



PLAN GENERAL DE ORDENACION  
DE SAN SEBASTIAN

NORMAS URBANISTICAS



INDICE



CAPITULO I

- Artículo 1º .- ALCANCE DE LAS NORMAS
- Artículo 2º .- CLASIFICACION
- Artículo 3º .- NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES
- Artículo 4º .- NORMAS DE REGIMEN DE SUELO
- Artículo 5º .- NORMAS DE TRAMITE
- Artículo 6º .- NORMAS DE PLANEAMIENTO
- Artículo 7º .- NORMAS DE URBANIZACION

CAPITULO II

- Artículo 8º .- ALCANCE DE LAS NORMAS
- Artículo 9º .- ZONAS
- Artículo 10º.- ZONA RUSTICA DE CONTROL- CARACTER DE LA ZONA
- Artículo 11º.- 1) NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES
- Artículo 12º.- NORMAS DE REGIMEN DEL SUELO
- Artículo 13º.- CEDULA URBANISTICA
- Artículo 14º.- NORMAS DE PLANEAMIENTO
- Artículo 15º.- NORMAS DE URBANIZACION
- Artículo 16º.- ZONA RUSTICA FORESTAL- CARACTER DE LA ZONA
- Artículo 17º.- NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES
- Artículo 18º.- NORMAS DE REGIMEN DEL SUELO
- Artículo 19º.- CEDULA URBANISTICA
- Artículo 20º.- NORMAS DE PLANEAMIENTO
- Artículo 21º.- NORMAS DE URBANIZACION
- Artículo 22º.- ZONA RUSTICA PROPIAMENTE DICHA - CARACTER DE LA ZONA
- Artículo 23º.- NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES
- Artículo 24º.- NORMAS DE REGIMEN DEL SUELO
- Artículo 25º.- CEDULA URBANISTICA



Artículo 26º.- NORMAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 27º.- NORMAS DE URBANIZACION

Artículo 28º.- ZONA RUSTICA CON POSIBILIDAD DE DESARROLLO DE EXTENSION + CARACTER DE LA ZONA

Artículo 29º.- NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

Artículo 30º.- NORMAS DE REGIMEN DEL SUELO

Artículo 31º.- CEDULA URBANISTICA

Artículo 32º.- NORMAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 33º.- NORMAS DE URBANIZACION

Artículo 34º.- ZONA RUSTICA CON POSIBILIDAD DE DESARROLLO DE NUEVOS NUCLEOS URBANOS - CARACTER DE LA ZONA

Artículo 35º.- NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

Artículo 36º.- NORMAS DE REGIMEN DE SUELO

Artículo 37º.- NORMAS DE TRAMITE

Artículo 38º.- NORMAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 39º.- NORMAS DE URBANIZACION

Artículo 40º.- NORMAS DE EDIFICACION

Artículo 41º.- ZONA RUSTICA CON TOLERANCIA INDUSTRIAL + CARACTER DE LA ZONA

Artículo 42º.- NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

Artículo 43º.- NORMAS DE REGIMEN DE SUELO

Artículo 44º.- CEDULA URBANISTICA

Artículo 45º.- NORMAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 46º.- NORMAS DE URBANIZACION

### CAPITULO III

Artículo 47º.- ZONAS CON PROYECTO LEGALIZADO

Artículo 48º.- ZONA EDIFICACION URBANA INTENSIVA

Artículo 49º.- EDIFICACION ABIERTA SIN PATIOS INTERIORES

Artículo 50º.- EDIFICACION ABIERTA CON PATIOS INTERIORES

Artículo 51º.- EDIFICACION AISLADA DE LUJO

Artículo 52º.- EDIFICACION AISLADA - A -

Artículo 53º.- EDIFICACION AISLADA - B -

Artículo 54º.- ZONA INDUSTRIAL

Artículo 55º.- ZONA DE RESERVA URBANA

Artículo 56º.- DEFENSA DE ACCESOS CARRETERAS Y CAMINOS DE TODAS CLASES

Artículo 57º.- ZONAS ESPECIALES

CAPITULO IV

=====

Artículo 58º.- DETERMINACION DE TOLERANCIA+ DEFINICIONES

Artículo 59º.- COMPATIBILIDAD CON VIVIENDAS E INDUSTRIAS EN NAVES

Artículo 60º.- INDUSTRIAS DE REPARACION MONTAJE Y TRANSFORMACION

Artículo 61º.- INDUSTRIAS INCOMODAS Y MOLESTAS

Artículo 62º.- INDUSTRIAS POR EL TIPO DE VEHICULO Y TRANSPORTE

Artículo 63º.- EXCLUSION DE TOLERANCIAS

Artículo 64º.- CLASIFICACION DE LAS ZONAS DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

Artículo 65º.- CLASIFICACION DE LA INDUSTRIA

NORMAS URBANISTICAS

NORMAS DE ORDENANZAS

====oOo====oOo====oOo====



=====

**NORMAS URBANISTICAS GENERALES DE SUELO URBANO**

=====

**Artículo 19. - ALCANCE DE LAS NORMAS.**

Son las normas que regulan la puesta en marcha de las zonas de reserva urbana, y, por tanto, la redacción de los Planes parciales de Ordenación o que condicionan la edificación de tipo provisional que prevé la Ley del Suelo, en tanto no se redacten dichos planes.

Son zonas de reserva las definidas como tales en el Plan General de Ordenación y los terrenos no urbanizados afectados por ordenaciones con trámites viciados o incumplimiento de las condiciones impuestas.

**Artículo 20. - CLASIFICACION.**

Por su grado de determinación podemos clasificarlas en reservas brutas y reservas netas.

Son reservas brutas las que comprenden no sólo las unidades urbanísticas, sino una zona de influencia, es decir, los grandes espacios libres y las protecciones de las vías de tráfico de la red general.

Reservas netas son las superficies resultantes de la cesión de los espacios libres generales indicados en el párrafo anterior; son, pues, los polígonos que definen las unidades urbanísticas a desarrollar en los planes parciales. Comprenden no sólo las superficies edificables, sino también los espacios libres destinados a servicios públicos, deportes, circulación, jardines, parques, estacionamientos, zonas escolares, etc.

**Artículo 32. - NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.**

Estando encaminado el suelo de reserva urbana a la preparación del suelo urbano, es fundamental que no se impida con ningún uso ésta preparación, para la puesta en marcha en el momento oportuno. En tanto los terrenos tengan la calificación de reserva urbana bruta, no podrán destinarse a otro uso que el rústico; en ellos no podrán realizarse obras ni instalaciones, ni explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierras, formación de vertederos, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo, en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o en modo distinto al regulado en el Plan.

Cuando el descubrimiento de usos imprevistos, fuese de tal importancia que alterase sustancialmente el uso del suelo, se procederá a la revisión de aquellos de oficio o a instancia de parte, para ajustarlo a la nueva situación. No obstante, si no hubiera de dificultar la ejecución de los planes, podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe de la Comisión de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordase la Comisión de Urbanismo citada, sin derechos a indemnización; y la autorización en dichas condiciones,



aceptada por el propietario, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.



Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación". No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato o conservación de inmuebles. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales o circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

No se podrán redactar Planes Parciales de Ordenación más que dentro de las zonas establecidas como reserva urbana neta y en el momento establecido en el Plan de Etapas.

Dichos planes se redactarán de acuerdo con los usos, volúmenes, aprovechamientos y proporcionalidades de espacios libres y servicios públicos establecidos en el Plan General. La suma de los índices de edificabilidad en el Plan Parcial, no podrá ser mayor que la edificabilidad y aprovechamientos previstos para la zona de reserva.

Cualquier modificación de estas condiciones, necesitará los mismos trámites para su aprobación que los seguidos para los Planes Generales de Ordenación.



#### Artículo 49. - NORMAS DE REGIMEN DE SUELO.

Será obligatoria la formación de la cédula urbanística para los terrenos de suelo de reserva. Se establece como obligatoria la reparcelación previa de las zonas de reserva bruta, para la cesión en igualdad de condiciones de las zonas verdes generales destinadas a parques o protecciones de la red fundamental; y con consecuencia, la delimitación de las zonas de reserva neta, sobre las cuales podrán redactarse los planes parciales. La superficie de las zonas verdes generales cedidas, no podrá ser inferior al 25% del total de la zona de reserva bruta considerada.

Estas zonas libres quedarán de propiedad municipal y no podrán ser edificadas ni dedicadas a otros usos que al forestal. Tal limitación no requerirá indemnización, porque el aprovechamiento propio de suelo rústico (0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) de las superficies afectadas queda absorbido por las superficies de desarrollo previstas dentro del mismo polígono de reparcelación.

Estas zonas libres adquirirán la calificación de "Parques Públicos" y tendrán que plantearse previamente a la puesta en marcha del Plan Parcial correspondiente.

Desarrollado el plan parcial sobre las zonas de

reserva netas, ( de acuerdo con las fases, aprovechamientos y usos previstos en el Plan General), se procederá a la reparcelación definitiva de toda la zona afectada, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo (art. 80) y con las condiciones estipuladas en éstas Normas de Reserva Urbana.

Excepcionalmente podrán admitirse reparcelaciones parciales en casos en que el Ayuntamiento estime de urgencia pública, dicha actuación, y que se hallen calculadas las proporcionalidades de superficies y volumen correspondientes a todo el polígono objeto del plan parcial y que a los terrenos objeto de la excepción se les someta a las mismas.

En tanto no se redacten los Planes Parciales, serán indivisibles las parcelas fijadas como mínimas para el suelo rústico que para Guipúzcoa señalan la superficie de 2.000 m<sup>2</sup>. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirán edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuadas con infracción de éstas disposiciones.

Artículo 5º .- NORMAS DE TRAMITE.-

Realizada la reparcelación previa, para la determinación de las reservas netas de las superficies verdes generalas, se redactará el estudio de Plan-Parcial incluida la propuesta de reparcelación de las superficies resultantes del mismo. Mientras la reparcelación no esté aprobada e inscrita en el Registro de la Propiedad, no podrán aprobarse los proyectos de urbanización; y hasta que éstos no se hallen aprobados, no podrán autorizarse proyectos de edificación.

Los Planes Parciales estarán integrados por los documentos siguientes:

- a) Memoria justificativa de la ordenación, de las etapas para realizarlas y de los medios económicos-financieros disponibles y que deberán quedar afectos a la ejecución del Plan.
- b) Planos de información que muestren el estado de los terrenos objeto de ordenación en su topografía, construcciones y vegetación existentes y uso que se destinan.
- c) Planos de proyecto, normalmente a escala 1:1000 con curvas de nivel de metro en metro, referido a los extremos siguientes: delimitación de perímetros de las zonas en que, por su distinta utilización se divida el territorio urbano; señalamiento de alineaciones, nivelizaciones y características de las vías y plazas que deban conservar, modificar o crear; superficies para espacios libres; emplazamiento reservados en cada zona a edificios y servicios públicos.
- d) Esquema de los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado, transportes, y en general de los servicios mínimos obligatorios asignados por la Ley.
- e) Ordenanzas reguladoras de las materias siguientes: reglamentación del uso de los terrenos, en cuan



téticas de las construcciones y elementos naturales, en cada zona.

f) Y proyecto de la parcelación de acuerdo con el Plan y con las etapas establecidas en el mismo.

Artículo 62 .- NORMAS DE PLANEAMIENTO.

1) Condiciones de nucleación

Establecida la zona de reserva neta, se procederá a su nucleación, es decir, a su división en unidades urbanísticas.

La primera unidad urbana, tiene caracter eminentemente social; es la Unidad Vecinal que alberga a las familias, cuyas necesidades escolares quedan cubiertas con una escuela mixta de doce grados capaz para 500 niños, lo que significan entre 1.000 y 1.200 familias, aproximadamente 5.000 habitantes. Esta unidad tiene ya necesidad de un corazón o centro local que sirva para restaurar el espíritu de estas comunidades comerciales y artesanales.

En él se agruparán servicios comerciales y artesanales de primera necesidad.

El segundo escalón es la parroquia. Su población viene limitada por la capacidad del templo y la posibilidad de ser atendidos espiritualmente por el párroco. Esta unidad comprenderá alrededor de los 10.000 habitantes.

El tercer escalón es la verdadera unidad auto-suficiente en la que se centran los aspectos comercial y administrativo: El Barrio.

Esta unidad puede variar entre los 20.000 y los 80.000 habitantes; con ello se puede llegar a la aplicación de un cuadro completo de servicios que le dote de cierta autonomía comercial, social, sanitaria, cultural y deportiva.

Resumiendo lo expuesto y fijando unos límites mínimos y máximos de población para cada uno de ellos determinamos los siguientes núcleos de la estructura urbana:

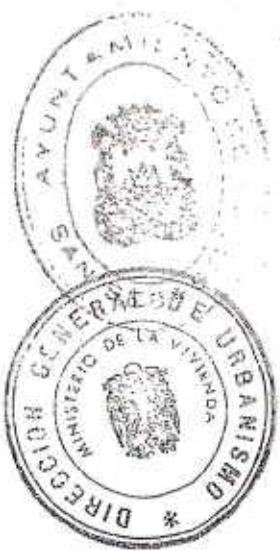
UNIDAD VECINAL.....	5.000 a 7.000 habitantes
UNIDAD PARROQUIAL.....	10.000 aproximadamente
BARRIO.....	20.000 a 80.000 "

La unidad urbanística mínima que puede ser objeto del plan parcial es la Unidad Vecinal.

Para la fijación del terreno necesario para las atenciones escolares la constituye el 15% del número de habitantes considerado.

El número de grados será obtenido dividiendo por 40 la población escolar.

La superficie de terreno para fines escolares será, como mínimo, de 6 m<sup>2</sup> por alumno; pero se procurará alcanzar la de 10 m<sup>2</sup> por alumno.



La superficie total que se reservará para la Iglesia Parroquial y sus dependencias, estará comprendida entre las 1.500 y 2.000 m<sup>2</sup>. La capacidad de la Iglesia corresponderá a la del 8 % de los habitantes considerados, que se desarrollará en el 30% de aquella superficie; otro 30% se destinará a viviendas y dependencias; y el 40% restante a espacios libres.

El volumen de edificación correspondiente a las escuelas e Iglesia, no se sumará al resto de las edificaciones del Polígono para el cómputo de su edificabilidad; por lo tanto al efectuarse la reparcelación, se tendrá en cuenta ésta circunstancia que supone el abono de tales terrenos mediante el aludido medio de asignación de edificabilidades, y se inscribieran dichos terrenos a nombre de la entidad pública y religiosa correspondiente.

## 2) Condiciones de los servicios públicos.

Establecida la nucleación, se situarán los servicios mínimos necesarios para cada unidad, según el cuadro adjunto.

Los radios de influencia de los distintos servicios o distancias máximas a los mismos, serán aproximadamente los siguientes:

1.500 m.	para los servicios de Barrio
500 m.	" " " " Perroquia
300 m.	" " " " Unidad vecinal

Las escuelas de primera enseñanza, centros comerciales de primera necesidad y campos de juegos de niños, se dispondrán de modo que no se atraviesen vías importantes de tráfico; las guarderías y parque infantiles tendrán un radio de acción máxima de 250 m. y se dispondrán de modo que no tengan que cruzarse vías de tráfico.

## 3) Condiciones de volumen.

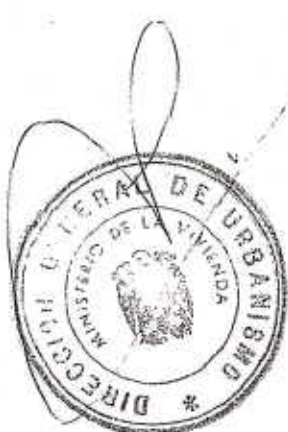
La suma de las edificabilidades y aprovechamiento de las superficies de las distintas zonas definidas en Plan Parcial, será igual a la edificabilidad y aprovechamiento previstos en el Plan General para la zona de reservas objeto del estudio.

Las proporcionalidades entre las superficies del Plan Parcial (siempre que no se indique otra cosa en el Plan General de Ordenación) serán las siguientes:

Superficies mínimas para parques y protecciones de la red viaria general (consideradas en la reparcelación previa): 25% de la superficie total del polígono.

Superficies destinadas a servicios generales y red viaria secundaria: mínimo 30%

El aprovechamiento de las superficies edificables (es decir, la superficie edificada en plantas) será variable de acuerdo con el carácter de la zona; y en todo caso estará comprendida entre el 3% y el 20% de la superficie total de la zona de reserva.



4) Condiciones de circulación

Se trazarán los esquemas de circulación resaltando los siguientes aspectos:

- a) La circulación de peatones a los servicios públicos.
- b) Circulación rodada en sus distintos aspectos: de tráfico colectivo, personal y pesado, disponiendo los estacionamientos necesarios con indicación del número de vehículos de acuerdo con las Ordenanzas de zona.

Para el trazado de las calles de vías de tráfico se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Las sendas de peatones tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.; este ancho irá en aumento (por múltiplos de 60 cm.) de acuerdo con las aglomeraciones previstas. En las calles en zonas comerciales el ancho mínimo pavimentado para peatones será de 4,20 m.

No se permitirán sendas con más del 15% de pendiente. En las aceras que por su pendiente hayan de ser peldañeadas, el peldaño nunca tendrá altura superior a 14 cm. ni huela menor de 0,40m.

Las vías de tráfico rodado se proyectarán de acuerdo con las condiciones siguientes:

Las calles con tráfico particular para servicio máximo de 200 viviendas, o en fondo de saco, no podrán tener ancho inferior a 10 m. entre edificaciones; y la calzada no será inferior a 5 m. En estas calzadas se admitirá el perfil transversal cóncavo, siempre que el arroyo tenga por lo menos una pavimentación de macada asfáltica de riego profundo. En este caso bastará señalar las calles sean de una sola dirección, la faja de circulación podrá reducirse a 3 metros, pero se pondrán estacionamientos o apartaderos a distancias no inferiores a 60 m.

Las calles de tráfico rodado elemental tendrán un ancho superior a 15 m. entre las alineaciones y la calzada mínima será de 7 m.

El ancho mínimo entre alineaciones correspondientes a calles de tráfico moderado será de 30 m. y la calzada de 10,50 m.; en caso necesario podrá exigirse bandas laterales de estacionamiento en línea de 2,50 m.

Las calles de tráfico importante o con transporte colectivo, tendrán entre alineaciones, ancho superior a 40 m. y calzada mínima de 14 m. con bandas de estacionamiento de 2,70 m. Se preverán paradas de autobuses cada 500 m.

Las vías de tráfico rápido tendrán un ancho mínimo entre alineaciones de 100 m. Se proyectarán con doble calzada de 10,50 m. separadas mediante seto de ancho mínimo de 2 m. Obligatoria se dispondrán vías alterales de servicio de 10,50 m.

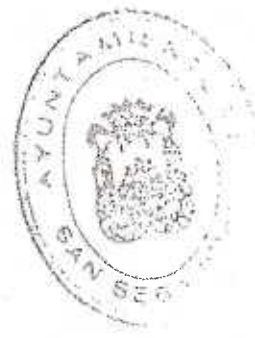


El ancho de los andenes de separación con las calzadas centrales, será variable, de acuerdo con las condiciones especiales que estimen los Servicios Técnicos; en todo caso no podrá ser inferior a 10m. Las fajas de 5 m. de ancho inmediatas a las vías centrales, no estarán destinadas a otro uso que a zonas verdes y no contendrán accesos ni circulación de peatones ni podrán dedicarse a estacionamiento de vehículos ni cualquier uso análogo distinto de verde. Si se admitieran dichos usos al servicio del automóvil, en la faja restante en contacto con las vías y no se interfiriera la circulación de las mismas. No se permitirán accesos directos a las vías centrales, mas que de las vías de tráfico importante, y los accesos imprescindibles desde las vías laterales de servicio.

Los primeros solo podrán plantearse a distancia mínima de 500 m. y serán de proyectos especiales redactados por la Oficina de proyectos del Organismo correspondiente. En cuanto a los accesos de las vías de servicio se dispondrán a distancias mínimas de 250 m. con acceso frontal y con vuelta a la izquierda prohibida.

Para el acceso de vías secundarias a las vías de servicio, se considerará a éstas para todos los efectos como vías de tráfico importante.

En todos los casos las vías de tráfico se proyectarán de acuerdo con las intensidades horarias máximas previstas y con las condiciones establecidas en los cuadros siguientes:





	Trafico particular o en fondo saco	Trafico elemental.	Trafico moderado.	Trafico importante o colectivo.	Trafico rápido:
--	------------------------------------	--------------------	-------------------	---------------------------------	-----------------

Chocho mínimo en alineaciones	10 m.	15 m.	25,0 m.	40 m.	100 m.
Chocho mínimo de zanja	5 m.	7m.	10,5 m.	14+2x 2,5	Central 2:10,5 Serv. 2:10,5
Radio mínimo	12 m.	25 m.	50,0 m.	250 m.	300 m.
Radio mínimo del reculo de visibilidad.	12 m.	15 m.	35,0 m.	50 m.	150 m.
Curvatura vertical:					
Convexa	600 m.	600 m.	1.200 m.	1.200 m.	1.200 m.
Cóncava	300 m.	300 m.	600 m.	600 m.	600 m.
Inclinación máxima:	15%	10%	7%	5%	3,5%

Las distancias mínimas entre cruces serán los distintos tipos de vías serán las establecidas en el cuadro siguiente:



De vía particular	A vía de tráfico elemental	A vía de tráfico moderado	A vía de tráfico importante	A vía de tráfico rápido
-------------------	----------------------------	---------------------------	-----------------------------	-------------------------

De vía particular	30 m.	30 m.	60 m.	120 m. A vía serv.
De vía elemental		60 m.	120 m.	120 m. " 120 m.
De vía de tráfico moderado.			250 m.	250 m. " 250 m.
De vía de tráfico importante.				250 m. A vías cen- 500 m.

Objeto de proyecto especial por la Oficina Técnica

Los radios de enlace de las vías serán los establecidos a continuación:

De vía particular	A vía de tráfico elemental	A vía de tráfico moderado	A vía de tráfico impor.	A vía de tráfico rápido
De vía particular	6 m.	6 m.	8 m.	10 m. 10 m.
De vía elemental		6 m.	8 m.	10 m. 15 m.
De vía de tráfico moderado.			10 m.	15 m. 20 m.
De vía de tráfico importante				20 m. A vías centrales 25 m.



Los cruces y accesos a vías de tráfico importante y rápido, serán proyectados siempre por la Oficina Técnica del Organismo correspondiente. Los cruces entre vías de tráfico importante se resolverán con semáforos o con circulación giratoria; el radio mínimo de la plataforma central será de 20 metros, y la distancia entre emboCADURAS y calles sucesivas de 15 metros.

Los accesos de vías particulares y elementales a vías de orden superior, se dispondrán sin acceso frontal y con prohibición de vuelta a la izquierda. Igual limitación tendrán los accesos de las vías de tráfico moderado respecto a las vías de tráfico importante, y de éstas respecto a las vías de tráfico rápido, cuando la distancia entre accesos sea inferior a 500 metros.

Cuando se proyecte unidades que prevean un gran porcentaje de población activa dedicada a la industria, se estudiará el tráfico de bicicletas hacia zonas industriales, proyectándose en caso necesario, las pistas correspondientes independientes del tráfico automóvil y del de peatones.

El ancho mínimo será de 0,80 m. cuando exista una sola dirección de marcha, y de 1,50 m. cuando se circule en ambos sentidos. En los puntos de aglomeración y en proximidad a los centros de trabajo, los anchos mínimos serán respectivamente de 1,40 m. y 2,70 m. y aumentarán en múltiplo de 0,80 m. según las necesidades.

Otras condiciones del trazado serán las siguientes:

- Radio mínimo 10 m.
- Radio mínimo de enlace 2,5 m.
- Longitud mínima de visibilidad 1,50 m.
- Inclinación máxima 5%.

5).- Condiciones higiénicas.-

Serán las establecidas en las ordenanzas de zona, correspondientes a las Normas de Suelo Urbano.

6).- Condiciones estéticas.-

Serán las establecidas en las Ordenanzas de zona correspondientes.

Artículo 7º. NORMAS DE URBANIZACION.

Son las que se refieren a las condiciones de los servicios de agua, alcantarillado, luz, pavimentación y jardinería.

La Comisión de Urbanismo determinará las condiciones especiales a que, con arreglo al Plan General, deban atenderse éstos servicios urbanos. En defecto de éstas determinaciones se tendrán en cuenta las condiciones siguientes:

1.- Condiciones del servicio de abastecimiento de Aguas.-

Para proyectar las redes de distribución de aguas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

El caudal diario medio anual gastado en una zona, variable con la categoría de los usuarios, se deberá estimar en re





y economía de instalaciones y servicio.

Sólo en casos excepcionales se permitirá dejar que se vierta el agua de lluvias en canales superficiales al descubier- to y se reservará el alcantarillado profundo para las aguas ne- gras. Se permitirá igualmente el sistema separador cuando las pen- dientes sean moderadas, mientras que en terrenos de gran declive será más conveniente usar el unitario.

La forma y sección de los conductores situados bajo las calles variarán según el sistema de canalización, La sección se calculará de acuerdo con la velocidad máxima de 4 m. por segundo y mínima de 0,50 a 0,40 m. por segundo. Las velocidades a sec- ción llena no serán inferiores a 1,00 metros por segundo en los alcantarillados no visitables y a 0,90 metros por segundo en los colectores visitables.

La sección de los conductores, forma y disposición será la que procurare facilitar las infecciones, la limpieza y las eventuales reparaciones.

Los diámetros mínimos de las tubería de saneamiento, serán de 0,25 m. en el alcantarillado unitario y de 0,15 m. en el sis- tema separado.

Si los caudales a evacuar no permiten asegurar, por las pendientes disponibles, la autolimpieza, se dispondrán para su limpieza depósitos de descarga periódica.

Estos depósitos se deberán alimentar de forma que se ob- tengan por lo menos dos descargas diarias con un volumen de agua descargada cada vez, igual o superior al sextuplo del volumen de la canalización a limpiar y con un mínimo de medio metro cúbico.

Para la ventilación se dispondrán conductos en comunica- ción con el exterior mediante tubos de pequeña sección, que se abrirán por encima de los techos de las casas, partiendo de los desagües domésticos.

Los conductores subterráneos del alcantarillado los co- leectores secundarios y los grandes colectores, seguirán el tra- zado de la red de calles y de los espacios libres de uso público. En el sistema separativo para las aguas negras, el cálculo de las secciones se determinará de acuerdo el consumo máximo por hora para lo cual se utilizará como punto de partida el 1/10 del con- sumo específico diario máximo, es decir del 1,50 Q/365 siendo Q el agua distribuida durante el año por habitante. La cantidad de la descarga de aguas pluviales depende de la caída de una deter- minada cuenca; de éstas descargas se considerarán las de tipo me- dio. Se estima la cifra de 100 litros/segundo/Ha. Como la más con- veniente para el cálculo. El coeficiente de retardo sólo se tendrá en cuenta en los colectores principales y de gran longitud.

Las aguas del alcantarillado, salvo que se proyecten es- taciones de depuración completa, se deberán verter a los colec- tores generales del alcantarillado municipal o directamente al mar en puntos alejados de las playas, de forma que no puedan afectar a las condiciones sanitarias de las aguas de baños y siempre tanto o más alejadas de la bahía que los puntos del Mon- te Agueldo y de Mompás, donde vierten los colectores generales de la ciudad.

Sólo se permitirá como sistema de depuración el uso de fosas séptica y pozo filtrante, en viviendas unifamiliares de



la zona rural o en las análogas que excepcionalmente se autoricen en la zona de reserva urbana.

Para la eliminación definitiva de los afluentes del pozo filtrante se podrá utilizar el sistema de filtración al terreno o de vertido al cauce del río.

En el primer caso se deberá presentar a la aprobación municipal un estudio detallado de la disposición de la filtración adoptada, en relación con la permeabilidad del terreno.

En el segundo caso, el caudal total vertido al río dentro de la zona correspondiente al curso de sus aguas en un día, no podrá ser superior a  $1/5$  de su caudal de estiaje.

Los aliviaderos de los alcantarillados para verter a un río las aguas en grandes temporales, no podrán verter más que cuando el caudal de agua de lluvias en el colector sea superior a cinco veces el caudal de aguas residuales, y siempre con un máximo de probabilidades de funcionamiento de 5 veces al año.

### 3.- Condiciones de las redes eléctricas y alumbrado de las vías públicas.

El alumbrado responderá a los siguientes requisitos:

#### a) Iluminación horizontal media.

A 1 - 1,50 m. del pavimento. Será de 5 lux como término medio; en todo caso se tendrán en cuenta las especiales características de las calles:

Calles de escaso tráfico.....	0,5/a 1 lux.
Calles de tráfico mediano .....	1,0/a 5 lux.
Calles de tráfico importante .....	5,0/a 20 lux.

#### b) Uniformidad de distribución.-

Se evitarán sobre el pavimento manchas alteradas de luz y sombras. La relación entre iluminación máxima y mínima o coeficiente de uniformidad, no deberá pasar de 5 a 10 para arterias de tráfico intenso, de 10 a 20 para las de escaso movimiento; y en todo caso el valor medio del coeficiente estará comprendido entre 8 y 12.

#### c) Variación del alumbrado.-

La intensidad del alumbrado estará exenta de saltos bruscos, se tendrá especialmente esto en cuenta en el paso de las zonas suburbanas a las calles de mucho tráfico.

#### d) Deslumbramiento.-

Se reducirán al mínimo estos fenómenos instalando los aparatos con los ángulos oportunos y las alturas convenientes.

Al calcular la cantidad de lúmenes necesarios para iluminar una calle, se considerará que, por término medio sólo el 60% de los lúmenes proporcionados por la lámpara se utilizan.

En el alumbrado de las calles será necesario proyectar también luz, en cantidad reducida hacia las fachadas de los edificios y la base de éstos. En las vías fundamentales de tráfico por el contrario, el flujo luminoso deberá concentrarse en la



calzada y sus inmediaciones. Se exigirá la posición bilateral, y a efectos de uniformidad se preferirá la disposición de aparatos alternados a la simétrica.

El intervalo L y la altura H de los aparatos estarán ligados por la relación L/H, que generalmente variará de 3 a 7 (de 2,5 a 3 para aparatos de reflexión y de 4 a 6 para lámparas retractoras). Se tendrá en cuenta que a mayor altura disminuye el peligro de deslumbramiento; teniendo esto en cuenta, en vías importantes de tráfico se exigirá altura de 8 a 10 m.

Como datos previos de cálculo se estima una lámpara por cada 40 habitantes a 80 habitantes, lo que corresponde poco más o menos a una lámpara por cada 400 a 1000 m<sup>2</sup>. de calle (10 a 14 m<sup>2</sup> de calle por habitante).

Como servicio público se atenderá a baja tensión (120-220 v) utilizable directamente para las exigencias domésticas. Las cámaras de transformación distribuirán por grupos de viviendas en pequeños kioscos levantados en los terrenos de uso público o bien en locales subterráneos.

Los consumidores industriales serán atendidos mediante circuitos de alta tensión (500-6.000 v) y dispondrán de transformadores propios.

El transporte de la energía eléctrica se efectuará por medio de líneas subterráneas o aéreas cuyo paso por las propiedades adquirirán derechos de servidumbre.

Los consumos específicos por habitante variarán de 150 kwh a 500 kwh por habitante, según el tipo de edificación y el uso.

#### 6.- Condiciones de otros servicios públicos.-

Se tendrá en cuenta el servicio de limpieza urbana que podrá estar confiado directamente a la administración, a empresas autónomas constituidas al efecto y dependientes del Municipio, o a terceras personas por contrata.

Igualmente se estudiará la resolución de recogida de desperdicios domésticos. Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 k. al día por habitante, lo que equivale a un volumen de 1 litro. La recogida de las casas, se hará a partir de cámaras colectoras comunes de donde se verterán directamente a auto-camiones apropiados; el trasiego podrá efectuarse en estaciones intermedias especiales que habrán de disponerse al menos en los núcleos de 20.000 a 40.000 habitantes, y que constarán de las instalaciones de incineración correspondientes. Será obligatoria la instalación de crematorios en la proximidad de industrias con desperdicios reconocidos como infectos o nocivos, y de los mercados de ganado y matadero. Provisionalmente y de modo excepcional, podrán emplearse para el relleno los desechos de residuos domésticos no considerados infectos o nocivos. En estos casos, se verterá, en lugares bien deslindados los productos, se extenderán cuidadosamente en capas que comprendan la producción diaria y se cubrirán al punto con un capa de tierra natural inerte de 0,25 m. de espesor. Tales depósitos no se permitirán a menos de 2.000 m. de las viviendas más próximas.

Otro servicio que estará resuelto en los planes parciales será el de la recogida y transporte de los materiales de derribo y excavaciones a los vertederos públicos. El volumen de éstos materiales puede estimarse en un 1/4 a 1/3 de la casas nuevas. A los vertederos públicos podrán llevarse igualmente los residuos de algunas elaboraciones industriales como escorias de hornos, tierras inertes de laboratorios químicos y restos de tejedorías similares. Las zonas especiales de rellenos, de acuerdo con el Plan General, estarán distribuidas, en los terrenos rústicos inmediatos a la Ciudad.



C A P I T U L O 2º

NORMAS URBANISTICAS GENERALES DE SUELO RUSTICO

Artículo 8º .- ALCANCE DE LAS NORMAS.

Son de aplicación en el área municipal.

Artículo 9º .- ZONAS.

Dentro de la calificación de suelo rústico establecemos las siguientes zonas :

a).- Zona rústica con control de la edificación.-

Es la zona delimitada entre la zona urbana o de reserva o el anillo forestal así como la destinada a las bandas de protección de las vías de tráfico.

b) .- Zona rústica forestal.-

Es la formada por el anillo verde y las cuñas de penetración.

c).- Zona rústica propiamente dicha.-

Es la exterior al anillo verde hasta el límite del área municipal.

d).- Zona rústica con posibilidad de futuro desarrollo urbano.-

Es la zona dentro del área municipal que envuelve los cascos de los poblados existentes.

e).- Zona rústica con posibilidad de desarrollo de nuevos núcleos urbanos.-

Comprende los terrenos que cumplan las exigencias determinadas en el artículo 34.

f).- Zona rústica con tolerancia industrial.-

Es la zona situada en las proximidades de la zona industrial.

Artículo 10º A). ZONA RUSTICA DE CONTROL - CARACTER DE LA ZONA.-

Es la zona que por estar en contacto con las zonas urbanas y de reserva, precisa de un control absoluto. - Dicho control se realizará por medio de la Cédula Urbanística. El objeto de este control es evitar el crecimiento anárquico en mancha de aceite o el desarrollo lineal a lo largo de las vías de tráfico y poder realizar reparcelaciones que permitan la distribución equitativa de las cargas y aprovechamientos. Esta zona de control abarca no sólo el polígono de terreno incluido dentro de la zona, sino a toda la propiedad que toque en algún punto a esta línea de influencia.



Las distancias de las líneas de influencia al eje de las vías de tráfico vienen dadas, de acuerdo con las características de las vías, por el siguiente cuadro :

Características de las vías de tráfico.

Distancias al eje de las líneas de influencia de control.

AUTOPISTAS  
NACIONALES  
COMARCALES  
LOCALES

100  
75  
50  
25

Esta zona de control está dividida en dos subzonas : la que tiene posibilidad de construcción dentro de los aprovechamientos propios de suelo rústico, y la que tiene prohibición absoluta de edificar.

Podrán redactarse Planes Parciales a todo lo largo de las vías fundamentales del Plan, para determinar zonas de prohibición, la protección de los usos espeditados, el tratamiento del paisaje y la resolución de los puntos de conflicto de las vías fundamentales con las vías secundarias o con los accesos permitidos. La profundidad mínima de esta zona de influencia para la redacción de los Planes, será la de la zona de control, y en caso necesario se ampliará de acuerdo con las características del lugar, aglomeraciones urbanas, etc., en la profundidad necesaria que estime la Comisión de Urbanismo. Se acompaña el plano específico donde se señalan las zonas de control que quedará totalmente definidas al aprobarse el plan especial a lo largo de las vías de comunicación, con el señalamiento exacto de las zonas de control, y el señalamiento de la zona de control donde no se puede edificar.

Artículo 11º 1) NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.

Solo se permiten las explotaciones agrícolas, pecuarias y forestales. No se consienten más edificaciones para uso residencial que las realizadas por la propiedad para el personal vinculado a la explotación de dichos terrenos siempre que no exista peligro de formación de un núcleo de población y que sean de tipo unifamiliar.

La facultad de edificar se ejercerá en función de un metro cúbico por cada cinco metros cuadrados de superficie. Este volumen permitido podrá concentrarse en cualquier punto del terreno, excepto dentro de la faja de prohibición.

Excepcionalmente se permitirán instalaciones al servicio de la ciudad, que implicarán transformación de su destino agrícola, siempre que tengan un uso declarado de utilidad pública, entendiéndose tan sólo comprendidas en aquel supuesto, las instalaciones turísticas, deportivas o militares y las de servicio de carreteras, siempre que se proyecten de acuerdo con las características del lugar. El permiso para estas construcciones, deberá acomodarse a los trámites del artículo 46 de la Ley del Suelo.



No se permitirá la venta aislada de edificios, sino ligados a la superficie de terreno cuyo volumen absorban, y siempre que la superficie de estos no sea inferior a la parcela mínima.

La parcela mínima será de 2.000 metros cuadrados. Las parcelaciones que se realicen incumpliendo estas normas serán penadas.

La prohibición de edificar en estas zonas, no confiere derechos a los propietarios a exigir indemnización si pueden concentrar el volumen de superficies aptas para ello dentro de los mismos terrenos. En caso necesario se acudirá a la reparcelación del sector o la expropiación de las parcelas necesarias.

Quedan declaradas fuera de ordenación las edificaciones y usos que no cumplan con las condiciones estipuladas en estas Normas.

Artículo 12º.- NORMAS DE REGIMEN DEL SUELO.

Cuando las fajas de prohibición afectaran a la totalidad de los terrenos o dejaran superficies no aptas para la utilización permitida, el propietario afectado podrá exigir la reparcelación de la zona. El área de influencia de la reparcelación comprenderá los terrenos afectados por un radio de 500,00 metros, con centro en la parcela objeto del estudio.

Se realizará la expropiación de la parcela o la compensación del aprovechamiento previsto, en el caso de que la reparcelación no fuera posible.



Artículo 13º.- CEDULA URBANISTICA.

Será obligatoria la creación de la Cédula Urbanística para todos los terrenos en la zona de control. Dicha Cédula determinará todas las circunstancias Urbanísticas que concurren en los mismos.

Artículo 14º.- NORMAS DE PLANEAMIENTO.

La competencia Urbanística concerniente al planeamiento comprenderá únicamente la facultad de redactar proyectos de la construcción de edificios de usos agropecuarios, excepcionalmente de edificios o espacios de carácter público o especial y de formular el trazado de las vías y medios de comunicación necesarios.

Las Normas se refieren a los siguientes apartados: Condiciones de volumen, Condiciones de circulación, Condiciones higiénicas y Condiciones estéticas.

Condiciones de volumen.-

Se refieren al tipo de la edificación, altura máxima de la misma y alineaciones interiores.

Tipo de edificación.- Es el propio de las zonas rurales; queda prohibida la edificación de tipo urbano de bloques de altura.



Altura máxima.- Será la correspondiente a dos plantas. Se permitirán alturas superiores siempre que se justifiquen estéticamente o por la función especial que desempeñan. En estos casos se necesitará permiso especial, tramitado conforme al artículo 46 de la Ley del Suelo.

Alineaciones.- No se fijan alineaciones; únicamente se exigirá un retranqueo de 10 metros de la edificación a los límites de parcela, y las distancias a las vías de tránsito fijadas en las condiciones de circulación.

Condiciones de circulación.-

Estan encaminadas a la resolución de las vías de servicio, de sus accesos a las vías principales de tráfico, a la defensa de las márgenes de éstas y a la dotación de los estacionamientos necesarios.

Protección de las vías de tráfico.- Se fijan, de acuerdo con el carácter y categoría de las mismas, según el cuadro siguiente :

Clasificación de las vías de tráfico.

Distancia mínima de la edificación al eje de la vía.

AUTOPISTAS	100,00 m.
NACIONALES	75,00 "
COMARCALES	50,00 "
LOCALES	25,00 "

Estacionamientos.- Se calcularán, de acuerdo con la capacidad de servicio de la instalación correspondiente, tomando las siguientes cifras :

- 5,00 m<sup>2</sup>/persona para vehículos de transporte personal
- 0,50 " " persona para vehículos de transporte colectivo

Estas superficies al tener en cuenta los tiempos de estacionamiento, variarán en las proporciones siguientes :

Tiempo de estacionamiento inferior a 0,5 horas :	S/2
" " " entre 0,5 y 1,5 " :	S
" " " superior a 1,5 " :	3S/2

Estas cifras podrán reducirse en la proporción en que pueda influir el acceso de personas por otros medios distintos a la carretera; como ferrocarril, camino de peatonas, etc.

Vías de servicio.- Las bandas de circulación necesarias se calcularán de acuerdo con las intensidades horarias máximas que se prevean, adoptando una velocidad de 50 kilómetros por hora. Cuando se prevean aglomeraciones de peatones, se resolverá la circulación de éstos y la de vehículos de modo que las interferencias sean mínimas, o nulas si la importancia de la aglomeración así lo requiere.

Condiciones higiénicas.-

Se seguirán las Normas exigidas por el Organismo competente según el tipo de edificación o instalación.



Condiciones estéticas.-

Dependen de la ubicación de las edificaciones :

En las márgenes de las vías nacionales, la edificación será cuidada y los materiales empleados, nobles. Los cerramientos serán preferentemente de piedra, setos verdes o elementos resistentes, que no queden deteriorados por agentes atmosféricos.

No se permitirán cierres que limiten excesivamente el campo visual.

En estas vías se prohíben anuncios publicitarios sólo se permiten las señales de localización.

En vías de carácter local no se ponen más condiciones que las edificaciones y cerramientos se construyan con materiales normales de construcción.

Artículo 15º.- NORMAS DE URBANIZACION.

Son las que encauzan, dirigen, realizan, conceden y fiscalizan la ejecución de las obras de urbanización.

Se refieren a la dotación de los servicios de agua, luz, alcantarillado, pavimentación y jardinería.

Para edificaciones de uso agropecuario no se dan Normas especiales; únicamente cuando las edificaciones sean de uso público, requerirán las dotaciones exigidas por los Organismos competentes y será preceptivo entonces el estudio y solución de cada uno de ellos. Se tendrá especialmente en cuenta que los productos evacuados no contaminen los terrenos colindantes ni los cursos de agua.

En caso de uso público, las vías de tráfico se sujetarán a las condiciones mínimas siguientes :

Perfil transversal.

Paseo	0,50 m.
Afirmado	5,00 "
Paseo	0,50 "

T O T A L ..... 6,00 m.

Cuando se prevé el uso de transporte colectivo, la sección mínima será :

Paseo	0,50 m.
Afirmado	7,00 "
Paseo	0,50 "

T O T A L ..... 8,00 m.

Radio mínimo : 45 metros

Longitud mínima de visibilidad : 60 metros.

Convexa 1.200 "

Curvatura vertical :

Cóncava 600 "

Inclinación máxima : 10 por ciento



Radios mínimos de enlace a vías principales : 15 metros.

(Los tramos de enlace con las vías principales serán horizontales en una longitud mínima de 10 metros).



Artículo 16º.-

ZONA RUSTICA FORESTAL - CARACTER DE LA ZONA.

c). Está formada por las manchas arboladas existentes y por las nuevas zonas verdes que se proyectan a lo largo de las vaguadas más importantes de la periferia, con el fin de cambiar el aspecto del paisaje, haciéndolo más amable, y de crear zonas de expansión y de recreo de la población.

Artículo 17º.-

NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.

Sólo se permiten las explotaciones de caza, pesca, forestal, deportiva, y turística, compatibles con las características del lugar, siempre que tengan un uso declarado de utilidad pública y cuya concesión necesitará trámite especial.

La parcela mínima será de 2.000 metros cuadrados, - El volumen máximo permitido será de 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 18º.-

NORMAS DE REGIMEN DEL SUELO.

La limitación de volumen dentro de esta zona no requerirá compensación, si se puede concentrar el volumen propio de suelo rústico en parcelas del mismo terreno exteriores a ella, en caso necesario se acudirá, a la reparcelación del sector, a la indemnización correspondiente a la diferencia y aprovechamientos, o a la expropiación de las parcelas.



Artículo 19º.-

CEDULA URBANISTICA.

Será obligatoria la creación de la Cédula Urbanística para los terrenos comprendidos en la zona.

Artículo 20º.-

NORMAS DE PLANEAMIENTO.

Condiciones de volumen.-

El tipo de edificación es el propio de las zonas rurales; queda prohibida, por tanto, la edificación de tipo urbano de bloques de altura. La altura máxima será la correspondiente a dos plantas. Los retroanquesos de la edificación a los límites de parcela serán de 20 metros, y las distancias a las vías de tránsito serán las fijadas en las condiciones de circulación.

Condiciones de circulación.-

Son las mismas que las estipuladas en la zona rústica de Control.

Condiciones higiénicas.-

Se seguirá las Normas exigidas por el Organismo competente, según el tipo de edificación e instalación.



Condiciones estéticas.-

Los cerramientos serán preferentemente verdes o de elementos ambientados por el paisaje.

Artículo 21º.- NORMAS DE URBANIZACION.

Serán las mismas que rigen en las zonas de Suelo rústico de Control.

Artículo 22º.- ZONA RUSTICA PROPIAMENTE DICHA. CARACTER DE LA ZONA.

Es la zona exterior al anillo verde y limitada por el término municipal.

Está sujeta a las limitaciones propias del Suelo Rústico determinadas en la Ley de Régimen de Suelo y a las siguientes expuestas.

Artículo 23º.- NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.

La facultad de edificar se ejercerá en proporción de un metro cúbico, como máximo, por cada cinco metros cuadrados de superficie.

Los usos permitidos son los siguientes :

- a). Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, asilos o viviendas obligatorias en fincas mejorables que respondan a planes o normas del Ministerio de Agricultura.
- b). Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos; las que desarrollaren un fin nacional social, asistencial educativo, sanitario o turístico, que exija emplazarlas en el medio rural; y la edificación singular de vivienda unifamiliar en lugares alejados de los centros urbanos, en los que no exista peligro de formación de un núcleo de población.

En todos éstos casos los volúmenes permitidos son los mismos indicados anteriormente, así como la parcela mínima será la propia de zona rural, por lo que no podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Artículo 24º.- NORMAS DE REGIMEN DEL SUELO.

No se especifican normas especiales y únicamente seguirá lo estipulado en la Ley de Régimen de Suelo.

Artículo 25º.- CEDULA URBANISTICA.

Si en el futuro fuera necesario podrá exigirse la Cédula Urbanística.

Artículo 26º.- NORMAS DE PLANEAMIENTO.

Condiciones de volumen.-



Construcciones habrán de ser adecuados-



nes características de las zonas urbanas y especialmente los bloques de piso con paredes medianeras al descubierto. Los retranqueos de la edificación a los límites de parcela serán al menos de 20 metros y las distancias a las vías de tránsito serán las fijadas en las condiciones de circulación.

Condiciones de circulación.-

Son las mismas que las estipuladas en la Zona Rústica de Control.

Condiciones higiénicas.-

Se seguirán las normas exigidas por el Organismo competente, según el tipo de edificación o instalación.

Condiciones estéticas.-

Para las edificaciones y cerramientos no se emplearán mas materiales que los definidos como "materiales de construcción". Los cerramientos serán preferentemente de piedra, setos verdes o elementos resistentes, que no que den deteriorados por los agentes atmosféricos.

Artículo 27º.- NORMAS DE URBANIZACION.

Son las mismas que rigen en las zonas de Suelo Rústico de Control.

Artículo 28º.- ZONA RUSTICA CON POSIBILIDAD DE DESARROLLO DE EXTENSION CARACTER DE LA ZONA.

Es la zona alrededor de los poblados actualmente existentes.



Artículo 29º.- NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.

No se consentirán otras construcciones y aprovechamientos que los propios del Suelo Rústico, y la parcela mínima será la especificada al tratar del mismo. No se podrán ejecutar construcciones de tipo urbano, en tanto no sea redactado un Plan Parcial de Ordenación y por lo tanto una calificación distinta del suelo. Estos territorios podrán ser objeto de expropiación.

Artículo 30º.- NORMAS DE REGIMEN DE SUELO.

Son las mismas que las de las Zonas de Reserva Urbana.

Artículo 31º.- CEDULA URBANISTICA.

Será obligatoria la creación de la Cédula Urbanística.

Artículo 32º.- NORMAS DE PLANEAMIENTO.

Serán las especificadas en las Normas del Suelo de Reserva para la redacción de los Planes Parciales. En todo caso podrán permitirse transitoriamente las Ordenanzas.

ten los Planes Parciales.

Artículo 33º.- NORMAS DE URBANIZACION.

Son las mismas que rigen en las zonas de Suelo Rústico de Control.

Artículo 34º.- ZONA RUSTICA CON POSIBILIDAD DE DESARROLLO DE NUEVOS NUCLEOS URBANOS - CARACTER DE LA ZONA.

Comprende los terrenos que cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes :

- 1.- Que el terreno rústico no esté comprendido en zona de Control ni Forestal.
- 2.- Que sea exterior a la zona de influencia inmediata de la Ciudad.
- 3.- Que esté servido por vías de carácter local o provincial.
- 4.- Que los terrenos objeto del Plan no estén dispuestos a ambos lados de las vías nacionales y comarcales.
- 5.- Que la extensión de los terrenos sea la suficiente, para que el volumen aportado por m<sup>2</sup>. (0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. correspondientes a Suelo Rústico) sea al menos el necesario para organizar la unidad urbanística autónoma mínima, es decir la Escuela.
- 6.- Que los terrenos no esten afectados por servidumbres o condiciones geográficas o geológicas que los hagan impropios para el desarrollo urbano.

Artículo 35.- NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.

Será obligatoria la cesión de espacios libres en proporción no inferior al 25% del total de los terrenos; cesión que vendrá definida en los Planes pertinentes, y a la que será de aplicación lo prevenido en el artículo 5º.

Artículo 36º.- NORMAS DE REGIMEN DE SUELO.

Los terrenos objeto de estudio estarán sometidos a la reparcelación previa para la cesión de las zonas verdes, forestales y de protección de las vías fundamentales del Plan General, indicados en el párrafo anterior.

Artículo 37º.- NORMAS DE TRAMITE.

Cuando los terrenos sobre los que se pretende desarrollar el Plan Parcial cumplan todas y cada una de las condiciones anteriores, podrán calificarse como aptos para desarrollo de nuevos núcleos por la Comisión de Urbanismo, y sólo entonces podrán plantearse los estudios previos de Plan Parcial, con las Normas establecidas para el desarrollo de los mismos.

Los estudios previos del Plan Parcial así redactados, pasarán a informe de la Comisión de Urbanismo que tra-



mitará según los trámites que prevé la Ley de Suelo para los Planes Generales de Ordenación.

Artículo 38º.- NORMAS DE PLANEAMIENTO.

Se tendrán en cuenta para la redacción del Plan Parcial las siguientes condiciones :

1.- Los núcleos de población proyectados serán el resultado de concentrar en zonas determinadas, la edificabilidad y aprovechamientos propios del Suelo Rústico; por tanto, la suma de las edificabilidades y aprovechamientos de las superficies de las distintas zonas definidas en el Plan Parcial, no será mayor que la permitida en la Ley del Suelo para la totalidad del terreno rústico afectado.

2.- Esta concentración de volumen en zonas edificables determinadas, no podrá sobrepasar el límite de 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

3.- Las zonas que hayan agotado su volumen (como consecuencia de la aplicación del párrafo anterior) no podrán edificar de nuevo, adquirirán las calificaciones de Suelo Rústico forestal, quedarán inscritas en el Registro con esta limitación y tendrán que plantearse previamente a la construcción de las edificaciones previstas.

4.- El aprovechamiento de superficie, es decir, la relación entre superficie edificada y al total de los terrenos afectados, no podrá sobrepasar del 5%.

5.- La proporcionalidad entre superficies del Plan Parcial serán las siguientes :

Zonas forestales libres de tipo general : Mínimo 25%.

Zonas edificables : Máxima 35%.

Zonas de servicios y red viaria y secundaria : Mínimo 35%.

6.- Cumplirán además, todas las reglas establecidas en las Normas de Reserva Urbana para los desarrollos de Planes Parciales, que no se opongan a las anteriores.

7.- Aprobado el Plan Parcial, se realizará la reparcelación de los terrenos afectados; y una vez practicada la inscripción de las nuevas fincas en el Registro, podrá procederse a la tramitación de los restantes planes y proyectos para la urbanización y ulterior edificación.

Artículo 39º.- NORMAS DE URBANIZACION.

Se cumplirán las establecidas en las Normas del Suelo de Reserva Urbana.

Artículo 40º.- NORMAS DE EDIFICACION.

Los edificios que se proyecten se registrarán por las Normas particulares u Ordenanzas de zona correspondientes.

Artículo 41º.- ZONA RUSTICA CON TOLERANCIA INDUSTRIAL - CARACTER DE LA ZONA.

Es la zona situada en las proximidades de la zona industrial.

Artículo 42º.- NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.

La facultad de edificar se ejercerá en proporción de 1 metro cúbico, como máximo, por cada 5 metros cuadrados de superficie.

Los usos permitidos son los siguientes :

- a).- Construcciones industriales de segunda categoría en situación quinta.
- b).- Las construcciones señaladas en la zona rústica propiamente dicha.

Artículo 43º.- NORMAS DE REGIMEN DEL SUELO.

No se especifican Normas especiales y únicamente se seguirá lo estipulado en la Ley del Régimen del Suelo.

Artículo 44º.- CEDULA URBANISTICA.

Si en el futuro fuera necesario, podrá exigirse la Cédula Urbanística.

Artículo 45º.- NORMAS DE PLANEAMIENTO.

Condiciones de volumen.-

Los tipos de construcción habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y especialmente los bloques de piso con paredes medianeras al descubierto. Los retranqueos de la edificación a los límites de parcela serán al menos de 10 metros, y las distancias a las vías de tránsito serán las fijadas en las condiciones de circulación.

Condiciones de Circulación.-

Son las mismas de las estipuladas en la Zona Rústica de Control.

Condiciones higiénicas.-

Se seguirán las Normas exigidas por el Organismo competente según el tipo de edificación e instalación.

Condiciones estéticas.-

Para las edificaciones y cerramientos no se emplearán mas materiales que los definidos como "materiales de construcción". Los cerramientos serán preferentemente de piedra, setos verdes, o elementos resistentes, que no queden deteriorados por los agentes atmosféricos.

Artículo 46º.- NORMAS DE URBANIZACION.

Son las mismas que rigen en las zonas de Suelo Rústico de Control.



CAPITULO 3º



NORMAS URBANISTICAS PARA APLICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION.

Artículo 47º.- ZONAS CON PROYECTO LEGALIZADO.

El tipo de edificación obedece en general al de-urbana intensiva, como consecuencia de las Ordenanzas vi- gentes; corresponde en su mayor parte a manzana cerrada - con patio, o sin patio de manzana, y con edificación ado- sada.

Composición y volumen.-

El aprovechamiento máximo y composición, quedarán definidos en cada caso por la aplicación de las Ordenanzas legalizadas.

Usos y establecimientos industriales.-

Los usos y establecimientos industriales, serán- los correspondientes a la 2ª categoría de la Ordenación - Industrial. Se permitirán garajes colectivos con informe- favorable de la Comisión de Urbanismo

ZONA EDIFICACION URBANA INTENSIVA.

Tipo de ordenación.-

El tipo de ordenación corresponde a manzanas ce- rradas de edificación alta, con patios interiores en for- ma análoga a la que se ha desarrollado en el casco urbano de San Sebastián con proyectos legalizados.

Condiciones de altura.-

Las condiciones de altura máximas de edificación en relación con los anchos de calle, las construcciones- permitidas como complemento de las mismas, las dimensio- nes mínimas de los patios y la máxima de los vuelos, no - podrán ser superiores en aprovechamientos, a las estable- cidas por el Ayuntamiento para las Ordenanzas del Casco- de la Ciudad. Se suprimirá la planta del ático y se permi- tirá un vuelo de miradores hasta los 2/3 de la longitud - de la fachada.

Altura mínima.-

La altura mínima de la edificación será la total permitida por su situación, menos una planta.



Tipo de edificación.-

En estas zonas quedan prohibidas las edificaciones de tipo aislado, siendo obligatorio adosarse a las líneas medianeras vecinas y construir junto a ellas y en la alineación oficial de la calle o plaza.

El Ayuntamiento podrá dispensar de estas obligaciones cuando los propietarios presenten una ordenación de manzana convenida por todos los interesados, siempre que el aspecto estético del conjunto y la garantía de que no ha de quedar paredes medianeras al descubierto con carácter permanente, quede resuelto.

Usos y establecimientos industriales.-

Los usos u establecimientos industriales quedará - rán limitados por los correspondientes a la categoría 2ª de la Ordenación Industrial.

Artículo 49º.- EDIFICACION ABIERTA SIN PATIOS INTERIORES.

Tipo de ordenación.-

El tipo de ordenación corresponde a la edificación en general alta, con escasa profundidad de los bloques y sin patios interiores.

Superficie edificada.-

Se ajustará al solar definido en el Proyecto Parcial de Ordenación. Los vuelos cerrados serán como máximo los 2/3 de la longitud de la fachada.

Composición.-

Se proyectará empleando las normas actuales de composición. Las fachadas se tratarán con materiales inalterables a la acción exterior

Separación entre bloques.-

La separación entre bloques paralelos será igual a la altura del bloque situado al sur.

Usos y establecimientos industriales.-

Los usos y establecimientos industriales serán los correspondientes a la zona.

Artículo 50º.- EDIFICACION ABIERTA CON PATIOS INTERIORES.

Tipo de ordenación.-

El tipo de ordenación corresponde a la edificación alta, con un fondo máximo para el bloque de 22,00 metros y con patios interiores de lado mínimo equivalente a 1/6 de la altura.

Superficie edificada.-

Se ajustará al solar definido en el Proyecto Parcial



de Ordenación. Los vuelos cerrados serán como máximo los -  
2/3 de la longitud de la fachada.

Composición.-

Se proyectará empleando las normas actuales de -  
composición. Las fachadas se tratarán con materiales inalterables a la acción exterior.

Separación entre bloques.-

La separación entre bloques paralelos será igual a la altura del bloque situado al Sur.

Usos y establecimientos industriales.-

Los usos y establecimientos industriales serán los correspondientes a la zona.

Artículo 51º.- EDIFICACION AISLADA DE LUJO.

El tipo de Ordenación corresponde a la edificación baja en forma de chalet aislado.

La parcela mínima exigible será de 2.000 m2.

Altura.-

Máxima de 9,00 metros, con las plantas siguientes: sótano, bajo y dos pisos.

La altura mínima será libre.

Parciales : 2,70 metros como mínimo.

Se podrá llegar a mayor altura con permiso especial.

La superficie máxima construida, será el 20% de la parcela.

La separación mínima de los linderos será de 5m.

Establecimientos industriales.-

Los usos y establecimientos industriales permitidos serán los correspondientes a la zona.

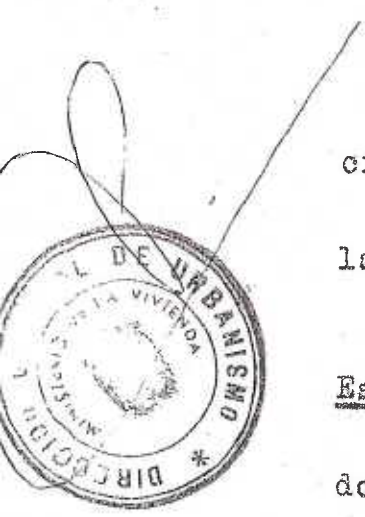
Cerramientos.-

Todo terreno solar edificado o no, lindante con la vía pública y situado en zona urbanizada, deberá cerrarse con sujeción a las siguientes normas :

En el primer caso, la obligatoriedad quedará a criterio del Ayuntamiento y en vista de las condiciones de la calle o camino.

Los cierres serán, en este caso, de fábrica o de madera continua, con su correspondiente raseo o pintura con una altura de 1,50 metros.

En el segundo caso, es decir, solar edificado, el cerramiento se hará con arreglo a los tipos siguientes :



1º.- Seto vivo.- Con cualquiera de los arbus -  
tos utilizados generalmente para estos fines, con exclusión  
de los espinosos, separando la línea de plantación 50 cms.  
del borde de la calle; la altura máxima del cierre será de  
2,00 metros, para lo cual se realizarán las podas necesa -  
rias.

En caso de colocarse estacas, el paramento exte -  
rior a las mismas se retirará 25 cms. de la alineación, y  
éstas estarán ocultas en el seto.

En el límite del solar se colocará un cordón de  
piedra natural o artificial, de ladrillo prensado u ordina -  
rio, de 12 cms. de altura mínima y de 15 cms. de tizón.

2º.- Empalizada de madera y verjas metálicas.-  
La empalizada y verjas metálicas serán de aspecto decorati -  
vo y la altura máxima desde el andén al borde superior de  
la misma de 1,50 metros, conservándose el buen estado de  
pintura o barnizado. Quedan exceptuadas de la limitación -  
de altura las verjas artísticas.

3º.- Tejidos de alambre.- Entrama decorativa -  
apoyada en pies derechos de madera, hierro o de fábrica y  
sobre pretil, cordón o zócalo de piedra, natural o artifi -  
cial. La altura máxima será de 1,50 metros.

4º.- Pretil de fábrica.- Los pretil de fa -  
brica, de cualquier clase, tendrán altura de 1,50 metros,-  
contada desde el andén al borde superior.

5º.- Diferencias de nivel.- Si el nivel del so -  
lar está más elevado que el de la calle con altura inferior  
a 1,00 metro, la altura del cierre se medirá desde el an -  
dén de la calle.

Cuando la diferencia de nivel sea superior a un -  
metro, el cierre del solar se ejecutará con muros de man -  
postería, ladrillo, hormigón en masa o armado, no pudien -  
do elevarse sobre el terreno superior más de 30 cms. y so -  
bre el mismo podrá colocarse seto vivo, tejido de alambre -  
empalizada de alambre o verja metálica con altura máxima -  
de 80 cms.

Las verjas artísticas, no tendrán limitación de  
altura.

En las calles en pendiente, la altura será medi -  
da en el punto medio, o con vetales cuya altura máxima -  
será de 1,70 metros medida en el centro de los mismos.

Las aguas procedentes del terreno serán recogidas  
mediante drenajes contiguos al paramento interior del cie -  
rre, dandoles salida por debajo del andén a la cuneta de -  
la calle, salvo en los casos en que el muro de cierre sea -  
a la vez muro de contención, en cuyo caso podrán sacarse -  
al exterior.

No se considerará como nivel del terreno, a efec -  
tos de este artículo, el determinado por tierras o escom -  
bros de relleno.

En los cierres de fincas colindantes, se seguirá  
el mismo criterio.

Artículo 52º.- EDIFICACION AISLADA - A -

El tipo de ordenación corresponde a la edificación baja en forma de chalet aislado.

Los chalets podrán ser sencillos o dobles, siendo las superficies mínimas de las parcelas las siguientes:

Chalets sencillo	1.000	metros	cuadrados
" dobel	1.800	"	"

debiendo ser los accesos a las distintas viviendas completamente independientes.

Alturas.-

No pasará de 9,00 metros con las plantas siguientes : sótano, bajo y dos pisos.

La altura mínima será libre.

Las alturas parciales mínimas serán de 2,70 m.

La superficie máxima construida será el 25% de la parcela.

La separación mínima a los linderos será de 5,00 metros.

Cerramientos.-

Se seguirán las mismas normas que en la edificación aislado de lujo.

Establecimientos industriales.-

Los usos y establecimientos industriales permitidos serán los correspondientes a la zona.



Artículo 53º.- EDIFICACION AISLADA - B -

El tipo de ordenación corresponde a la edificación baja en forma de chalet aislado.

Los chalets podrán ser sencillos, dobles o triples como máximo, siendo las superficies mínimas de las parcelas las siguientes :

Chalet sencillo	400,00	metros	cuadrados
" doble	700,00	"	"
" triple	900,00	"	"

debiendo ser los accesos a las distintas viviendas completamente independientes.

Alturas.-

No pasará de 9;00 metros con las plantas siguientes : sótano, bajo y dos pisos.

La altura mínima será libre.

Las alturas parciales mínimas serán de 2,60 m.

La superficie máxima construida será el 20% de

La separación mínima a los linderos será de 5,00 metros.

#### Cerramientos.-

Se seguirán las mismas normas que en la edificación aislada de lujo.

#### Establecimientos industriales.-

Los usos y establecimientos industriales permitidos serán los correspondientes a la zona.

#### Artículo 54º.- ZONA INDUSTRIAL.

Esta zona estará totalmente formada por edificaciones industriales.

Corresponde a las zonas señaladas como tales en el plan general de zonificación.

#### Volúmen.-

El máximo aprovechamiento de la parcela no rebasará lo señalado en el Proyecto Parcial de Ordenación.

La altura será libre, debiendo proyectarse de forma que garantice las condiciones de ventilación, iluminación preceptivas.

#### Viviendas.-

Se admitirá como máximo dos viviendas de 80,00 metros cuadrados de superficie cada una, por cada parcela de 2.500,00 m<sup>2</sup>, dedicada al personal de la industria.

Se admiten industrias en todas las categorías y en las situaciones 4ª, 5ª y 6ª.

Se admiten garajes y almacenes.

Quedan prohibidos todos los usos no adheridos a los propios establecimientos industriales así como las industrias peligrosas o insalubres en grado máximo.

La composición es libre, pero apropiada al carácter utilitario e industrial de la zona.

#### Artículo 55º.- ZONA DE RESERVA URBANA.

El Plan General de Ordenación prevé la superficie de terrenos necesaria para la expansión de la Ciudad durante un periodo amplio. Si la edificación se llevara a cabo fuera de las zonas previstas es evidente que quedaría desvirtuada la intervención del Plan y que se produciría la anarquía que se desea evitar.

Las zonas de reserva, constituyen así la protección contra el crecimiento anárquico, y, al mismo tiempo, el margen de elasticidad conveniente a la planificación prevista.

Para el cumplimiento de esta función se ha redactado un capítulo especial dedicado a esta zona.

Artículo 56º.- DEFENSA DE ACCESOS, CARRETERAS Y CAMINOS DE TODAS CLASES.

En las Normas correspondientes a Reserva Urbana y Zona Rústica se han señalado las correspondientes a la defensa de las vías de comunicación, y se señala también la necesidad de desarrollar un proyecto especial de defensa de las vías de comunicación y del paisaje.

Artículo 57º.- ZONAS ESPECIALES.

Corresponde a esta zona los usos públicos especiales, su clasificación es la siguiente : a) Zonas verdes, b) Deportivas, c) Sanitarias, d) Militares, e) Ferroviarias, f) Centros Cívicos, culturales, edificios públicos o especiales, g) Histórico artístico, h) Cementerios, i) Grandes fincas.

a) Zonas verdes.-

Comprende las zonas destinadas a espacios libres donde esté prohibida toda edificación.

b) Zona de deporte.-

Sudestino será el que su nombre indica, y no se permitirán dentro de su área otras construcciones que las destinadas a la práctica del deporte. Se permitirá la construcción de una vivienda de 80,00 metros cuadrados de su superficie máxima, para el guarda.

c) Zonas militares.-

Corresponde a ellas los edificios e instalaciones militares de importancia, como única utilización.

d) Zonas sanitarias.-

Son las que corresponden a hospitales, sanatorios, etc. La edificación permitida será la correspondiente a este uso.

e) Zonas ferroviarias.-

Estas zonas se desarrollaran de acuerdo con las normas de industria.

f) Zonas de centros cívicos, escuelas edificios públicos o especiales.-

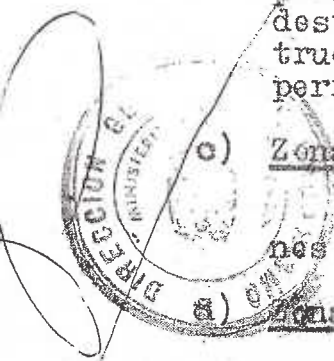
Estos edificios se desarrollaran de acuerdo con los proyectos parciales que se ejecutan para el desarrollo de la Ciudad y cuya normativa se define en las Normas de Reserva Urbana.

g) Zonas histórico artísticas.-

Son aquellos lugares del término municipal, vinculados a la historia de San Sebastián; se registrarán, en cada caso, por una Ordenanza especial. También se incluirán los edificios de valor artístico señalado.

i) Grandes fincas.-

Se considerarán como tales todas las fincas resi



denciales de lujo, actualmente existentes en el término municipal, que entre edificio y jardines, ocupen una superficie de mas de 2.000 m2.

Para alterar la actual utilización de dichas fincas por sus propietarios, se precisará de la aprobación de un proyecto especial, que deberá ser tramitado por las normas del artículo 46 de la Ley del Suelo.



C A P I T U L O    4º  
=====

DETERMINACION DE TOLERANCIAS INDUSTRIALES  
=====

Artículo 58º .- DETERMINACION DE TOLERANCIAS - DEFINICIONES

- 1).- Tolerancia por volumen.-
  - 1º.- Industrias cuyo volumen permite ser unificadas en la planta baja de la vivienda.
  - 2º.- Industrias cuyo volumen precisa naves de tipo industrial.
- 2).- Tolerancia por el uso.-
  - 1º.- Industrias de separación.
  - 2º.- Industrias de montaje.
  - 3º.- Industrias de transformación.
- 3).- Tolerancia por salubridad.-
  - 1º.- Industrias incómodas.
  - 2º.- Industrias molestas.
  - 3º.- Industrias peligrosas.
- 4).- Tolerancia por exigencias de acceso y transporte.-
  - 1º.- Por volumen y tipos de vehículos que acceden.
  - 2º.- Por el tipo de transporte.
- 5).- Tolerancias de almacenaje o manipulación.-
  - 1º.- Materiales peligrosos.
  - 2º.- Materiales insalubres.

Artículo 59º .- COMPATIBILIDAD CON VIVIENDAS E INDUSTRIAS EN NAVES

- 1º.- Compatibilidad con vivienda.-  
Cuando se asegure el aislamiento acústico, de humos, vibraciones, etc.
- 2º.- Industrias en naves.-
  - a) Por condiciones de aislamiento, deben cumplir todas las exigencias del caso anterior cuando la proximidad de la vivienda así lo exige.
  - b) Por el uso, salubridad, transportes, almacenaje, se establecerán dos grados.

c) Las naves construidas en zonas de tolerancias deben tener sus fachadas vistas sin carácter de medianerías.

Artículo 60º .- INDUSTRIAS DE REPARACION, MONTAJE, Y TRANSFORMACION

Industrias de reparación y montaje.-

Son compatibles con la vivienda y se admiten en zonas de tolerancia.

Industrias de transformación.-

Serán sometidas a un informe de la sección de Ingeniería del Ayuntamiento, para su autorización previo proyecto.

Artículo 61º .- INDUSTRIAS INCOMODAS Y MOLESTAS.

1º .- Industrias incómodas.-

En lo que se refiere a olores, ruidos y humos se permitirán siempre que sea posible eliminar la incomodidad.

2º .- Industrias molestas.-

Es un grado superior en intensidad de incomodidades y para su aprobación deberán ser sometidas a informe técnico.

Artículo 62 .- INDUSTRIAS POR EL TIPO DE VEHICULO Y TRANSPORTE.

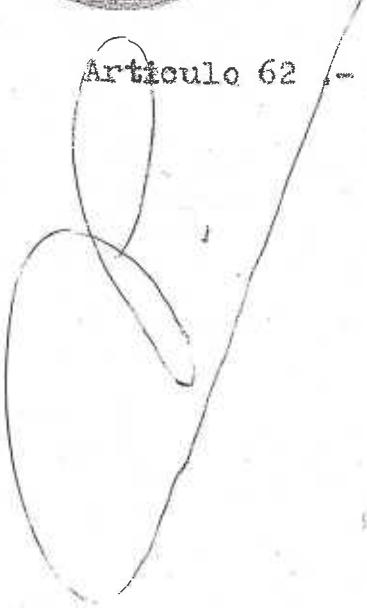
1º .- Por el volumen y tipo de vehiculo .-

Para el establecimiento de industrias que precisen vehiculos de transporte se tendrán en cuenta:

- a) Prohibidos: garajes industriales o industrias que precisen el servicio de vehiculos de transporte en calzadas de 7 m.
- b) En calzadas de 7 a 10 m. solo se permite el acceso de vehiculos de hasta 6 Tm.
- c) En calzadas de 10 m. o mayores se permiten mayores tonelajes.

2º .- Por el tipo de transporte.-

- a) Para el transporte de viajeros se permiten establecimientos en todo lugar, siempre que el acceso por las calles circundantes sea claro y no interfiera la circulación de la zona.
- b) Para el transporte de mercancías procedentes o destinadas a almacenes o industrias regirán las normas correspondientes al carácter de dichos almacenes o industrias, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el apartado 1º de este mismo capítulo.



Artículo 63º - EXCLUSION DE TOLERANCIAS.

Se excluye de todo tipo de tolerancias el almacenamiento o manipulación de materias peligrosas o insalubres.

Artículo 69º - CLASIFICACION DE LAS ZONAS DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

Zona A.- (Mayor tolerancia).-

Queda definida por las siguientes condiciones:

1º - Por el volumen:

Industrias que pueden ser ubicadas en la planta baja de los edificios de vivienda con total aislamiento acústico de vibraciones, humos, etc. Para el establecimiento en pisos se deberá solicitar permiso especial cuando puedan producir ruidos y vibraciones.

2º - Industrias establecidas y naves industriales, ubicadas detrás de edificación de viviendas de doble cruzía por lo menos:

Cumplirán todas las condiciones prescritas en el Capítulo 1º apartado 2º para las naves industriales.

Por el uso:

Se admiten en esta zona industrias de reparación y montaje, siempre que cumplan las condiciones de volumen prescritas anteriormente.

Las estaciones de servicio automóvil se podrá establecer en cualquier zona idónea urbana o perimetral, previo informe de los Servicios Técnicos correspondientes.

Por la salubridad:

Sólo se autoriza a las industrias que en el momento de la sección correspondiente del Ayuntamiento aparecen designadas en la categoría de incómodas. Nunca se autorizarán las industrias molestas en la zona de tolerancia.

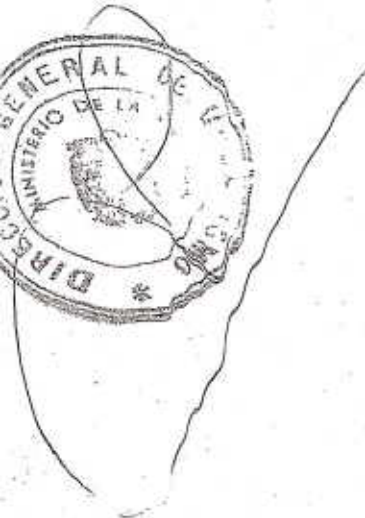
a) Por exigencias de acceso y transporte:

Dentro de las zonas de tolerancias A) o B) regirán las normas relativas al tonelaje y anchura de calzadas que se especifican en el capítulo IV, apartado 1º.

De igual manera se tendrá en cuenta lo establecido en el apartado 2º del mismo capítulo con referencia al tipo de transporte.

Por almacenaje o manipulación:

Se excluye de esta zona el almacenaje o manipulación de sustancias peligrosas o



Por el volumen:

Se podrá establecer en esta zona las industrias ubicables en plantas bajas o naves. Para el establecimiento de industrias en pisos de edificios de viviendas cuando se puedan producir ruidos o vibraciones, se deberá solicitar un permiso especial.

Las industrias establecidas en naves industriales podrá lindar con las calles.

Nunca se permitirá que las fachadas de dichas naves colindantes sean tratadas como medianerías. Cuando la nave sea medianera con un edificio de vivienda, la distancia mínima edificable para la misma será de 3 m. En esta zona de aislamiento se podrá establecer servicios de una planta para usos industriales.

Quando se establezcan naves medianeras con solares se prescribirá la misma zona de separación al costado del terreno industrial. Entre naves industriales de distinta propiedad habrá una separación de medianeras. Estos bajos de aislamiento pueden ser de uso mancomunado.

Por el uso:

Se admiten industrias de reparación, montaje y transformación siempre que cumplan las condiciones anteriormente descritas.

Por la salubridad:

Se admiten las industrias designadas en el nomenclátor de Ingeniería del Ayuntamiento como incómodas.

Las industrias molestas se utilizarán cuando a juicio de la sección de Ingeniería sean susceptibles de aislamiento conveniente.

Por almacenaje y manipulación:

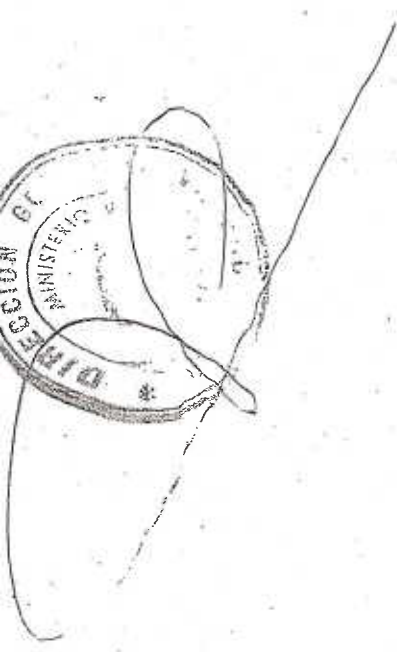
No se autorizará el almacenaje o manipulación de materias salubres o peligrosas.

Usos de industrias (referencia al cuadro clasificador)

Artículo 65º. CLASIFICACION DE LA INDUSTRIA

A los efectos de clasificación de la industria con arreglo a sus características y dimensiones, se establecerán cuatro categorías:

- 1ª.- Categoría.- Industria sin molestia para la vivienda.
- 2ª.- Categoría.- Industria compatible con la vivienda.
- 3ª.- Categoría.- Industria incómoda admitida contigua a la vivienda.
- 4ª.- Categoría.- Industria incompatible con la vivienda.



Estos grados de compatibilidad o tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecidos industriales considerándose a este fin las siguientes:

- 1ª.- Situación.- En edificios de vivienda, en planta-baja.
- 2ª.- Situación.- En edificios de vivienda, en planta-baja o anejos a vivienda unifamiliar.
- 3ª.- Situación.- En naves o edificios exclusivos o independientes en patio de manzana o parcelas interiores.
- 4ª.- Situación.- En edificios exclusivos o independientes con fachada a la calle.
- 5ª.- Situación.- En manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres.
- 6ª.- Situación.- En zonas industriales.
- 7ª.- Situación.- Aislada en recintos no urbanizados.

1ª Categoría.-

Industria sin molestias para la vivienda: Se caracteriza por construir laboratorios o talleres de carácter individual y familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia que no transmitan molestia al exterior y que no produzcan ruidos ni emanaciones o peligros especiales. Garajes individuales.

2ª Categoría.-

Industria compatible con la vivienda: Comprende talleres o pequeñas industrias que producen algunas molestias tolerables en mayor o menor grado según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan predominio de gases, polvo, olores, o molestias con ruidos excesivos, vibraciones, peligro, ni tampoco anulación de tráfico. Garajes hasta 10 coches.

3ª Categoría.-

Industrias incómodas contigua a la vivienda: Recoge todas las industrias que presentan incomodidad para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que la mezcla de usos existentes no justifique una limitación más rigurosa, excluyéndose las nocivas o peligrosas y las instalaciones de elementos estructurales que pueden afectar a la ordenación estética. Garajes hasta 40 coches.

4ª Categoría.-

Industria incompatible con la vivienda: Comprende esta categoría la industria en general sin limitaciones de superficie, potencia, ni características industriales, con exclusión de la nociva. Garajes sin limitación (La superficie se calcula en 20 m<sup>2</sup>).



Artículo 669 .- En todo caso y por encima de las Normas precedentes, prevalecerán las disposiciones del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas del 30 de Noviembre de 1.961.

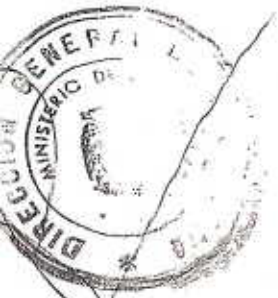
San Sebastián 2 de Mayo de 1.962

ARQUITECTOS

INGENIERO

LETRADO

*[Handwritten signatures and scribbles over the professional categories]*



# NORMAS URBANISTICAS PARA APLICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE SAN SEBASTIAN



INFORME	SUPERFICIE OCUPADA M.2	APROVECHAMIENTO M.3/M.2	TIPO DE EDIFICACION	PARCELA MINIMA M.2	SEPARACION AL LIMITE DE LA PARCELA	SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	VIVIENDAS	USOS Y ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES	OBSERVACIONES
	Solar	Ord. Particular	Adosada	Ord. Part.	Ord. Particular	Ord. Particular	Sin límites	Categoría Segunda	
	Solar	Ord. Particular	Adosada	Ord. Particular	Ord. Particular	Ord. Particular	Sin límites	Correspondientes zona	
	Solar	Ord. Particular	Sin Patios	Ord. Part.	Ord. Particular	1 Alt. bloque Sur	Sin límites	Correspondientes Zona	
	Solar	Ord. Particular	Con Patios	Ord. Part.	Ord. Particular	1 Alt. bloque Sur	Sin límites	Correspondientes Zona	
	20 %	Ord. Particular	Aislada	2.000	5 metros	10 metros	Unifamiliar	Correspondientes Zona	Mayor altura con permiso especial
	25 %	Ord. Particular	Aislada	1.000	5 metros	10 metros	2	Correspondientes Zona	
	30 %	Ord. Particular	Aislada	400	5 metros	10 metros	3	Correspondientes Zona	
	Proyección del Proyecto Particular de Ordenación de zonas verdes, deportivas, sanitarias, militares, ferroviarias, culturales, públicos	Ord. Particular	Aisl. - Ados.	P. Parcelal	P. Parcelal	P. Parcelal	Personal Indust.	Todas las categorías	
		0,2	Aislada	2.000	10 metros		Unifamiliar	Categoría Primera	Exc. de locales, edificios públicos y especiales con categoría especial, altura justa
		0,1	Aislada	2.000	20 metros		Unifamiliar	Categoría Primera	
		0,2	Aislada	2.000	20 metros		Unifamiliar	Categoría Primera	
		0,2	Aislada	2.000	20 metros		Unifamiliar	Categoría Primera	
		0,2	Aislada	2.000	10 metros		Unifamiliar	Categoría Segunda	

EL INGENIERO  
*[Signature]*

EL LEYADO  
*[Signature]*

LOS ARQUITECTOS

*[Signature]*

# E ORDENACION



<p>O. N. A. S. NDAS</p>	<p>USOS Y ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES</p>	<p>OBSERVACIONES</p>
<p>...</p>	<p>Categoría segunda</p>	
<p>...</p>	<p>Correspondientes zona</p>	
<p>...</p>	<p>Correspondientes Zona</p>	
<p>...</p>	<p>Correspondientes Zona</p>	
<p>...</p>	<p>Correspondientes Zona</p>	<p>Mayor altura con permiso especial</p>
<p>...</p>	<p>Correspondientes Zona</p>	
<p>...</p>	<p>Correspondientes Zona</p>	
<p>...</p>	<p>Todas las categorías</p>	
<p>...</p>	<p>Categoría Primera</p>	<p>Excepcionalmente edificios públicos y especiales con trámite especial, altura justificada.</p>
<p>...</p>	<p>Categoría Primera</p>	
<p>...</p>	<p>Categoría Primera</p>	
<p>...</p>	<p>Categoría Segunda</p>	

*[Handwritten signature]*