán fijar unas protecciones mayores a todo el edificio o a algunos elementos.

3.- Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendrán una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la planta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, y documentación fotográfica, de forma que se demuestre la validez de la intervención que se propone.

4.- Se incluyen en esta categoría de protección los siguientes inmuebles:

#### 4.1.- Ermitas

- a) Ermita de Santa Bárbara: Deberá respetarse un distancia de al menos 3m respecto a su fachada Oeste, en el resto la distancia deberá ser de al menos 10m. Restauración conservadora A.
- b) Ermita de Santa Cruz (Santa Kuntz; enclave de Arbestain, en el límite entre los municipios de Zarautz, Aia y Aizarnazabal). Restauración conservadora A.
- c) Ermita de San Blas (enclave de Arbestain, en el límite entre los municipios de Zarautz, Aia y Getaria). Restauración conservadora A.
- d) **Ermita de San Martín de Ibañeta. Restauración conservadora A.**

#### 4.2.- Caseríos

- a) Caserío Garro (Santa Barbara 10) Restauración conservadora A
- b) Caserío Sola (Abendaño 213)
- c) Caserío Oiarte (Urteta 421). Restauración conservadora A de fachada principal y estructura principal del edificio.
- d) Caserío Aierdi (Urteta 422). Restauración conservadora A de fachada principal y estructura principal del edificio.
- e) Caserío Paskualsoro (Urteta 426) Restauración conservadora A de la estructura principal del edificio.

#### 4.3.- Villas y casas:

- a) Barandiaran kalea nº 1. Antigua casa del guarda de la finca Vista Alegre)
- b) Gipuzkoa kalea nº 38. Villa Maria Pilar)
- c) Gipuzkoa kalea nº 40. Colegio Maria Inmaculada (el edificio situado al norte, junto a gipuzkoa kalea)
- d) Lizardi kalea nº 7. Edificio y muros en la parte norte junto a Lizardi kalea, nº 9
- e) Matxixako kalea nº 2. Villa Guadalupe
- f) Mendilauta kalea nº 13. Antigua villa Aiala handi eta txiki
- g) Nafarroa kalea nº 7.
- h) San Inazio kalea nº 11. Villa Manuela

#### 4.4.- Construcciones civiles

- a) Zumalakarregi kalea nº 16. Ebro Etxea
- b) Cementerio de Untzain. En los siguientes elementos: Portada; Recinto Circular (cementerio viejo); Capilla de los marqueses de Aguilafuente y Colón de Carvajal; Capilla Alcedo-Osuna y Alarma; y Capilla Oliden
- c) Molino Errotaberrieta

- d) Puerto de Zarautz, incluidos sus elementos característicos tales como norays, amarres, trampolines, etc, que deberán mantener su tipología tradicional en caso de sustitución.
- e) Conjunto de la antigua Ferrería (presa) y molino de Olaa

#### **4.5.- Construcciones industriales:**

- a) Antiguos Talleres Auxiliares de Fundición en Araba kalea nº 43. Su inclusión es provisional, a la espera de lo que se proponga para el mismo al redactar el Plan Especial previsto para el ámbito de ordenación remitida Hegoalde.

#### **Artículo 10.4.01. Bienes y elementos (no edificios) de interés etnográfico, cultural, natural u ornamental**

*Propuesta:* modificar el apartado 9.2 -**negrilla**-

*Motivo:* Incluir los jardines de Narros entre los elementos de interés

- 1.- Se incluyen en este régimen el conjunto de elementos naturales y artificiales que por sus características estéticas, históricas o paisajísticas forman parte de la imagen de un determinado lugar, ambiente o conjunto y merecen, por lo tanto, ser objeto de protección. Se toman en consideración tanto aquellos elementos integrados en un determinado ambiente, como los que tienen un valor como elemento aislado.
- 2.- Se incluyen tanto elementos de carácter etnográfico como de carácter ornamental, así como esculturas y árboles de carácter singular y espacios naturales que no tengan un régimen específico de protección. Se incluyen también parques o jardines que deban ser objeto de protección en razón de su morfología urbana, composición, singularidad o carácter tradicional, así como aquellos otros elementos naturales o artificiales que no tengan un régimen especial de protección (bosquetes, lavaderos, presas, puntos geológicos de interés) pero que por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen de forma sensible a crear un determinado ambiente.
- 3.- En los elementos citados en los apartados anteriores las intervenciones deberán realizarse con criterios de conservación y restauración.
- 4.- En el caso de parques urbanos incluidos en este apartado se trata de que las intervenciones que se hagan en los mismos respeten su morfología, composición, singularidad o carácter tradicional, así como los elementos vegetales (arbolado) existentes en los mismos.
- 5.- En el caso de elementos móviles, la modificación del emplazamiento o el traslado a un nuevo espacio o ambiente urbano deberá ser justificada.
- 6.- En el caso de árboles singulares la protección consistirá en la prohibición de destruir, dañar, marcar o utilizar de apoyo o soporte físico de objetos de cualquier naturaleza y evitar toda actividad (relleno, excavación, compactación, pavimentación, plantación..) en la zona correspondiente a la proyección de su copa y una franja de 2 metros alrededor de ésta.
- 7.- En el caso de elementos de interés etnográfico, cultural o natural, como bosquetes, manantiales, lavaderos, presas, puntos geológicos de interés, etc. las intervenciones deberán realizarse con criterios de restauración conservadora, y, como norma general, no se permite ninguna actividad u obra susceptible de poner en peligro o deteriorar los valores a proteger.
- 8.- La relación de elementos a incluir en esta categoría, y sus posteriores modificaciones, se realizarán mediante un estudio específico a realizar en desarrollo del PGOUZ que se tramitará y aprobará por el procedimiento previsto en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales.

9.- Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, se incluyen provisionalmente en esta categoría de protección los siguientes elementos:

9.1.- Árboles significativos:

- a) Sequoia de la finca Monte Albertia
- b) Magnolios de Sanz Enea
- c) Encina frente a las ruinas del caserío Balentzegi
- d) Roble junto a la ermita de Santa Barbara
- e) Bosquete de encinas junto a la ermita de San Martín de Ibañeta
- f) Bosquetes de alcornoques de Santa Barbara, Garatemendi y Arbestain, independientemente del régimen de protección que les otorgue el PGOUZ dentro del régimen del suelo no urbanizable o del desarrollo de un plan de ordenación de recursos naturales.

9.2.- Parques:

- a) Zeleta Berri con atención especial a los magnolios y al ginko de la antigua villa "Hendaia"
- b) Arrosategia
- c) Vista Alegre, con atención especial al magnífico arbolado inventariado (alrededor de 55 especies tanto autóctonas como alóctonas, muchas de ellas ejemplares de gran porte)
- d) Mutxio con atención especial a la configuración de los bancales y miradores, así como a su vegetación, principalmente laureles, robles, madroños, pinos piñoneros o magnolias
- e) **Jardines del Palacio de Narros, tanto el jardín inglés frente a la fachada principal del palacio como el jardín exterior separado por la carretera N-634; en el caso del jardín exterior es la parte llana donde se ubica la casa de jardineros y la zona más baja de la parte escarpada las que se consideran más merecedoras de protección. El interés de los jardines incluye las construcciones y elementos (fuentes, pedestales, escalinatas...) existentes.**

9.3.- Elementos etnográficos:

- a) Apisonadora del Parque de Gure Ametsa.
- b) Campanil la antigua residencia-hospital, y campana de la embarcación "Gustav" en la finca de la Residencia Santa Ana en San Inazio, 8.
- c) Cruz del camino antiguo de Urteta.
- d) Cruz frente a la Iglesia de San Juan Bautista y el convento de los Franciscanos.
- e) Cruz de término (base original) junto a la Parroquia Santa María La Real
- f) Cruz del camino de Santiago (Nafarroa y Balea kalea)
- g) Escudo de la antigua villa Hendaia en el parque de Zeleta Berri
- h) Fuente de San Inazio a la entrada del parque Arrosategia
- i) Fuente de Txiliku en los jardines del Palacio de Narros.
- j) Indicador de direcciones al comienzo de San Inazio bidea, cerca de la Torre Campanario
- k) Lápida-Recordatorio del muro de Iturzaeta etxea junto a la N-634.
- l) Sillas y toldos de la playa (el mantenimiento de su tipología tradicional)
- m) En general, todas las cruces, fuentes, presas, lavaderos, caleros, neveras, mojones, seles, apriscos y elementos etnográficos similares, hasta la realización de un inventario específico de los mismos.

9.4.- Esculturas: Se incluyen en el catálogo todas las emplazadas en parques y vías públicas e inventariadas por el servicio de Cultura del ayuntamiento.

## TÍTULO 11. ÁMBITOS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE. DISPOSICIONES GENERALES

### 11.2.3. Condiciones generales de edificación en ámbitos y parcelas de ordenación definida.

*Propuesta: modificar los apartados 1 y 4 -negrilla-*

*Motivo: aplicar a las sustituciones de edificios las normas del número de viviendas en caso de reformas integrales; previer excepciones en el mínimo de anchura de porches (p.e. Se ha aplicado en Zelai)*

1.- En los ámbitos y áreas de suelo urbano con ordenación definida en los que se propone la consolidación de la edificabilidad urbanística se acepta de modo general la edificación existente en lo que se refiere a los siguientes parámetros: ocupación de parcela por la edificación sobre y bajo rasante; alineaciones (exteriores e interiores) y separación de la edificación a colindantes y espacios públicos; altura y perfil edificatorio; rasantes y nivelaciones con las tolerancias expresadas para los equipamientos y dotaciones de titularidad pública en el Título 6 del Tomo 01. **En caso de sustitución de la edificación se podrá aumentar el número de viviendas respecto de las existentes siempre que el promedio de las resultantes sea superior a los 60 m<sup>2</sup> útiles, contados conforme a las reglas del apartado 2B del artículo 7.4.08**

2.- Se admiten en general obras de remodelación interior, consolidación y mejora de la edificación existente. Como norma general, serán de aplicación las ordenanzas de edificación del Título 7 en los términos allí especificados, y las específicas de régimen de protección de la edificación del Título 10 a aquellos edificios y construcciones que se encuentren catalogados.

3.- En edificios destinados al uso principal residencial se permitirán pequeños aumentos de la superficie construida y ocupación del suelo en los casos en que sean necesarios y constituyan una alternativa proporcionada y razonable para dotar a las edificaciones residenciales de las debidas condiciones de accesibilidad. Estas actuaciones no se considerarán incremento de la edificabilidad urbanística. En estos casos el Ayuntamiento por razones funcionales y de estética podrá imponer el mismo tratamiento para instalar ascensores y elementos para la mejora de la accesibilidad a edificios que formen parte de manzanas o conjuntos edificatorio de similar tipología.

4.- Se permitirán también ligeros aumentos en la altura de las edificaciones (no del perfil o número de plantas) cuando la resultante se adapte mejor a la de los edificios colindantes o cuando los existentes no alcancen la altura máxima establecidas en el artículo 7.2.03 del Tomo 01. También podrán admitirse aumentos de superficie construida mediante una mayor ocupación de porches para instalaciones comunes del edificio (ascensores, espacios para guarda de bicicletas y similares), siempre que la ocupación máxima resultante no sobrepase el 60% de la planta, y se respeten las siguientes reglas:

a) En porches de uso público se respetará un paso libre de obstáculos de 3m de anchura desde la cara interior del pilar de fachada, excepto cuando la colocación de ascensores obligue a ubicación concreta. **Como excepción y en casos puntuales se permitirá la reducción del paso libre hasta 2m de anchura, siempre que en el contexto del barrio o zona donde el edificio se ubique se garantice la existencia de itinerarios peatonales principales bajo los porches que mantengan la anchura de 3 m.**

b) En porches de uso privado se respetará un paso libre de obstáculos de 2m de anchura desde la cara interior del pilar de fachada, o se alineará con las fachadas exteriores dándoles un tratamiento acorde con las mismas.

5.- Fuera de las anteriores y de las expresamente previstas en las fichas urbanísticas de cada área no se prevén aumentos de la edificabilidad urbanística existente a excepción de la

posibilidad de disposición de sótanos y/o semisótanos para los usos de local de garaje o aparcamiento, trastero, e instalaciones generales o comunes del edificio (Uso 9) vinculados al uso principal, conforme a las condiciones de las ordenanzas generales o las específicas de cada ámbito. En estos casos, la construcción de sótano se considerará actuación de dotación y los propietarios estarán sujetos al levantamiento de la carga dotacional de cesión del 10% del incremento de la edificabilidad urbanística sobre la previa existente.

6.- Limitaciones al número de plantas de sótano:

- Como regla general no podrá construirse más de dos plantas de sótano (o una de sótano y otra de semisótano) por parcela. En el ámbito del Casco el número de plantas de sótano se limitará a una.
- En los casos en que estuviera expresamente contemplado el semisótano en el perfil del edificio, podrá construirse una o dos plantas adicionales de sótano según el área en que se encuentre la parcela.
- En el caso de aparcamientos autónomos (Uso 4 Tipo 15) podrá admitirse más plantas de sótano, si tomando como base un estudio geotécnico se justifica técnicamente la seguridad de la construcción y la de los edificios de las zonas colindantes.
- También podrán admitirse plantas adicionales en aquellas zonas en pendiente donde sea posible aprovechar el desnivel del terreno.

#### 11.2.4. Coeficientes de ponderación entre usos en ámbitos de ordenación definida

*Propuesta:* Modificar la tabla del apartado 3 -negrilla-

*Motivo:* actualizar coeficientes

1.- Para los ámbitos de suelo urbano de ordenación definida se establecen los coeficientes de ponderación de usos recogidos en los siguientes apartados en función de la calificación global de cada ámbito. Los coeficientes fijados podrán ser actualizados, en su caso, por los instrumentos de equidistribución o en el momento del otorgamiento de la licencia.

2.- En los casos en que el PGOUZ permita la implantación de un uso alternativo diferente al principal, la implantación del uso alternativo tendrá la consideración de actuación de dotación, si como consecuencia de la aplicación de los coeficientes de ponderación entre usos se produzca un aumento de la edificabilidad urbanística ponderada aunque no vaya acompañada de un aumento de la edificabilidad física.

3.- En los ámbitos de calificación global residencial se otorga la calificación de uso característico el de vivienda colectiva libre, y en función del mismo, al que se le asigna el coeficiente 1 por cada m<sup>2</sup> de techo, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación para los usos que no tengan el carácter de dotación pública.

Tipo de Uso	Coefficiente
Vivienda colectiva no sometida a régimen de protección pública (uso 5 tipo 2)	1
Vivienda unifamiliar o bifamiliar (uso 5 tipo 1)	0,90
Vivienda de protección oficial (uso 5 tipo 2)	0,15
Vivienda tasada de régimen especial (uso 5 tipo 2)	0,33
Vivienda tasada de régimen general (uso 5 tipo 2)	0,80
Equipamiento privado hotelero (uso 4 tipo 10) (KENDU)	...
Equipamientos privados (uso 4)	0,40
Terciario oficina y alta tecnología (uso 6, tipos 1 y 5)	0,40
Terciario comercial (uso 6 tipos 3 y 4)	0,55
Productivos compatibles con zonas residenciales	0,13
Locales de garaje y aparcamiento, trasteros y equipamiento privado aparcamientos autónomos (uso 8 tipo 1, uso 8 tipo 3 y uso 4 tipo 15)	0,20



Garajes y trasteros anejos a vivienda <b>de protección oficial</b>	<b>0,10</b>
--	-------------

4.- En los ámbitos de calificación global de actividades económicas (terciario y productivo) el uso característico será el terciario o el productivo según se determine en la ficha urbanística del ámbito, al que se asignará el coeficiente 1 por cada m2 de techo. En función de ello se establecen los siguientes coeficientes de ponderación para los usos que no tengan el carácter de dotación pública.

<b>Tipo de Uso</b>	<b>Coeficiente</b>
Productivo (uso 7, en caso de ser el característico)	1
Terciario oficina y alta tecnología (uso 6, tipos 1 y 5, en caso que no sean el característico)	1,80
Terciario comercial en parcela exenta (uso 6 tipo 3)	3
Equipamiento privado hotelero (uso 4 tipo 10)	4,25
Otros equipamientos privados (uso 4)	0,085
Locales de garaje y aparcamiento y equipamiento privado aparcamientos autónomos (uso 8 tipo 1, y uso 4 tipo 15)	0,38



## TÍTULO 12. FICHAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### 12.21.1. B. Área 21. Ámbito de ordenación definida -OD Abendaño-.

*Propuesta:* suprimir el apartado B.2

*Motivo:* Flexibilizar el régimen de segregaciones conforme al nuevo artículo 7.2.10, apartado 5

#### **B) Disposiciones particulares para las parcelas de uso productivo**

1.- El Plan Parcial definió un total de 28 parcelas destinadas al uso productivo (uso 7) en sus diferentes tipologías. El PGOUZ recoge respecto a los mismos la ordenación pormenorizada anterior y, en consecuencia, la consolidación de la edificación existente sin aumento de los aprovechamientos edificatorios. Será de aplicación en esta área la tolerancia prevista en el artículo 7.2.10 del Tomo 01 para la construcción de entreplantas sin que computen como superficie construida de techo. En cuanto a los usos, se mantienen en general las determinaciones previstas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, pero para la implantación de nuevos usos se estará al régimen establecido en el Título 6 (Normativa de Usos) del Tomo 01.

**SUPRIMIR:** 2.- Se fija para toda el área en 250 m<sup>2</sup> útiles el mínimo de superficie resultante para permitir subdivisiones en propiedad horizontal de los pabellones industriales del área.

