

ALMACENES EN PARTE VIEJA

Arquitectura

La Parte Vieja de esta ciudad, que de acuerdo con la revisión de Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), forma parte del Ámbito Urbanístico CENTRO, concretamente el denominado PARTE VIEJA. 03. cuya ordenación pormenorizada adjudica, el líneas generales, la catalogación de parcelas a.10, parcela residencial de Casco Antiguo.

Consultada la norma urbanística particular, en lo referente a la:

Calificación global: las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología A.10 establecidas en este Plan General (documento 2.1 normas urbanísticas generales)

Calificación pormenorizada: condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas, son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

El artículo referido a “Contenido de los usos urbanísticos” incluido en la Normas Urbanísticas (NNUU) del vigente PGOU, considera como “**usos industriales**”, entre otros, los **almacenes** destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.

El artículo referido a Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “A.10 Residencial de casco antiguo, define la zona como:

Zona configurada por la presencia de, preferentemente, asentamientos residenciales con morfología de casco antiguo o centro histórico a preservar en atención a su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico

Respecto al Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

A.- Usos característicos: usos residenciales.

B.- Usos compatibles o admisibles:

** En parcelas residenciales: los usos autorizados con carácter general por este Plan General por un lado en las parcelas “a.10 Residencial de Casco Antiguo” (características de esta zona global), y, por otro en parcelas residenciales de tipología diversa a la anterior que, en su caso, se ordenen en la zona.*

(.....)

Así mismo el artículo referido a Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas “a.10 Residencial de casco antiguo”, definiendo la parcela de la forma siguiente:

Subzonas o parcelas propias de los asentamientos residenciales antiguos. Están ocupadas por edificaciones que en atención a su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico procede preservar, así como, en su caso, por otras que, por no contar con esa singularidad, pueden ser sustituidas debiendo adaptarse, eso sí, la nueva edificación a las condiciones generales propias de dichos asentamientos residenciales.

Respecto al Régimen general de uso en este tipo de parcela, se establece lo siguiente:

Sin perjuicio de los reajustes que, en su caso, se establezcan bien en la Norma Particular del Ámbito Urbanístico bien en el planeamiento pormenorizado, será de aplicación el régimen de uso establecido para las parcelas "a.2 Residencial de ensanche". (art 34.4)

En todo caso, dicho régimen se condiciona y/o reajusta en los siguientes extremos:

** Se prohíbe la implantación de usos industriales, con la sola excepción de los de 1ª y 2ª categorías, que serán autorizados en los supuestos y condiciones que se determinen en el contexto de la ordenación pormenorizada.*

(.....)

** La implantación de los usos característicos y compatibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas y en particular a lo señalado en el Art. 11.3 y 4*

Artículo 11.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.10 Residencial de casco antiguo"(1)

3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

A.- Usos característicos: usos residenciales.

B.- Usos compatibles:

** En parcelas residenciales: los usos autorizados con carácter general por este Plan General por un lado en las parcelas "a.10 Residencial de Casco Antiguo" (características de esta zona global), y, por otro en parcelas residenciales de tipología diversa a la anterior que, en su caso, se ordenen en la zona. (Art.33.3,34.4,59,60).*

Los usos compatibles o admisibles en las parcelas a.2, integra los usos industriales de 1º y 2º categoría, en los locales destinados a ese fin o a usos comerciales.

El artículo 59, incluido en el título III de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, referido a régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones residenciales, parcelas "a", en lo que se refiere a criterios generales establece que:

1.- Criterios generales.

A.- En atención a su propia naturaleza y carácter, las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda.

B.- La implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos tanto en los apartados siguientes de este mismo artículo, como en los restantes de este documento reguladores de los mismos. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

C.- (.....)

D.- La implantación de los usos no residenciales en edificaciones íntegra y/o preferentemente residenciales deberá adecuarse a los criterios establecidos tanto en este Plan General (incluidos los artículos 59, 60, 62 y siguientes, etc. de este documento) como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de la implantación de actividades.

2.- Condiciones generales de implantación de los usos autorizados.

2.1.- Parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.2 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta".

(.....)

G. usos industriales

el uso de almacén se incluye dentro de los usos industriales. Respecto de los usos Usos industriales, se establece que:

*Con carácter general , se autoriza su implantación, **exclusivamente en la planta baja o semisótano, con acceso independiente**, en sus categorías 1ª y 2ª.*

Por otro lado, las NNUU, en su artículo 9, considera, asimilados a los usos comerciales de 2º, 3º y 4º categoría, los usos industriales de 1º o 2º categoría. Y se autoriza la implantación de esos usos asimilados en las parcelas y locales que se destina de forma predominante a las citadas categorías de usos comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos.

El artículo referido a Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de las edificaciones residenciales (Parcelas "a"), incluido en las NNUU del vigente PGOU, establece:

*1.- Condiciones de **uso de los locales de sótano**.*

Se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares -aparcamientos; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares- bien de los usos residenciales, bien de otros autorizados en este tipo de parcelas, tanto estén localizados en la propia parcela afectada en cada caso, como en otra diversa.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de aparcamiento, y se prevea su implantación en plantas de sótano, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplir la dotación establecida a ese respecto, podrán implantarse otros usos de conformidad con los criterios que se exponen a continuación:

A.- Se autoriza la implantación de usos principales (terciarios y de equipamiento, así como de otros auxiliares de los mismos), en las siguientes condiciones:

a) A modo de ampliación o complementación de otros usos de esa misma naturaleza autorizados en las plantas superiores de la misma edificación.

Su autorización ha de entenderse asociada a, exclusivamente la primera planta de sótano. Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan General, bien el planeamiento pormenorizado consolidado por él o promovido en su desarrollo) autorice su implantación en otras plantas de sótano.

b) Como usos autónomos y diferenciados, en los supuestos expresamente previstos en el planeamiento urbanístico vigente (bien este Plan General, bien el planeamiento consolidado por el mismo, bien el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo). En ese contexto, el indicado planeamiento ha de identificar con precisión la parte o partes de la

referida planta destinadas a dicho uso Deberán disponer, en todo caso, de conexión directa con el exterior, sin que, con ese fin, puedan utilizarse los accesos comunes de la edificación.

En este caso, los usos terciarios y de equipamiento autorizados son los expuestos en el anterior artículo 59, en los términos y con el alcance expuestos en él.

c) La autorización de esos usos se entenderá en todo caso condicionada al cumplimiento de los requisitos tanto generales como específicos (habitabilidad, accesibilidad, etc.) establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos, en particular, los reguladores de su implantación (ordenanzas municipales...).

d) El dimensionamiento de los locales y espacios destinados a ese tipo de usos se entenderá condicionado, en todo caso, por, además de las establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico, las previsiones contenidas en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, incendios, etc.

B.- Con carácter general, y sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, esos usos únicamente podrán ser implantados en la primera planta de sótano.

Excepcionalmente, en los supuestos en los que, previa justificación de su idoneidad y conveniencia, el mencionado planeamiento urbanístico así lo prevea, podrán autorizarse esos usos en otras plantas de sótano.

C.- Con carácter general, las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas, se implantarán en plantas sobre rasante. Complementariamente, ese tipo de actividades podrán implantarse en la citada planta de sótano en el supuesto de, exclusivamente, justificarse el cumplimiento del conjunto de medidas establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, incendios, etc., en condiciones que garanticen la inexistencia de riesgo alguno para las personas.

D.- Se consolidan las actividades preexistentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General que, aun no cumpliendo todas o algunas de las condiciones anteriores, se adecuen a los siguientes criterios: haber sido implantadas en su momento de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico entonces vigente, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales; ser acordes con las previsiones establecidas en las específicas disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las ordenanzas municipales reguladoras de la implantación de actividades; no resultar afectadas por previsiones de declaración bien como disconformes bien como fuera de ordenación, establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

2.- Condiciones de uso de los locales de *planta primera de sótano*.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares -aparcamientos; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares- bien de los usos residenciales, bien de otros autorizados en este tipo de parcelas, tanto estén localizados en la propia parcela afectada en cada caso, como en otra diversa.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de aparcamiento, y se prevea su implantación en plantas de sótano, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplir la dotación establecida a ese respecto, podrán autorizarse e implantarse los restantes usos mencionados en el anterior apartado 1, en las condiciones expuestas en él.

Además, con carácter excepcional, se autoriza la implantación del uso de vivienda en las condiciones expuestas en el apartado "2.1.A" del anterior artículo 59 de este documento.

3.- Condiciones de uso de los locales de *planta baja*.

Los locales situados en planta baja se destinarán predominantemente a usos terciarios y de equipamiento, así como a usos auxiliares de las viviendas y de los restantes usos propios de las

parcelas residenciales, tanto estén localizados en la propia parcela afectada en cada caso, como en otra diversa.

En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude a continuación, se prohíbe el uso de aparcamiento de vehículos motorizados en la planta baja de edificaciones de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo" y "a.20 Residencial de ensanche", y se autoriza el mismo en la planta baja de edificaciones de tipologías "a.30 Residencial de edificación abierta" y "a.40 Residencial de bajo desarrollo". La citada salvedad está asociada a la autorización de dicho uso en la planta baja de aquellas dos primeras tipologías residenciales en los supuestos mencionados en el apartado "2.1.C.a" del anterior artículo 59.

Se autoriza el uso de aparcamiento de vehículos no motorizados (bicicletas, sillas de ruedas, incluidas motorizadas, etc.) en la planta baja de las edificaciones de todas esas tipologías edificatorias residenciales.

A su vez, determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan -depósitos; maquinarias de ascensores; cuartos de calderas; etc.- se implantarán preferentemente bien sobre el terreno, bien en sótanos, siempre que resulte posible de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en cada caso.

Basándonos en lo expuesto anteriormente, cabe la implantación en la Parte Vieja de usos industriales hasta la 2ª categoría, en la planta baja o semisótanos con acceso independiente (no acceso por el portal de un edificio residencial).

En lo que respecta a la superficie de local.

*La **superficie promedio de los locales** comerciales deberá ser, en cada parcela, superior a 40,00 m²(u). La superficie útil mínima autorizada para los mismos es de 25,00 m²(u).*

Con ese fin se considerará, exclusivamente, la superficie emplazada sobre rasante, salvo en los supuestos en los que bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo se establezcan expresamente otro tipo de previsiones.

Ello no obstante, se admiten locales con una superficie inferior siempre que se justifique que los mismos han sido configurados con anterioridad al año 1995 (fecha de aprobación del PGOU que determina la superficie mínima de los locales) o que estén consolidados al contar con la oportuna licencia municipal.

Respecto a la altura.

La **altura libre mínima** que deben tener los nuevos locales de almacén (siempre que no haya estancia permanente de personas ni lugares de trabajo) **será al menos de 2,10 m** de altura libre , (art 8 OCE) .

Ello no obstante a los locales que les sea de aplicación las Ordenanzas Municipales del año 1944, les será exigible una altura libre mínima de **al menos 2,00 m**.

Protección contra incendios

En principio es de aplicación el CTE-DB-SI. Asimilando a un uso comercial.

Hay que determinar la carga de fuego según volumen de almacén o material almacenado para saber si constituyen local de riesgo especial o no (CTE DB SI 1.2).

En base a ello, determinar la resistencia al fuego de estructura y paramentos. El I20 y R120 (en principio).

Esto suponiendo que se trata de pequeños almacenes.

Sino, habría que aplicar el reglamento Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. Que supongo no será el caso.

Ingeniería

- A decisión del promotor la actividad puede tener un uso, exclusivamente, diurno.
- Si la actividad tienen un uso (aunque sea puntual) nocturno se le considera actividad con impacto acústico.

En este supuesto se exigirán los niveles de aislamiento acústico a ruido aéreo e impacto para actividades nocturnas establecidas en la Ordenanza Reguladora de la actuación Municipal frente a la Contaminación Acústica por Ruidos y Vibraciones (BOG. N°89 de 12-05-2022) y Decreto 213/2012 (BOPV n°222 16-11-2012).

Las puertas y ventanas del local deberán de cerrarse obligatoriamente a partir de las 22 horas según la Ordenanza Reguladora de la actuación Municipal frente a la Contaminación Acústica por Ruidos y Vibraciones (BOG n°197 de 17-10-2000). Por ello, se deberá instalar un sistema de aireación forzada, adecuando el caudal y las renovaciones de aire y posibilitando el cierre total de cualquier hueco o ventana al exterior durante el horario de funcionamiento nocturno.

- Los niveles acústicos generados por los sistemas de ventilación en el ambiente exterior, se ajustarán a la Ordenanza reguladora de la actuación municipal frente a la contaminación acústica por ruidos y vibraciones (BOG. N°89 de 12-05-2022).
- Las puertas y/o las persianas, se deberán anclar a la estructura utilizando dispositivos antivibratorios adecuados y serán de tipo silencioso.

Sanidad

ALMACÉN DE APOYO:

local o establecimiento cerrado al público de la misma titularidad que el establecimiento de venta.

Base legal: RD 1021/2022, de 13 de diciembre, por el que se regulan determinados requisitos en materia de higiene de la producción y comercialización de los productos alimenticios en establecimientos de comercio al por menor.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

La disposición, el diseño, la construcción de los locales permiten un mantenimiento, limpieza y/o desinfección fácil y adecuada.

La disposición, el diseño y la construcción de los locales destinados a los productos alimenticios permitirán un mantenimiento, limpieza y/o desinfección fácil y adecuados, evitará el depósito de suciedad, el contacto con materiales tóxicos, el depósito de partículas en los productos alimenticios, reducirá al mínimo la contaminación transmitida por el aire (polvo, humos, etc.), y la formación de condensación o moho indeseable en las superficies.

Base legal:Reglamento CE 852/2004. ANEXO II. CAPITULO I. Punto 2,a) b) c)

La proyección y diseño de los locales, evita el acceso de animales indeseables y contaminantes del medio. Se tendrá en cuenta, que los edificios e instalaciones se proyecten de tal manera, que se impida que entren animales indeseables y en particular el control de las plagas.

Base legal:Reglamento CE 852/2004. Anexo II. CAPITULO I. Punto 2 c)

Las dimensiones de los locales distintos a los recogidos en los puntos anteriores, son suficientes para el uso al que se destinan.

Base legal:Reglamento CE 852/2004. ANEXO II. CAPITULO I. Punto 2 a) b) c)

Las estructuras internas de paredes, suelos, techos, puertas y ventanas están construidas y mantenidas con materiales fáciles de limpiar y de desinfectar. Las condiciones generales correspondientes a las estructuras internas de los locales o zonas de los establecimientos alimentarios serán calificadas de forma diferente (crítico, serio y leve) según se refieran a: A.- locales/zonas relevantes o a B.- locales/zonas no relevantes.

Las estructuras del interior de las instalaciones alimentarias estarán construidas con materiales fáciles de limpiar y en caso necesario de desinfectar.

Las superficies de los suelos se construirán con materiales impermeables, no absorbentes, lavables y no tóxicos.

Las superficies de las paredes se construirán con materiales impermeables, no absorbentes, lavables y no tóxicos; su superficie deberá ser lisa hasta una altura adecuada para las operaciones que deban realizarse.

Los techos, falsos techos y demás instalaciones suspendidas, estarán contruidos y proyectados de manera que se impida la acumulación de suciedad y de condensación, así como el desprendimiento de partículas. Serán fáciles de limpiar.

Las ventanas serán fáciles de limpiar, estarán construidas de modo que se reduzca al mínimo la acumulación de suciedad.

Todas las puertas deberán tener una superficie lisa y no absorbente y ser fáciles de limpiar y desinfectar. Su cierre será ajustado.

Base legal:Reglamento CE nº 852/2004.ANEXO II. CAPITULO II 1 a) b) c) d) e)

Se debe disponer de agua fría y caliente controlada de red municipal para las labores de limpieza y desinfección. Además contarán con lavamanos de accionamiento no manual, también con agua fría y caliente, jabón así como sistema de secado higiénico de las manos.

El establecimiento dispone de los sistemas de desagüe acordes a su actividad y sistema de limpieza La cantidad es la necesaria y su ubicación adecuada, de forma que no se aprecien encharcamientos o cúmulos de aguas en el suelo durante la actividad normal o tras las labores de limpieza. Se dispondrá de redes de evacuación de aguas residuales en la cantidad necesaria y con la localización adecuada, de forma que no se aprecien encharcamientos o cúmulos de aguas en el suelo, que puedan provocar riesgo de contaminación durante la actividad normal o tras las labores de limpieza.

Base legal:Reglamento CE Nº 852, Anexo II, Capítulo I, Punto 8

La intensidad de luz será suficiente y acorde a las exigencias visuales de las tareas realizadas en los distintos locales.

La ventilación es suficiente y adecuada, de acuerdo a la actividad realizada, procediéndose a la renovación del aire partir de zonas limpias.

En caso necesario, el establecimiento dispone de las instalaciones frigoríficas necesarias para su actividad, con capacidad acorde a su volumen de trabajo. El establecimiento dispondrá de instalaciones frigoríficas acordes a su tipo de actividad y la capacidad (tamaño/espacio de almacenamiento) será acorde a su volumen de trabajo, de tal forma que todo producto que se encuentre en la empresa susceptible de mantenerse a temperatura de refrigeración o congelación se almacenará en tales condiciones. En esta valoración se tendrán en cuenta que cuando los equipos tengan establecidos límites de carga marcados por el fabricante (ej. Expositores, islas), los alimentos almacenados y expuestos no sobrepasarán tales límites.

Base legal : Reglamento 852/2004, Anexo II, Capítulo I, punto 2.d) Cap IX.

Dispone de sistemas de lectura de temperatura visible y accesible. Toda instalación frigorífica dispondrá de sistema de lectura, visible y accesible que permite comprobar que los alimentos son almacenados a una temperatura apropiada. Durante la inspección, se comprobará por parte del inspector mediante la toma directa de temperatura que la temperatura marcada en el visor de la instalación frigorífica es similar a la tomada por él, y se mantienen los alimentos a una temperatura apropiada. : Base legal:Rto 852. Anexo II; Cap I, Pto 2 d) Cap V, pto 2

En caso necesario (en función de la actividad del almacén) se dispone de servicios higiénicos y vestuarios de acuerdo a los criterios establecidos y a las necesidades del establecimiento. Serán exclusivos para el personal manipulador. Estos serán acordes a las necesidades del establecimiento

El local de inodoro no comunica con zonas de manipulación o almacenamiento de alimentos.

Los vestuarios estarán dotados de lavamanos y taquillas para la indumentaria del personal, acordes a las necesidades del establecimiento. El vestuario puede ser el anteaseo de los servicios higiénicos del personal o un local independiente. En todo caso, estarán dotados de lavamanos y taquillas individuales para cada trabajador y de tamaño y capacidad suficiente para guardar por separado toda la ropa y calzado de calle y de trabajo, de forma ordenada. La ubicación del lavamanos será preferentemente en el vestuario,.

Base legal:Reglamento 852/2004. Anexo II, Capítulo I, punto 9.

Los productos y útiles de limpieza se almacenan aislados, en lugar separado y aislado de alimentos y destinado exclusivamente para ello. No se encontrará en la zona de manipulación, ninguna sustancia tóxica que pueda contaminar los alimentos, salvo que puntualmente sea necesario por razones de higiene.

Base legal:Reglamento CE 852/2004. ANEXO II. CAPITULO I. Punto 10; Orden

Debe disponerse de sistemas eficaces en la protección contra la entrada de roedores y aves, así como antiinsectos no químicos El establecimiento dispondrá de sistemas, no químicos, eficaces de lucha contra insectos. Las aberturas al exterior como puertas y ventanas, deberán tener incorporados sistemas de protección para la entrada de insectos, roedores y aves.

Base legal:Rto 852 Anexo II, Cap IX, Pto 4; En viviendas Cap III

Donostia-San Sebastián enero de 2024

Jefa Sección Técnica de Actividades

Jefa Servicio Jurídico Advo Actividades

Carmen López Ares

Marisa Irusta Pena