

**ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN,  
EDIFICACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL,  
PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA DE LEGAZPI.**

Setiembre 2008



### **EQUIPO REDACTOR,**

- \* Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.
- \* Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.
- \* Mikel Iriondo Iturriz. Abogado.

## **ÍNDICE GENERAL.**

- \* Documento "1. MEMORIA".
- \* Documento "2. ORDENANZAS".

## DOCUMENTO "1. MEMORIA".

### ÍNDICE

### Página

I.-	Objeto de las Ordenanzas.	3
II.-	Marco legal de elaboración de la Ordenanzas.	3
III.-	Contenido formal de la Ordenanzas.	4
IV.-	Objetivos, criterios y propuestas generales de la Ordenanzas.	4

## **I.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS.**

Estas Ordenanzas se elaboran a iniciativa del Ayuntamiento de Legazpi, con el fin de determinar, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio, las condiciones a las que se han de adecuar las obras y actuaciones de edificación y urbanización, así como las restantes objeto de atención y regulación en las mismas, incluidas las de implantación de actividades.

## **II.- MARCO LEGAL DE ELABORACIÓN DE LA ORDENANZAS.**

Estas Ordenanzas se elaboran en el marco legal conformado por el conjunto de disposiciones legales vigentes en las distintas materias objeto de atención y regulación en las mismas.

De todas esas disposiciones, merecen una particular atención en este momento, las dos que se indican a continuación.

Por un lado, la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, así como el Decreto de medidas urgentes, de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de dicha Ley. En concreto, en los artículos 60 y 75 de aquella Ley se regulan las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística, con incidencia, entre otros extremos, en cuestiones relacionadas tanto con la urbanización como con la edificación.

Por otro, el Plan General de Ordenación Urbana vigente en Legazpi, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 26 de diciembre de 2007. En concreto, en el artículo 5 del documento "B1 – Normas Urbanísticas Generales" de dicho Plan se prevé la elaboración y aprobación, en su desarrollo, de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, con el fin de regular las distintas materias mencionadas en él.

En todo caso, a las anteriores han de añadirse todas las restantes disposiciones vigentes en las materias afectadas por estas Ordenanzas. Algunas de ellas, expuestas en orden cronológico y con fines meramente recordatorios y/o enunciativos, y no como una relación completa, son las siguientes:

- \* La Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y el conjunto de disposiciones promulgadas en su desarrollo, incluido el Decreto de 11 de abril de 2000, regulador de las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- \* La Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y las disposiciones promovidas en su desarrollo, incluido el Decreto de 9 de marzo de 1999, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la anterior.
- \* Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999.
- \* El Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto de 17 de marzo de 2006, y el conjunto de disposiciones promovidas en su desarrollo.

- \* Disposiciones vigentes en materias específicas como las siguientes: abastecimiento de agua; saneamiento; residuos; aislamiento acústico; aislamiento térmico; incendios; seguridad y salud; energía; telecomunicaciones; etc.

Una de esas disposiciones es, concretamente, la Ordenanza reguladora del servicio del ciclo integral de aguas del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, aprobada definitivamente mediante acuerdo de 3 de diciembre de 2007.

### III.- CONTENIDO FORMAL DE LA ORDENANZAS.

Las previsiones de este proyecto se incluyen en los dos documentos siguientes:

- \* Documento "1. Memoria".
- \* Documento "2. Ordenanzas".

El primero de ellos tiene un carácter básicamente expositivo y justificativo de las propuestas planteadas, incluidas las del segundo documento. Carece de valor normativo propiamente dicho.

Por su parte, el documento "2. Ordenanzas" tiene carácter normativo y contiene las propuestas de esa naturaleza de este proyecto. El rango normativo de las propuestas incluidas en ese documento es el propio de unas ordenanzas, sin perjuicio del correspondiente a aquellas que tienen su origen en disposiciones legales de rango superior.

### IV.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENANZAS.

#### 1.- Introducción.

Promovidas, con carácter general, en el marco legal al que se ha hecho referencia en el anterior epígrafe II, estas Ordenanzas tienen, más en concreto, el objetivo de, en desarrollo del planeamiento urbanístico vigente en Legazpi, incluido el vigente Plan General de Ordenación Urbana, determinar las pautas y criterios de intervención en las distintas materias objeto de las mismas. Entre esas materias, merecen una particular atención las relacionadas con la determinación de:

- \* Las condiciones de urbanización de los espacios públicos del municipio.
- \* Las condiciones de construcción de las edificaciones proyectadas, en lo referente a los distintos extremos objeto de las Ordenanzas.
- \* Las condiciones generales y específicas en materia de protección ambiental, paisajística y naturalística.
- \* El contenido y las condiciones formales de elaboración de los planes urbanísticos y de los proyectos de obras de urbanización.

- \* Las condiciones de solicitud, tramitación y control de la ejecución de las licencias municipales.

A su vez, los criterios y las propuestas generales de intervención de mayor relevancia planteados en las citadas materias son los expuestos en los siguientes apartados de este mismo epígrafe.

## 2.- Criterios y propuestas generales en materia de urbanización.

Su objetivo es el de, en el marco de intervención propio de unas Ordenanzas como éstas, determinar las pautas de tratamiento y urbanización de los espacios públicos del municipio, considerando como tales los actualmente existentes como los que resulten en el futuro de los procesos de desarrollo y ejecución de las nuevas propuestas planteadas en el planeamiento urbanístico.

Con ese fin, la atención se centra en el conjunto de elementos que configuran y/o condicionan la citada urbanización, y se determinan los criterios de tratamiento e implantación de, entre otros:

- \* La red y el servicio de abastecimiento de agua.
- \* La red y el servicio de saneamiento.
- \* La red de telecomunicaciones.
- \* La red y del servicio de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.
- \* La red y el servicio de gas.
- \* El tratamiento de la superficie de los espacios públicos y el mobiliario urbano.
- \* La red peatonal y viaria, tanto motorizada como no motorizada (vías ciclistas,...).

Complementariamente, se regulan asimismo los criterios de intervención en, entre otras, cuestiones como las siguientes:

- \* Permeabilización de los suelos.
- \* Vegetación.
- \* Residuos urbanos.
- \* Carreteras y caminos rurales.
- \* Cierres de fincas.
- \* Instalaciones centrales o colectivas.
- \* Condiciones materiales y jurídicas de implantación de infraestructura de servicios.

Las propuestas planteadas a los efectos de la regulación de todas esas materias son las expuestas en, concretamente, el documento "2. Ordenanzas" de este proyecto.

En todo caso, ha de tenerse en cuenta que estas no son unas Ordenanzas autosuficientes y ensimismadas, sino que están en estrecha relación con otros planes y proyectos a los que desarrollan y complementan, o, en su caso, de los que se sirven para la correcta materialización de los criterios de intervención plasmados en las mismas.

Así, en la medida en que complementan la ordenación urbanística del municipio, están al servicio de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, y su finalidad es la de contribuir a la correcta ejecución de dichas previsiones de ordenación. Con ese fin, en

ocasiones, contienen medidas materiales concretas y precisas a los efectos de su materialización en el marco adecuado en cada caso. En otras, remiten a los correspondientes proyectos (básicamente proyectos de obras de urbanización) la concreta determinación de los criterios de intervención oportunos en cada caso.

En otro orden, además de en la determinación de los criterios de urbanización de carácter físico o material, sus propuestas inciden asimismo en otras de carácter ambiental a los efectos de, desde el campo de intervención propio de las Ordenanzas, incidir en la protección tanto del medio ambiente como del paisaje. Precisamente por ello, las medidas de esta última naturaleza tienen en las mismas un carácter transversal.

En ese contexto, el Plan de Movilidad Sostenible de Legazpi, promovido a finales de 2007 ha de ser objeto de particular atención por razones de orden diverso<sup>1</sup>. Por un lado, por constituir una concreta plasmación de los criterios y objetivos de carácter ambiental a los que antes se ha hecho referencia. Por otro, en línea con lo comentado, por tratarse de un Plan que concreta y da forma a criterios y propuestas generales y específicas de intervención planteados en estas Ordenanzas, en total consonancia con las éstas.

### 3.- Criterios y propuestas generales en materia de edificación.

Su objetivo es el de, en el marco de intervención propio de unas Ordenanzas como éstas, determinar las pautas de construcción de las edificaciones proyectadas, prestando atención a cuestiones relacionadas con la habitabilidad, la seguridad, la calidad constructiva, etc. de las mismas, diferenciando a ese respecto la naturaleza y/o condicionantes propios de las mismas en atención a su destino, bien a usos residenciales, bien a otros usos (actividades económicas, equipamientos, et.).

Con ese fin, la atención se centra en, entre otras, las distintas materias que se exponen a continuación:

#### A.- Edificaciones y espacios destinados y/o vinculados a usos preferentemente residenciales.

Tratándose de esas edificaciones y espacios, la atención de estas Ordenanzas se centra en la regulación de, entre otras, materias como las siguientes:

- \* Las condiciones generales de habitabilidad de los locales y espacios residenciales, incluidas las reguladoras de la dimensión de los espacios, y de la dotación de sus instalaciones básicas.
- \* Las condiciones de seguridad de las citadas edificaciones y locales residenciales, y de los diversos elementos vinculados a las mismas.
- \* Las condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones de esas edificaciones.

---

<sup>1</sup> El citado Plan de Movilidad Sostenible ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Legazpi mediante resolución de 23 de julio de 2008.

- \* Las condiciones de tratamiento de las edificaciones residenciales en lo referente a extremos como estos: el tratamiento exterior de las mismas (fachadas, cubiertas, muros medianeros...); el tratamiento de los tendedores; las condiciones generales de implantación de rótulos, marquesinas y anuncios luminosos; las separaciones y cierres de fincas; la conservación y el ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante; etc..
- \* Las condiciones generales de dominio, incluidas las relacionadas con el establecimiento y el ejercicio de servidumbres.
- \* Las condiciones de intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.

B.- Edificaciones y espacios destinados y/o vinculados a usos preferentemente no residenciales.

Tratándose de esas edificaciones y espacios, la atención de estas Ordenanzas se centra en la regulación de, entre otras, las condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, así como de tratamiento estético de las mismas.

En lo referente a todas esas materias y a las previsiones planteadas en torno a las mismas, ha de tenerse en cuenta que estas Ordenanzas no son sino un instrumento cuya finalidad básica es la de, tal como se ha comentado en reiteradas ocasiones, complementar las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico de Legazpi.

Además, en lo concerniente a, fundamentalmente, las edificaciones residenciales ha de tenerse en cuenta que estas Ordenanzas vienen asimismo a complementar el referente legal básico en este momento en la materia, conformado por el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto de 17 de marzo de 2006, y el conjunto de disposiciones promovidas en su desarrollo.

De igual manera, complementan, asimismo, las previsiones establecidas en, por un lado, la "Ordenanza municipal reguladora de la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas, así como en otras, de edificaciones residenciales existentes en Legazpi", aprobada definitivamente mediante resolución municipal de 31 de enero de 2007, y, por otro, la "Ordenanza municipal reguladora de las viviendas tasadas municipales de Legazpi", aprobada definitivamente mediante resolución municipal de 26 de mayo de 2008.

En ese contexto, en lo referente a la citada "Ordenanza municipal reguladora de la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas, así como en otras, de edificaciones residenciales existentes en Legazpi", ha de tenerse en cuenta que, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la misma, las viviendas proyectadas en los locales afectados por sus previsiones han de adecuarse a los criterios materiales establecidos en estas Ordenanzas, salvo en aquellos extremos propios y/o particulares que, referidos a esos locales, se regulan en aquella.

4.- Criterios y propuestas generales en materia de protección ambiental, paisajística y naturalística.

Tratándose de ese tipo de criterios, sin con ello quitar importancia a las restantes propuestas, merecen una particular atención las medidas de intervención planteadas en las diversas materias siguientes:

- \* Medidas de carácter protector o preventivo.

Inciden, en concreto, en las siguientes materias: geología y geomorfología; agua; suelo; biodiversidad (vegetación/fauna).

- \* Medidas correctoras.

Inciden, en concreto, en las siguientes materias: atmósfera; geología y geomorfología; agua; suelo; biodiversidad (vegetación/fauna); paisaje; el medio socio-económico; la ordenación urbana, la urbanización y la edificación.

- \* Medidas compensatorias.

Inciden, en concreto, en las siguientes materias: agua; biodiversidad (vegetación/fauna).

Las medidas anteriores se complementan con otras específicas planteadas en materia de saneamiento de aguas residuales, protección de cauces fluviales, implantación de actividades ganaderas, protección de la fauna , etc.

El objetivo de todas esas medidas es el de mejorar, preservar y/o potenciar la calidad ambiental, paisajística y naturalística del municipio, determinando, con ese fin, los criterios de ordenación y ejecución de las propuestas urbanísticas y edificatorias, así como de elaboración de los correspondientes proyectos de esa naturaleza.

5.- Criterios y propuestas generales en materia de determinación del contenido y las condiciones formales de elaboración de los planes urbanísticos y de los proyectos de obras de urbanización.

Se prevé la adecuación de dichos planes y proyectos a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

La novedad de mayor relevancia a destacar está relacionada con la preceptividad de su elaboración y presentación ante el Ayuntamiento tanto en soporte papel como en soporte digital.

En todo caso, no se trata de, en modo alguno, una novedad contraria a lo establecido en aquellas disposiciones, sino totalmente coincidente con lo previsto en ellas.

6.- Criterios y propuestas generales en materia de solicitud, tramitación y control de la ejecución de las licencias municipales.

Cumpliendo el cometido propio de las mismas, el objetivo de estas Ordenanzas en materia de licencias es el de desarrollar y complementar los criterios de intervención establecidos en las disposiciones legales vigentes en esa materia.

Con ese fin, sus propuestas inciden en, entre otros, extremos como los siguientes:

- \* Se identifican las actuaciones sujetas a licencia municipal, desarrollándose las previsiones establecidas a ese respecto en las indicadas disposiciones.

En ese contexto, en atención a su naturaleza, y, en concreto, a su mayor o menor simplicidad, se diferencian dos modalidades diversas de obras y actuaciones menores, con el fin de determinar tanto el contenido formal (documentos y determinaciones) de las solicitudes de una y otra naturaleza, como el procedimiento de tramitación de las mismas. Una de esas modalidades se corresponde con las denominadas obras menores sujetas al trámite de “enterado de obras”. La segunda con las obras menores comunes. La particular simplicidad y/o falta de trascendencia de las primeras justifica la sustitución en esos casos de la licencia propiamente dicha por la simple comunicación al Ayuntamiento de la previsión de acometer las correspondientes obras o actuaciones. De esa manera, se simplifican de manera importante en esos casos los procesos administrativos de autorización de dichas obras.

A su vez, tratándose de actividades, se diferencian las cuatro modalidades siguientes, expuestas en un orden que progresivamente ascendiendo de las más simples a las más complejas: inocuas, simplificadas, exentas y calificadas.

Las razones de esa diferenciación son, en términos generales, coincidentes con las expuestas para las obras menores. Precisamente por ello, están asociadas a la mayor o menor simplicidad o complejidad de dichas actividades y de las afecciones resultantes de las mismas. Y eso justifica la adecuación tanto del contenido de los correspondientes proyectos y solicitudes, como del procedimiento de tramitación de las mismas a la naturaleza y a las características propias de cada una de esas modalidades.

- \* Se determina el contenido formal de las correspondientes solicitudes de licencia, y, en ese contexto, de los proyectos a presentar con ese fin.

Para ello, con el fin de determinar los más claros y precisos criterios de intervención a ese respecto, se definen tanto las condiciones generales reguladoras de dichas cuestiones, como las específicas y propias de diversas modalidades de solicitudes de licencia, en atención a las particularidades propias de cada una de ellas.

En ese contexto, se definen tanto las determinaciones como los documentos generales y específicos que han de incorporar esas solicitudes de licencia.

Asimismo, se prevé la preceptividad de la presentación de los correspondientes proyectos (cualquiera que sea su modalidad: edificación; otro tipo de obras; actividades; etc.) tanto en soporte papel como en formato digital.

- \* Se determinan, en desarrollo de las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes, los criterios de tramitación de las indicadas solicitudes de licencia, y, en concreto, de las diversas modalidades tanto de obras menores como de actividades.
- \* Se definen los criterios de intervención en otras materias como las siguientes: titularidad de las licencias y transmisión de la mismas; condiciones generales específicas y garantías para la efectividad de las licencias; abono de impuestos, tasas y derechos; replanteo; cambios en la dirección de obra; modificación del contenido de las licencias; prórroga y caducidad de las licencias; abandono de las obras; finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad; inspección de las obras y de los usos; etc.

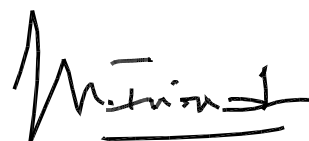
Donostia-San Sebastián, Setiembre 2008



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo

## DOCUMENTO "2. ORDENANZAS".

### INDICE:

Página:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

16

### TITULO PRIMERO **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS.**

Artículo 1.-	Objetivo de las Ordenanzas.	18
Artículo 2.-	Ámbito de aplicación de las Ordenanzas.	18
Artículo 3.-	Condiciones de vigencia y de aplicación de las Ordenanzas	18
Artículo 4.-	Documentos de las Ordenanzas. Rango y vinculación normativa de los mismos y de sus determinaciones.	19
Artículo 5.-	Modificación de las Ordenanzas.	19

### TITULO SEGUNDO **ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN. NORMAS MÍNIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.**

Artículo 6.-	Condiciones generales de urbanización.	20
Artículo 7.-	Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua	20
Artículo 8.-	Condiciones reguladoras de la red y del servicio de saneamiento.	22
Artículo 9.-	Condiciones reguladoras de la red de telecomunicaciones.	24
Artículo 10.-	Condiciones reguladoras de la red de distribución y suministro de gas.	25
Artículo 11.-	Condiciones reguladoras de la red y del servicio de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.	25
Artículo 12.-	Características constructivas y de diseño de viales e itinerarios peatonales urbanos, así como de los carriles o vías para bicicletas	28
Artículo 13.-	Otras condiciones de urbanización	29

### TITULO TERCERO **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS PRIVADOS.**

#### **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.**

Artículo 14.-	Condiciones generales de edificación.	32
---------------	---------------------------------------	----

**CAPÍTULO 2.**  
**PARCELAS Y EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS PREFERENTEMENTE**  
**RESIDENCIALES (Parcelas "a").**

**Sección Primera.**

**Condiciones generales de habitabilidad de los locales de los edificios de uso residencial. Dimensión de los espacios, requisitos fundamentales y dotación de instalaciones básicas.**

Artículo 15.-	Condiciones generales de habitabilidad.	33
Artículo 16.-	Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda.	33
Artículo 17.-	Condiciones de habitabilidad de los locales resultantes en edificaciones residenciales, destinados a usos no residenciales autorizados (comerciales, equipamiento, etc.).	37
Artículo 18.-	Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a uso de garaje.	38

**Sección Segunda.**

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

Artículo 19.-	Condiciones generales de las instalaciones.	39
Artículo 20.-	Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.	39
Artículo 21.-	Condiciones generales de las instalaciones de saneamiento.	39
Artículo 22.-	Condiciones generales de las chimeneas de ventilación.	40

**Sección Tercera.**

**Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos.**

Artículo 23.-	Condiciones generales de seguridad.	40
Artículo 24.-	Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas.	40
Artículo 25.-	Mirillas.	41
Artículo 26.-	Salida a la cubierta.	41

**Sección Cuarta.**

**Condiciones de tratamiento de las edificaciones residenciales y de sus elementos.**

Artículo 27.-	Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.	41
Artículo 28.-	Tratamiento de las cubiertas.	42
Artículo 29.-	Tratamiento de los muros medianeros.	42
Artículo 30.-	Tratamiento de los tendederos.	42
Artículo 31.-	Tratamiento de las fachadas en la planta baja.	42
Artículo 32.-	Rótulos, marquesinas y anuncios luminosos.	43
Artículo 33.-	Separaciones y cierres de fincas.	43
Artículo 34.-	Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.	44
Artículo 35.-	Uniformidad de tratamiento de los conjuntos	

unitarios de edificación. 44

#### **Sección Quinta.**

##### **Condiciones generales de dominio.**

Artículo 36.-	Régimen básico de dominio.	44
Artículo 37.-	Cesiones a dominio público.	45
Artículo 38.-	Condiciones relativas al ejercicio de la servidumbres de uso público.	45
Artículo 39.-	Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.	46
Artículo 40.-	Servidumbres entre parcelas.	46

#### **Sección Sexta.**

##### **Intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.**

Artículo 41.-	Justificación de la intervención mediante expropiación. Criterios generales.	47
Artículo 42.-	Ámbito material de aplicación del proyecto y de sus previsiones.	48
Artículo 43.-	La condición de persona con discapacidad a los efectos de la intervención mediante expropiación.	50
Artículo 44.-	Solicitud de expropiación.	50
Artículo 45.-	Valoración de la solicitud de expropiación. Tramitación del expediente.	52
Artículo 46.-	Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.	53

### **CAPITULO 3.**

#### **ORDENANZAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A USOS PREFERENTEMENTE NO RESIDENCIALES.**

Artículo 47.-	Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.	53
Artículo 48.-	Condiciones de tratamiento estético.	55

### **CAPITULO 4.**

#### **ESTÁNDAR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA BICICLETAS.**

Artículo 49.-	Estándar de plazas de aparcamiento para bicicletas.	55
---------------	---	----

**TITULO CUARTO**  
**ORDENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA**

Artículo 50.-	Condiciones generales de protección ambiental, paisajística y naturalística.	56
Artículo 51.-	Criterios generales de protección e integración ambiental.	56
Artículo 52.-	Medidas de carácter protector o preventivo.	56
Artículo 53.-	Medidas correctoras.	60
Artículo 54.-	Medidas compensatorias.	65
Artículo 55.-	Saneamiento de aguas residuales.	66
Artículo 56.-	Cauces fluviales.	67
Artículo 57.-	Implantaciones de actividades ganaderas.	67
Artículo 58.-	Control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación planteadas en el planeamiento urbanístico vigente y en estas Ordenanzas.	68
Artículo 59.-	Medidas ambientales de compensación en ejecución de las Ordenanzas.	68
Artículo 60.-	Normas para la protección de la fauna.	68

**TÍTULO QUINTO.**  
**CONTENIDO Y CONDICIONES FORMALES DE LOS PLANES URBANÍSTICOS Y DE LOS PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Artículo 61.-	Contenido formal de los planes urbanísticos.	69
Artículo 62.-	Contenido formal de los proyectos de obras de urbanización.	69
Artículo 63.-	Condiciones de presentación y entrega de los planes urbanísticos, de los proyectos de obras de urbanización, y de los proyectos de ejecución urbanística (programas de actuación urbanizadora; proyectos de reparcelación y expropiación; etc.).	69

**TITULO SEXTO**  
**LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

Artículo 64.-	Actos sujetos a licencia	70
Artículo 65.-	Clasificación de las licencias.	72
Artículo 66.-	Modalidades de obras menores.	75
Artículo 67.-	Modalidades de actividades sujetas al requisito de obtención de la correspondiente licencia municipal de actividad.	76
Artículo 68.-	Contenido general de las solicitudes de licencia.	77

Artículo 69.-	Documentación específica a incluir en la solicitud según el carácter de la licencia	81
Artículo 70.-	Tramitación de las licencias y comunicaciones de ejecución de obras.	90
Artículo 71.-	Tramitación de las licencias de actividad.	92
Artículo 72.-	Titularidad de las licencias y transmisión de la mismas.	93
Artículo 73.-	Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias	94
Artículo 74.-	Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de diversas licencias.	95
Artículo 75.-	Abono de impuestos, tasas y derechos.	96
Artículo 76.-	Garantías registrales.	96
Artículo 77.-	Replanteo.	97
Artículo 78.-	Cambios en la dirección de obra.	97
Artículo 79.-	Modificación del contenido de las licencias.	97
Artículo 80.-	Prórroga de las licencias.	98
Artículo 81.-	Caducidad de las licencias.	98
Artículo 82.-	Deber de reparación y limpieza.	99
Artículo 83.-	Abandono de las obras.	99
Artículo 84.-	Finalización de las obras, puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad.	99
Artículo 85.-	Inspección de las obras y de los usos.	100
Artículo 86.-	Extracción, depósito y transporte de escombros.	100
Artículo 87.-	Condiciones formales de presentación y entrega al Ayuntamiento de los proyectos de edificación, ejecución de obras e implantación de actividades, a los efectos de la solicitud de licencia municipal.	101

**ANEXO 1**

102

**MODELO DE INSTANCIA PARA LA COMUNICACIÓN DE LA PREVISIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y ACTUACIONES SUJETAS AL TRÁMITE DE “ENTERADO DE OBRAS”.**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

Mediante resolución de 26 de diciembre de 2007 el Ayuntamiento de Legazpi acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana vigente en este municipio.

Ese Plan prevé, concretamente en el artículo 5 del documento "B1 – Normas Urbanísticas Generales", la elaboración y aprobación, en su desarrollo, de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, con el fin de regular las distintas materias mencionadas en él.

Consideradas desde una perspectiva material, estas Ordenanzas tienen el fin de determinar los criterios de intervención en las distintas materias reguladas en las mismas. Consideradas desde esa perspectiva, estas Ordenanzas determinan:

- \* Las normas mínimas de calidad constructiva de la urbanización de los espacios públicos, incluidas las infraestructuras de servicios urbanos.
- \* Las condiciones generales de ejecución de las edificaciones proyectadas y de tratamiento de los espacios de titularidad privada, incidiendo en, entre otros extremos, la determinación de las condiciones de intervención en lo referente a: la habitabilidad de los distintos tipos de locales ubicados y/o proyectados en edificios de uso residencial; la calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial; la seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos; el tratamiento de las edificaciones residenciales y de sus elementos; la intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente; la construcción de edificaciones destinadas a usos preferentemente no residenciales; etc.
- \* Las normas y condiciones generales y específicas de actuación, en el municipio y en desarrollo de las disposiciones legales vigentes, en materia de protección ambiental, paisajística y naturalística.
- \* Las condiciones de elaboración de los proyectos de edificación, de implantación de actividades, etc., así como de presentación de los mismos ante el Ayuntamiento, complementadas con aquellas otras que se estiman convenientes en materia de sistematización de las distintas modalidades de obras, actuaciones y actividades, de determinación del contenido formal de los citados proyectos, etc., todo ello a los efectos de la solicitud de las correspondientes licencias municipales y de la tramitación de éstas.

A su vez, consideradas desde una perspectiva formal, estas Ordenanzas tienen, entre otros, los dos objetivos básicos que se exponen a continuación.

Por un lado, en línea con lo ya comentado, desarrollar las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, y, en particular, en el citado Plan General de Legazpi, actuando como instrumento complementario del mismo en todas las materias en las que inciden estas Ordenanzas.

Por otro, determinar el contenido formal de los documentos y proyectos urbanísticos, edificatorios, de actividad, etc., desarrollando y complementando las previsiones establecidas a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia en todos aquellos extremos en los que se ha estimado oportuno a los efectos de la correcta realización de dichas tareas. Así, se regulan en ese contexto las determinaciones y documentos a incluir en aquellos, así como su entrega tanto en soporte papel como en formato informático.

**TITULO PRIMERO**  
**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA**  
**APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS.**

**Artículo 1.- Objetivo de las Ordenanzas.**

La determinación, en desarrollo de las previsiones establecidas tanto en la legislación urbanística vigente como en el planeamiento urbanístico asimismo vigente en Legazpi<sup>1</sup>, de las condiciones de proyección y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización y edificación proyectadas en dicho planeamiento, así como de los requisitos de carácter ambiental a los que se han de sujetar las mismas, y de elaboración de los correspondientes proyectos, constituye el objetivo principal de estas Ordenanzas.

Además, ese objetivo ha de entenderse complementado con la regulación de las restantes materias afectadas por las previsiones de estas mismas Ordenanzas.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación de las Ordenanzas.**

Estas Ordenanzas y sus previsiones serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Legazpi.

**Artículo 3.- Condiciones de vigencia y de aplicación de las Ordenanzas.**

- 1.- Con carácter general, estas Ordenanzas y sus determinaciones derogan y sustituyen a las previsiones reguladoras de las materias objeto de regulación en las mismas, contenidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General de Ordenación Urbana, incluidas las mencionadas en el apartado "A" de la Disposición Transitoria Segunda del documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de ese Plan.
- 2.- En todo caso, en los ámbitos afectados por el planeamiento urbanístico consolidado por dicho Plan General, la vigencia y aplicación de las previsiones contenidas en estas Ordenanzas se entenderá condicionada a su compatibilidad con las propias condiciones de consolidación de aquél planeamiento.
- 3.- En atención a su cometido, y sin perjuicio de la salvedad a la que se hace referencia en el apartado siguiente, el planeamiento que se promueva en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana deberá adecuar su contenido y sus propuestas a lo establecido en estas Ordenanzas sin que pueda modificarlas.

---

<sup>1</sup> Dicho planeamiento vigente ha de entenderse conformado por: el Plan General de Ordenación Urbana de Legazpi, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 26 de diciembre de 2007; el planeamiento consolidado por dicho Plan; el planeamiento que se promueva en desarrollo de ese mismo Plan General. En todo caso, la aplicación de las previsiones establecidas en estas Ordenanzas en los ámbitos afectados por ese planeamiento consolidado se entenderá supeditada a su compatibilidad con los propios criterios de consolidación del mismo.

- 4.- La salvedad a la que se ha hecho referencia en el anterior apartado 3 está relacionada con los supuestos que pudieran considerarse como una adecuación y adaptación de las previsiones de estas Ordenanzas a las características y condiciones propias del ámbito de incidencia del citado planeamiento de desarrollo. En todo caso, tanto la necesidad de esa adaptación, como el contenido y alcance de la misma deberán ser objeto de la previa y preceptiva justificación, así como de la también previa y preceptiva valoración de su idoneidad por parte de los servicios técnicos municipales.

**Artículo 4.- Documentos de las Ordenanzas. Rango y vinculación normativa de los mismos y de sus determinaciones.**

- 1.- Estas Ordenanzas contienen los siguientes documentos:
- \* Documento "1. Memoria".
  - \* Documento "2. Ordenanzas".
- 2.- En sentido estricto, tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en el citado documento "2. Ordenanzas"
- 3.- Por su parte, el documento "1. Memoria" y sus previsiones tienen carácter informativo, al tiempo que justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en anterior documento.
- 4.- Estas Ordenanzas y, en particular, las previsiones del documento "2. Ordenanzas" de las mismas, tienen el rango normativo establecido para ellas en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup>.

**Artículo 5.- Modificación de las Ordenanzas.**

- 1.- Las modificaciones de estas Ordenanzas se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.
- 2.- En ese contexto, dichas modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas.
- 3.- Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.
- 4.- En consonancia con lo expuesto en el anterior apartado 3, la totalidad de las modificaciones planteadas deberán ser objeto de la correspondiente evaluación y justificación desde, entre otras, la perspectiva global de sus afecciones en el conjunto del

---

<sup>1</sup> Dicho rango normativo es el establecido en, entre otros, los artículos 60 y 75 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

término municipal, sin que procedan modificaciones puntuales que no se justifiquen en el contexto de ese ámbito territorial.

**TITULO SEGUNDO**  
**ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.**  
**NORMAS MÍNIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA**  
**URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.**

**Artículo 6.- Condiciones generales de urbanización.**

Los proyectos que se promuevan para la ordenación y ejecución de las obras y actuaciones de urbanización previstas en el planeamiento urbanístico vigente en el municipio deberán cumplimentar las condiciones reguladoras de la calidad constructiva y del nivel de servicio de los elementos de urbanización definidas en el conjunto de las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos el citado planeamiento y estas Ordenanzas.

A esos efectos, se considerarán como tales proyectos la totalidad de los mencionados tanto en los artículos 194 y 195 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, como en el artículo 35 del documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio.

**Artículo 7.- Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.**

1.- Condiciones generales.

Con carácter general, dichas condiciones son las establecidas tanto en la Ordenanza reguladora del servicio del ciclo integral de aguas del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, aprobada definitivamente mediante acuerdo de 3 de diciembre de 2007, como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia.

Subsidiariamente, serán de aplicación las previsiones expuestas en los siguientes apartados de este mismo artículo, en la medida en que incidan en materias no reguladas en las disposiciones anteriores.

2.- Dotaciones de cálculo.

A.- En las zonas residenciales, la red se proyectará en condiciones que permitan suministrar la dotación que en cada caso y momento estime adecuada el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

B.- En las zonas destinadas a actividades económicas (industriales y terciarias) y equipamentales, los caudales de dotación deberán ser objeto de un estudio específico. En todo caso, se estará a ese respecto a lo que en cada supuesto determine el citado Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

C.- En el diseño de la red general, se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo de 1.000 litros/minuto durante dos horas, y con una presión mínima de 10 m.c.a.

3.- Implantación de la red en el terreno.

Las tuberías de abastecimiento y distribución de agua se situarán preferentemente bajo las aceras y por encima del nivel de la red de alcantarillado. Su recubrimiento mínimo será de 0,80 m. bajo las aceras y de 1,00 m. bajo las calzadas. Siempre que se estime conveniente, los pasos bajo calzadas se realizarán en el interior de otro tubo, el cual llevará el refuerzo de hormigón, y los pasos de paredes de arquetas se harán con pasatubos; se estará a ese respecto a lo que, en cada caso, estime oportuno el Ayuntamiento, previa evaluación de la problemática por parte de los servicios técnicos municipales.

4.- Bocas de riego e hidrantes de incendio.

A.- Se dispondrán bocas de riego, que se ajustarán a los modelos homologados por el Ayuntamiento, cada 50 m.

B.- Asimismo se deberán colocar hidrantes de incendios, de acuerdo con los modelos homologados, situados en lugares que dispongan de acceso rodado adecuado, y separados un máximo de 200 metros. Serán de tipo 100 mm., preparados para resistir heladas y acciones mecánicas, e irán terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: una salida de 100 mm y dos de 70 mm. La salida de 100 mm de diámetro deberá disponer de racor modelo Storz y las de 70 mm tendrá racor tipo Barcelona (según Norma UNE 23,400-80). Se conectarán a la red general mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma como mínimo de 100 mm y dispondrán de válvula de cierre de tipo compuerta.

C.- Las industrias con especial riesgo de incendio dispondrán de depósito de autosuministro en caso de incendio con una autonomía mínima de 2 horas, en función de sus características propias.

5.- Otros elementos de la red.

A.- Las arquetas serán de hormigón armado, con tapas de fundición que serán reforzadas en los viales, y llevarán inscripción bilingüe del servicio correspondiente y el anagrama establecido por los servicios del Ayuntamiento. En los casos en que sean necesarios, llevarán pates metálicos recubiertos de polipropileno o polietileno de alta densidad.

B.- Se dispondrán anclajes en codos y tramos en pendiente, debiéndose dimensionar los mismos, a partir de un diámetro superior a 200 mm., sin contar con el empuje pasivo del terreno.

- C.- En las nuevas edificaciones se dispondrán los contadores en una batería unificada dentro de un local al efecto, situado en planta baja o sótano y fácilmente accesible para el servicio municipal de aguas.

6.- Medidas de carácter ambiental.

- A.- Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que en cada caso se estimen adecuadas para incentivar y garantizar el ahorro de agua.
- B.- Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que se estimen adecuadas para posibilitar el riego, la limpieza, etc. de los espacios públicos mediante sistemas sustentados en la reutilización del agua.
- C.- Con carácter general, se incentivará la utilización de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.
- D.- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán justificar el grado de cumplimiento de las previsiones expuestas en los apartados anteriores, y, en su caso, los problemas y dificultades que pudieran existir y/o plantearse a ese respecto, así como, en ese supuesto, las medidas sustitutorias planteadas.

7.- Variaciones respecto a las condiciones establecidas.

Excepcionalmente, por motivos justificados explícita y debidamente, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en los apartados anteriores de este artículo, previo y preceptivo informe de los servicios técnicos municipales justificativos de las correspondientes variaciones.

**Artículo 8.- Condiciones reguladoras de la red y del servicio de saneamiento.**

1.- Condiciones generales.

Con carácter general, dichas condiciones son las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Subsidiariamente, serán de aplicación las previsiones expuestas en los siguientes apartados de este mismo artículo, en la medida en que incidan en materias no reguladas en las disposiciones anteriores.

2.- Tipología de la red.

- A.- Con carácter general, en todos los ámbitos de nueva urbanización, así como de reurbanización, la red de saneamiento será de tipo separativo. En todo caso, en las actuaciones de reurbanización podrán admitirse excepcionalmente soluciones puntuales de evacuación unitaria de las aguas residuales, evitándose, eso sí, la acometida de caudales importantes de aguas limpias a la red de aguas fecales.

Las arquetas de las citadas redes separativas se ubicarán en espacios públicos, y no en el interior de las parcelas privadas.

B.- En todos aquellos supuestos en los que no resulte posible la conexión a la red de saneamiento general, la ejecución de las correspondientes obras y actuaciones se condicionará a la implantación del o de los adecuados sistemas de depuración de agua de carácter autónomo.

3.- Dotaciones de cálculo.

Las canalizaciones unitarias y las de pluviales de las redes separativas habrán de dimensionarse empleando la fórmula racional, u otra que se estime oportuna, de acuerdo con las dotaciones de agua que en cada caso y momento estime adecuadas el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

4.- Velocidad del efluente.

La velocidad máxima será asimismo justificada en el proyecto, con una relación calado/diámetro igual a 0,75 para el caudal punta de las aguas pluviales y con una relación calado/diámetro igual a 0,50 para el caudal punta de las aguas fecales. Se preverá como velocidad mínima la de autolimpieza.

5.- Características de la red e implantación en el terreno.

A.- Todas las conducciones de la red general tendrán un diámetro mínimo de 300 mm., debiéndose justificar en el proyecto la elección del material de las mismas, si bien, las tuberías de evacuación de fecales podrán ser de PVC según Norma UNE EN 1401 – 1 o de hormigón en masa para diámetros menores o iguales a 400 mm, de hormigón armado centrifugado con junta estanca de goma para diámetros mayores de 400 mm, cumpliendo las Normas A.S.T.M. para las diversas clases en el caso de tuberías de hormigón.

B.- Las velocidades máximas serán de 4 m/sg en tuberías de hormigón y de 5 m/sg en tuberías de PVC.

C.- La red irá a un nivel inferior al de la conducción de suministro de agua, situándose en general bajo la calzada, con un recubrimiento mínimo de 1,00 m. y el refuerzo de hormigón necesario en atención a la situación que concurra en cada caso. Se dispondrán arquetas o pozos de registro en los cambios de sección y alineación, en las acometidas de ramales, y, como máximo cada 50 metros.

D.- Las arquetas y pozos de registro serán de hormigón armado prefabricados o "in situ", con tapas de fundición que serán reforzadas en los viales, y llevarán inscripción bilingüe del servicio correspondiente y el anagrama establecido por los servicios del Ayuntamiento. Llevarán pates metálicos recubiertos de polipropileno o polietileno de alta densidad. Y en las redes de fecales y mixtas serán estancas, lo cual será objeto de comprobación a través de las pruebas necesarias.

E.- Las redes se implantarán y ejecutarán en condiciones que permitan la colocación y utilización de microcámaras con, entre otras, la finalidad de poder comprobar su sección.



Asimismo, se colocarán las correspondientes cintas de señalización de las citadas infraestructuras a los efectos de la consiguiente y adecuada localización futura de las mismas.

6.- Medidas de carácter ambiental.

- A.- Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que se estimen adecuadas para posibilitar el riego, la limpieza, etc. de los espacios públicos mediante sistemas sustentados en la reutilización del agua.
- B.- En la medida en que se estime posible y compatible con la consecución de los objetivos planteados, y se considere que el grado de eficiencia general de las mismas es mayor que el de otras posibles, se procederá a la ordenación e implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales bien para la recogida, depuración y almacenamiento de aguas pluviales y grises en aras a incentivar su reutilización, bien con cualesquiera otros fines.
- C.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización de materiales de urbanización que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.
- D.- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán justificar el grado de cumplimiento de las previsiones expuestas en los apartados anteriores, y, en su caso, los problemas y dificultades que pudieran existir y/o plantearse a ese respecto, así como, en ese supuesto, las medidas sustitutorias planteadas.

7.- Variaciones respecto a las condiciones establecidas.

Excepcionalmente, por motivos justificados explícita y debidamente, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en los apartados anteriores de este artículo. En todo caso, la autorización de ese tipo de variaciones se entenderá condicionada a, por un lado, la precisa y rigurosa justificación de su conveniencia y oportunidad, y, por otro, la previa y preceptiva emisión de informe favorable de los servicios técnicos municipales.

**Artículo 9.- Condiciones reguladoras de la red de telecomunicaciones.**

- 1.- Con la sola excepción de las instalaciones que, dado su cometido, deban implantarse en superficie (antenas o similares), la red de telecomunicaciones será subterránea en todas las áreas de nueva urbanización, debiendo promoverse, asimismo, esa solución en la reurbanización de aquellas áreas en las que la conducción sea aérea en la actualidad.
- 2.- Las características de la red subterránea responderán a las exigencias de calidad establecidas por las compañías suministradoras, tanto en las tuberías como en las arquetas y cámaras de registro.

3.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización de materiales de urbanización que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

4.- Con carácter general, dicha red se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Asimismo, se colocarán las correspondientes cintas de señalización de las citadas infraestructuras a los efectos de la consiguiente y adecuada localización futura de las mismas.

5.- En consonancia con lo establecido en el apartado 8 del siguiente artículo 13, cualesquiera que sean las entidades promotoras de las mismas, la totalidad de las infraestructuras de telecomunicaciones subterráneas serán implantadas en las galerías, colectores o tubos unitarios proyectados con ese fin en los correspondientes proyectos de obras de urbanización, que deberán prever al menos dos canalizaciones.

6.- Con carácter excepcional, se autoriza la implantación, en las condiciones establecidas en los correspondientes proyectos de obras de urbanización, de antenas de telecomunicaciones en la superficie de los espacios públicos que, previa la debida justificación y en atención al interés general de las mismas, se estime adecuado.

#### **Artículo 10.- Condiciones reguladoras de la red de distribución y suministro de gas.**

1.- La red de distribución de gas será subterránea en el conjunto del municipio, y será implantada en los espacios y condiciones que se determinen en los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2.- Las características de dicha red y de las instalaciones asociadas a la misma responderán a las exigencias de calidad establecidas por las compañías suministradoras, y su implantación se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

3.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización, a los efectos de la implantación de la citada red, de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

#### **Artículo 11.- Condiciones reguladoras de la red y del servicio de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.**

1.- Tipologías de las conducciones.

A.- En las zonas destinadas de manera exclusiva o mixta a nuevos desarrollos bien residenciales, bien de actividades económicas, bien de equipamientos de nuevo

desarrollo, la red de distribución de energía eléctrica (13,2 Kv. baja tensión) deberá ser subterránea.

- B.- Deberán asimismo soterrarse las conducciones aéreas existentes en los ámbitos que sean objeto de actuaciones de reurbanización en la medida en que el alcance técnico y económico de las obras a acometer con aquél fin sea equiparable y/o equilibrado al de éstas. En esos casos, a los efectos de adoptar la decisión que en cada supuesto se estime oportuna unas y otras actuaciones serán objeto de la debida y precisa evaluación por los servicios técnicos municipales mediante la emisión del o de los informes que para ello se estimen adecuados.
- C.- En los supuestos en los que, en situaciones diversas a las mencionadas en los párrafos anteriores, y por razones debidamente justificadas, los tendidos eléctricos deban ser aéreos, habrán de adecuarse a, entre otros, los requisitos siguientes:
- \* El cable que cruce la carretera lo hará a una altura mínima de 6,50 metros sobre la rasante de aquella.
  - \* Además, con carácter general, dichos tendidos se adecuarán a los criterios técnicos establecidos por la o las entidades competentes en la materia.
  - \* Asimismo, se colocarán las correspondientes cintas de señalización de las citadas infraestructuras a los efectos de la consiguiente y adecuada localización futura de las mismas.

Con la salvedad que se indica a continuación, esa posibilidad de implantar tendidos aéreos no se entenderá en modo alguno extendida a los suelos del municipio clasificados como urbanos o urbanizables. Dicha salvedad incidirá exclusivamente en los suelos urbanos o urbanizables colindantes con suelos no urbanizables donde en las proximidades del límite con el suelo no urbanizable cabrá, motivadamente, la colocación de postes de sustentación de tendidos aéreos con continuidad en dicho suelo no urbanizable.

2.- Distancias mínimas de separación de las líneas aéreas de 30 y 13,2 Kv.

- A.- Las distancias mínimas que deberán existir, en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los puntos accesibles de los edificios o construcciones serán de 5 metros.
- B.- La distancia mínima de los conductores en su máxima flecha vertical a los distintos puntos del terreno (viales, posibles rellenos,...) será de 6 metros.

3.- Características de las conducciones subterráneas de 13,2 Kv. y baja tensión.

- A.- La canalización quedará a una profundidad de 0,80 m. en su parte superior y estará compuesta por tubería de polietileno de doble pared de 160 mm. de diámetro.

- B.- Los tubos descansarán en una cama de hormigón y se recubrirán de la misma hasta unos 20 cm. por encima del tubo superior.
- C.- El trazado será lo más recto posible y las curvas serán abiertas para facilitar el tendido. No deberá alterarse la posición de los tubos en la canalización entre registros consecutivos.
- D.- Los registros serán de hormigón in situ o prefabricados.
- E.- Por los registros no pasará ningún otro servicio distinto del suministro de energía eléctrica.
- F.- Además de estos requisitos, las canalizaciones y su disposición en relación con otras deberán cumplir las condiciones impuestas por la normativa sectorial de aplicación, por los Organismos competentes y por las Compañías suministradoras y, en concreto, lo indicado en la Instrucción complementaria MI-BT.000 del reglamento electrotécnico de Baja Tensión.

4.- Centros de transformación (C.T.).

- A.- Las necesidades de nuevos centros de transformación se estimarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- \* En las zonas residenciales se dispondrá un centro de transformación por cada 225 nuevos abonados o 600 nuevos habitantes
- \* En las zonas de actividades económicas se dispondrá un centro de transformación por cada 9.000 m<sup>2</sup>(t).

- B.- Asimismo, de acuerdo con el Reglamento electrotécnico de baja tensión deberá reservarse un local para centro de transformación cada vez que se proyecte la construcción de un edificio cuya demanda exceda de 50 Kva.. Este local deberá ser de fácil acceso y preferentemente de tipo lonja.

5.- Niveles de servicio.

- A.- Los niveles mínimos de iluminación que deberán establecerse en los distintos tipos de vías son los que se indican en el cuadro siguiente:

Niveles de servicio	Vías urbanas principales	Vías urbanas de menor uso nocturno	Zonas peatonales	Caminos rurales
Iluminancia media Em (lx)	20-25 lux	10-15	7,5-10	5-7,5 lux

- B.- En instalaciones poco exentas se adoptarán iluminancias muy próximas, o únicas, para soslayar dificultades de adaptación visual.
- 6.- Medidas de carácter ambiental o de otra naturaleza.
  - A.- La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad, recomendándose la instalación de equipos reductores de flujo de luminarias en todos los nuevos cuadros de maniobra así como su instalación en los preexistentes.
  - B.- Se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo que, asimismo, eliminen y/o minimicen la contaminación lumínica (luminarias dotadas de lámparas de vapor de sodio de alta presión; otras que se resulten consecuentes con el citado criterio).
  - C.- Las medidas reguladoras de la altura de la columna, la potencia de lámpara, etc..., se fijarán en cada caso en función de los distintos condicionantes a respetar. Se incentivarán, en ese contexto, medidas de utilización de sistemas de iluminación dirigidas exclusiva y/o preferentemente al suelo, que reduzcan la contaminación lumínica del cielo nocturno, así como el sobreconsumo que eso supone.
  - D.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.
  - E.- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán justificar el grado de cumplimiento de las previsiones expuestas en los apartados anteriores, y, en su caso, los problemas y dificultades que pudieran existir y/o plantearse a ese respecto, así como, en ese supuesto, las medidas sustitutorias planteadas.

**Artículo 12.- Características constructivas y de diseño de viales e itinerarios peatonales urbanos, así como de los carriles y vías ciclistas.**

La red de comunicaciones rodadas (tanto para vehículos motorizados como no motorizados) y peatonales se proyectará con arreglo a, entre otras, las siguientes características:

- 1.- Las dimensiones del conjunto de la calzada, aceras, aparcamientos, escaleras y rampas, carriles y vías ciclistas, etc. en suelos urbanos y urbanizables, e incluso no urbanizables, serán las representadas en los correspondientes planos bien del planeamiento urbanístico vigente, bien de los proyectos de obras de urbanización promovidos para la ejecución de aquél, bien, en su caso, en otros proyectos específicos con incidencia en esa misma materia (planes de tráfico y movilidad, etc.).
- 2.- Las características mínimas para la ejecución de los pavimentos en las zonas públicas, según sean rodadas o peatonales, aplicables a las nuevas urbanizaciones con exclusión de las que se realicen en el casco histórico serán las siguientes:

- \* En calzadas rodadas destinadas a vehículos motorizados el pavimento será flexible y dimensionado según la Norma “Secciones de firmes de la Instrucción de Carreteras, 6.1 – IC”. La sección transversal en general se construirá en bombeo con acuerdo central y pendientes hacia los bordes del 1,5%.
  - \* En las redes ciclistas el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento, y sus características y condiciones serán las establecidas en los proyectos específicos promovidos en la materia (proyectos de obras de urbanización; planes y proyectos de movilidad; etc.).
  - \* En las aceras el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento y la sección transversal con pendiente del 1,5% hacia la calzada. En las plazas y paseos la pendiente de la superficie no será inferior al 1%.
- 3.- La red de carriles y vías ciclistas del municipio será complementada con las correspondientes instalaciones públicas de aparcamientos de bicicletas. Las características tanto cualitativas como cuantitativas, incluidas las reguladoras de su emplazamiento, serán las definidas en los correspondientes proyectos de obras de urbanización que, a ese respecto, deberán adecuarse a los criterios establecidos en el Plan de Movilidad Sostenible de Legazpi.
- 4.- En las aceras, paseos, zonas verdes, parques y plazas de utilización peatonal prioritaria, serán de aplicación obligatoria, respecto al diseño de los elementos de urbanización, las prescripciones del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

### **Artículo 13.- Otras condiciones de urbanización.**

#### 1.- Permeabilización de los suelos.

- A.- En la medida en que sea compatible con la consecución de los objetivos planteados, tanto la ordenación como la ejecución de las obras de urbanización se adecuarán al objetivo y al criterio de limitar en lo posible las áreas pavimentadas no permeables, y de incentivar el mantenimiento de la capacidad de filtrado natural del terreno.

En consonancia con ello, en los espacios públicos tanto peatonales como rodados (motorizados y no motorizados) se utilizarán, preferentemente, materiales permeables a la lluvia.

- B.- Tanto los proyectos de obras de urbanización como los de edificación que se promuevan deberán justificar el grado de cumplimiento de las previsiones expuestas en el apartado anterior, y, en su caso, los problemas y dificultades que pudieran existir y/o plantearse a ese respecto, así como, en ese supuesto, las medidas sustitutorias planteadas.

## 2.- Vegetación.

- A.- El arbolado existente en los espacios públicos deberá ser objeto de la adecuada conservación.
- B.- Siempre que la o las obras de urbanización proyectadas puedan afectar a ejemplares arbóreos existentes, se determinarán en cada caso las medidas necesarias para garantizar que durante el proceso de ejecución de aquellas no sufrirán lesiones.
- C.- En el caso de que el mantenimiento del arbolado existente no sea compatible con la consecución y materialización de los objetivos planteados, la ejecución de éstos se entenderá condicionada a la reposición de aquél bien mediante especies similares, bien mediante especies autóctonas, de acuerdo con los criterios que establezcan los servicios técnicos municipales, en atención a las circunstancias concretas que en cada caso concurren y en particular en relación con el porte del arbolado.

No se considerarán a estos efectos las plantaciones correspondientes a explotaciones forestales.

- D.- Con carácter general, en los espacios públicos se utilizarán especies adaptadas a las condiciones bioclimáticas de los mismos. En concreto, se plantarán las especies arbóreas que, acordes con esas condiciones, determinen los servicios técnicos municipales.

## 3.- Mobiliario urbano.

El mobiliario urbano a implantar en los espacios públicos del término municipal de Legazpi se adecuará a los criterios establecidos en los correspondiente proyectos de obras de urbanización, así como, en su caso, en el Catalogo de Mobiliario Urbano que, con ese fin, elabore y apruebe el Ayuntamiento.

## 4.- Residuos urbanos.

En los nuevos desarrollos urbanísticos, así como en los emplazamientos consolidados del municipio que se estimen oportunos, se ordenarán e implantarán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos (contenedores verde, azul y amarillo), en las condiciones que, en desarrollo de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, determine la Administración competente en la misma.

## 5.- Carreteras y caminos rurales.

Las conducciones de infraestructuras de servicios longitudinales a las carreteras y caminos rurales deberán separarse de la arista exterior de la explanación de aquellos.

Si hubieran de atravesar la carretera o el camino rural, dichas conducciones se adecuarán a los criterios que determinen los servicios técnicos municipales, sin que puedan colocarse arquetas de registro dentro de la calzada.

6.- Cierres de fincas.

- A.- Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, metálicos, de madera, de estacas y alambre (que siempre deberá ser liso) y vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin "cara vista" o no raseados.
- B.- En cualquier caso, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no será superior a 1,00 m. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas, de madera u otros materiales similares, hasta una altura de 2,00 m.. Los cierres vegetales continuos no superarán en ningún caso la altura de 2,00 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos y de 3,00 m. en relación con las carreteras.
- C.- Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies.
- D.- Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, a razón de un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

7.- Instalaciones centrales o colectivas.

Siempre que se considere que el grado de eficiencia general de las mismas es mayor que el de otras posibles, se procederá a la ordenación e implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales.

En el supuesto de entenderse idóneas las citadas instalaciones centrales, se procederá en cada caso a la determinación de:

- \* Por un lado, el alcance material de las mismas: instalaciones de climatización, abastecimiento de agua caliente sanitaria, recogida de residuos urbanos, recogida, depuración y almacenamiento para la reutilización de aguas pluviales y grises, etc.
- \* Por otro, su alcance espacial (área, sector, determinadas partes de determinados barrios, etc.), en atención al territorio al que vaya y/o deba extenderse su servicio.

8.- Condiciones materiales y jurídicas de implantación de infraestructura de servicios.

- A.- Con carácter general, dichas infraestructuras se implantarán en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico y en los proyectos de obras de urbanización vigentes, así como en los proyectos específicos que, referidos a los mismos, se promuevan y aprueben en su caso.
- B.- También con carácter general, siempre que se proyecte su colocación en el subsuelo de terrenos y espacios públicos, serán implantadas en las condiciones que determine el

Ayuntamiento en el contexto de las determinaciones establecidas en los citados planes y proyectos.

Así, cualquiera que sea el soporte material de las mismas (cable, fibra, etc.), se procederá a su implantación dentro de los conductos, galerías o tubos unitarios proyectados con ese fin en el contexto de los referidos planes y proyectos.

A su vez, cualquiera que sea el régimen jurídico de prestación de los correspondientes servicios, e incluso de las propias infraestructuras, los indicados conductos, galerías o tubos en los que se emplacen las mismas, serán de titularidad pública.

- C.- Serán asimismo unitarios los elementos básicos (mástiles o similares de las antenas, etc.) de las instalaciones que, a los efectos del adecuado suministro de los correspondientes servicios urbanos, deban colocarse sobre rasante dentro de una misma parcela, con independencia de que dentro de la misma existan una, dos o más edificaciones, y aun cuando dichos servicios sean suministrados por empresas diversas.

### **TITULO TERCERO**

## **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS PRIVADOS.**

### **CAPÍTULO 1.**

#### **CONDICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 14.- Condiciones generales de edificación.**

- 1.- Las edificaciones que se construyan en el municipio de Legazpi, cualquiera que sea su uso y destino, deberán ajustarse a los requisitos generales establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos, entre otros, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones promovidas en su desarrollo, la legislación vigente en materia de telecomunicaciones, el planeamiento urbanístico vigente y estas Ordenanzas.
- 2.- Los proyectos de edificación se complementarán con el correspondiente proyecto para la implantación de la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), en todos aquellos supuestos en los que éste resulte preceptivo de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

La implantación de las citadas infraestructuras se complementará con la colocación de las correspondientes cintas de señalización de las mismas a los efectos de su consiguiente y adecuada localización futura.

- 3.- Las obras y actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones preexistentes se adecuarán a los requisitos generales establecidos en las citadas disposiciones legales vigentes en la medida y con el alcance con el que en éstas se prevea la adecuación de aquellas a esos requisitos.

- 4.- Las edificaciones integradas en el Patrimonio Urbanístico Catalogado del municipio quedarán o no sujetas a los citados requisitos generales en la medida y con el alcance en que su aplicación no cuestione la preservación de aquellas edificaciones y/o de los elementos de interés de las mismas.

**CAPÍTULO 2.**  
**PARCELAS Y EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS PREFERENTEMENTE**  
**RESIDENCIALES (Parcelas "a").**

**Sección Primera.**

**Condiciones generales de habitabilidad de los locales de los edificios de uso residencial. Dimensión de los espacios, requisitos fundamentales y dotación de instalaciones básicas.**

**Artículo 15.- Condiciones generales de habitabilidad.**

- 1.- Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el municipio de Legazpi deberán ajustarse a los requisitos generales de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el planeamiento urbanístico vigente y estas Ordenanzas.
- 2.- La aplicación de las previsiones establecidas en este Capítulo se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos en las restantes disposiciones legales vigentes de rango normativo superior al de estas Ordenanzas. En caso de contradicción, se entenderá prioritaria la aplicación de los criterios establecidos en esas otras disposiciones.
- 3.- En las edificaciones residenciales sujetas al régimen propio de las viviendas de protección oficial, incluidas las viviendas tasadas autonómicas, serán de aplicación preferente las previsiones establecidas en las disposiciones legales específicas reguladoras de las mismas, aún cuando resulten menos exigentes que las incluidas en estas Ordenanzas.
- 4.- A su vez, las condiciones de habitabilidad de las edificaciones sujetas al régimen establecido en la Ordenanza municipal reguladora de las viviendas tasadas municipales de Legazpi, aprobadas definitivamente mediante resolución municipal de 26 de mayo de 2008, serán las establecidas en estas Ordenanzas.
- 5.- Las previsiones establecidas en este Capítulo se aplicarán en las edificaciones incluidas en el Patrimonio Urbanístico Catalogado del municipio tan sólo en la medida en que no resulten contradictorias con el objeto prioritario de preservación de las mismas y de sus elementos de interés. En las ocasiones en las que no resulte posible su aplicación, previa consulta, los servicios técnicos municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

**Artículo 16.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda.**

1.- Programa y dimensiones generales de la vivienda.

A.- Dimensión mínima de vivienda: 40 m<sup>2</sup> (útiles).

B.- Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda tendrá como mínimo los espacios o dependencias que se citan a continuación. Tan sólo y excepcionalmente, estas medidas mínimas podrán ajustarse para las tipologías "a.10" en la medida y con el alcance con el que, en su caso, se establezca en el planeamiento pormenorizado vigente:

a) Espacio que, alternativamente, incluya:

- \* Estancia, cocina y comedor, con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup> útiles.
- \* Estancia de 16 m<sup>2</sup> útiles y cocina de 7 m<sup>2</sup> útiles de superficie mínima. En la estancia deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.

b) Dormitorio con capacidad para dos camas, con una superficie superior a 10,90 m<sup>2</sup> útiles.

c) Aseo con lavabo, inodoro y plato de ducha, polibán, o bañera corta, con una superficie útil superior a 3 m<sup>2</sup>.

d) Tendedero de ropa de 2 m<sup>2</sup> de superficie mínima.

2.- Dimensión mínima de las diversas habitaciones y piezas.

A.- Superficie útil.

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| * Cocina:                        | 7,00 m <sup>2</sup> .   |
| * Cocina-comedor o cocina-estar: | 20,00 m <sup>2</sup> (deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro). |
| * Sala o cuarto de estar:        | 16,00 m <sup>2</sup> (deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro). |
| * Dormitorio individual:         | 6,60 m <sup>2</sup> .   |
| * Dormitorio doble:              | 10,90 m <sup>2</sup> .  |
| * Baño completo:                 | 3,00 m <sup>2</sup> .   |

B.- Anchura libre mínima.

- \* Los pasillos, y, en general, todos los espacios de paso, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.
- \* Las escaleras interiores, si las hubiera, se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.
- \* El vestíbulo se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

- \* Complementariamente, han de ser objeto de la debida consideración los criterios establecidos en, entre otras, las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad y protección frente al riesgo de incendio.

C.- Altura libre mínima.

- \* La altura libre mínima de la vivienda será de 2,40 m., con la sola excepción de los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, en los que dicha altura se podrá reducir a 2,20 m.
- \* Asimismo, se autoriza el destino de piezas abuhardilladas a la estancia prolongada de personas, siempre que su altura libre sea igual o superior a los citados 2,40 m. en un 40 % de su superficie computable y que ésta supere la superficie mínima establecida para cada una de las piezas.

3.- Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones y espacios.

- A.- Toda vivienda tendrá, como mínimo, una habitación con apertura a la fachada exterior del edificio, destinada a sala de estar.
- B.- Los espacios destinados a sala de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior -incluido patio-, y, practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/10 de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y, en cualquier caso, no inferior a 0,70 m<sup>2</sup>.
- C.- Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m<sup>2</sup>, y los retretes -inodoro y lavabo-, de 0,25 m<sup>2</sup>. En todo caso, esos huecos podrán ser sustituidos por alguno de los siguientes sistemas:
- a) Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las normas técnicas vigentes en la materia.
  - b) Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de treinta metros cúbicos por hora -30 m<sup>3</sup>/hora-.
- D.- La cocina dispondrá de un conducto de extracción de vahos, con salida a la cubierta o a la parte superior del edificio, además de los específicamente necesarios en función de las instalaciones adoptadas -extractor de humo, gas, etc.-.

4.- Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los diversos espacios deberá cumplir los siguientes requisitos:

- \* Los aseos constituirán siempre recintos independientes.
- \* Como mínimo, un dormitorio conformará asimismo recinto independiente.

- \* Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él, exclusivamente, desde otro dormitorio.
- \* El acceso a los aseos o cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un aseo, uno de ellos se adecue a esa condición, permitiendo que los demás puedan ser incorporados a los dormitorios, con acceso directo desde ellos.

#### 5.- Condiciones de los accesos a los locales de vivienda.

##### A.- Portales.

- \* Su anchura y longitud mínimas serán, respectivamente, de 2,00 m. y 2,00 m., medida desde el plano formado por la puerta de acceso.
- \* La puerta de acceso al portal tendrá una anchura igual o mayor que la que resulte de la aplicación de la normativa de accesibilidad y de protección frente al riesgo de incendio.

##### B.- Escaleras.

Con carácter general, las escaleras de acceso a las viviendas se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos, en particular, el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto nº 314, de 17 de marzo de 2006, y las disposiciones vigentes en lo referente a la accesibilidad.

Asimismo, a los efectos de la implantación de ascensores y otras soluciones de accesibilidad singulares, dichas escaleras podrán adecuarse a las condiciones de carácter asimismo singular y/o excepcional planteadas o resultantes de esas mismas disposiciones, incluida la posible habilitación de escaleras con 0,90 m. de ancho (0,80 m. de ancho para menos de 10 personas)<sup>1</sup>.

##### C.- Ascensores.

- \* Se procederá a la instalación de ascensor en todos aquellos casos en los que el mismo resulte preceptivo de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en materia de accesibilidad.
- \* En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante en aquellas y estos cumpla las

---

<sup>1</sup> Se entenderán de aplicación, a ese respecto, los "Criterios para la interpretación y aplicación de los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación: DB SI - Seguridad en caso de incendio y DB SU - Seguridad de utilización" del Ministerio de Vivienda (Subdirección General de Innovación y Calidad de la Edificación de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda).

dimensiones y reúna las características exigidas para dichos elementos en esta sección.

**Artículo 17.- Condiciones de habitabilidad de los locales resultantes en edificaciones residenciales, destinados a usos no residenciales autorizados (comerciales, equipamiento, etc.).**

1.- Altura libre mínima.

La altura libre mínima de los citados locales será, sin perjuicio de la que se requiera por la legislación sectorial de aplicación correspondiente, de 2,50 m.

En las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacenes, no susceptibles de otro uso, dicha altura libre podrá reducirse a 2,20 m.. En todo caso, estos locales no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

2.- Acceso.

A.- Todos los locales ubicados en plantas de semisótano o baja destinados a actividades principales (comerciales, otros usos terciarios, equipamientos...) y abiertos al servicio público tendrán acceso directo desde el exterior de la edificación.

B.- Por su parte, los locales ubicados en plantas de semisótano o baja destinados a actividades auxiliares (aparcamiento, trasteros, etc.) y no abiertos al servicio público, podrán disponer de acceso desde los espacios comunes de la edificación.

3.- Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de los citados locales no podrá ser inferior a 25 m<sup>2</sup>. Esta superficie incluirá la vinculada a la totalidad de los elementos habilitados o implantados al servicio de la actividad, incluidos los escaparates, mostradores, etc.

4.- Superficie mínima de venta al público.

La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie útil no inferior a 10 m<sup>2</sup>.

5.- Ventilación.

Las condiciones de ventilación de los referidos locales serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto nº 314, de 17 de marzo de 2006, y las reguladoras de la actividad o actividades que se pretendan implantar en los mismos.

6.- Dotación de aseos.

Los locales regulados en este artículo podrán disponer de, como mínimo, un cuarto de aseo - inodoro y lavabo-, sin que, en todo caso, el mismo resulte preceptivo.

En el supuesto de procederse a su implantación, el sistema de iluminación y ventilación se adecuará a las condiciones establecidas en la normativa sectorial de aplicación, incluida la reguladora de la actividad a la que se vinculen los citados servicios. En caso de inexistencia de dicha normativa, serán de aplicación las condiciones establecidas para los baños y retretes de las viviendas.

Dicho aseo podrá estar situado, en su caso, en espacios de sótano o semisótano vinculados funcionalmente a los referidos locales.

#### **Artículo 18.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a uso de garaje.**

##### 1.- Superficie y dimensiones mínimas.

Sin perjuicio de las salvedades y particularidades asociadas a los aparcamientos robotizados y similares, la dimensión mínima de cada plaza de garaje, sin considerar acceso, vestíbulo de llegada de ascensores, pasillos de maniobra, etc., será de 2,20 m. por 4,80 m.

##### 2.- Altura libre mínima.

Sin perjuicio de las salvedades y particularidades asociadas a los aparcamientos robotizados y similares, la altura libre mínima de los locales y espacios destinados a uso de garaje será de 2,20 m. en el conjunto de los mismos.

##### 3.- Accesos.

- \* La anchura mínima del acceso a los garajes será de 2,70 m. en los de 1ª categoría y de 4,00 m. en los de 2ª. En este último caso, podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m. de anchura mínima cada uno de ellos.
- \* Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20 %, y, las rampas de vuelta y giro el 16 %. Su anchura mínima será de 2,70 m., con el sobreaño necesario en las curvas. Su radio de curvatura medido en el eje de circulación interior será como mínimo de 5,00 m.
- \* Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes del comienzo de la rampa, de 3,50 m., sin incluir en esta superficie la de uso público -aceras, etc.-. La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente máxima del 5 %.
- \* En el caso de que esté cubierta, la altura libre mínima entre los correspondientes suelo y techo en esa zona de meseta será asimismo de 2,20 m., y en los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 m.
- \* En los garajes de 1ª categoría podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas. En ese caso deberá disponerse una meseta de salida de características similares a las exigidas para la rampa.

#### 4.- Ventilación.

Las condiciones de ventilación de los locales y espacios destinados a uso de garaje serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto nº 314, de 17 de marzo de 2006.

### **Sección Segunda.**

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

##### **Artículo 19.- Condiciones generales de las instalaciones.**

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Legazpi deberán cumplimentar los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el Código Técnico de Edificación, las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el planeamiento urbanístico vigente, y estas mismas Ordenanzas.

##### **Artículo 20.- Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.**

Dichas condiciones son establecidas tanto en la Ordenanza reguladora del servicio del ciclo integral de aguas del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, aprobada definitivamente mediante acuerdo de 3 de diciembre de 2007, como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto nº 314, de 17 de marzo de 2006.

##### **Artículo 21.- Condiciones generales de las instalaciones de saneamiento.**

1.- Complementariamente a lo expuesto en el anterior artículo 8 de estas mismas Ordenanzas, con independencia del tipo de red existente en el ámbito o entorno en el que se sitúe el mismo, en todo edificio de nueva construcción, tanto sustituya como no a otro preexistente, deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo, que se acometerá por separado, a la red municipal.

Ese mismo tipo de red será instalada en las edificaciones preexistentes que sean objeto de obras de reforma y rehabilitación integral.

2.- Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos irán provistos de cierre hidráulico, siendo los sifones fácilmente registrables y accesibles.

- 3.- Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, situados en el interior de las parcelas, serán rectos y de pendiente uniforme superior al 1,5%..
- 4.- Los garajes dispondrán de un sumidero por cada 200 m<sup>2</sup>(t) o fracción, que, previamente a su acometida a la red, incorpore dispositivo separador de grasas.
- 5.- Las bajantes de pluviales exteriores situados en la fachada se rematarán y protegerán con piezas de fundición, acero galvanizado o similares, hasta una altura de 2,00 m.

#### **Artículo 22.- Condiciones generales de las chimeneas de ventilación.**

Se autoriza la implantación de chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- A.- Todos los conductos -colectores e individuales- han de ser totalmente verticales, sin que exista desvío alguno, y han de ser construidos con materiales incombustibles.
- B.- La sección mínima de las indicadas instalaciones será la establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, en particular, el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto nº 314, de 17 de marzo de 2006.
- C.- Tanto el colector como los conductos individuales han de estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- D.- A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

### **Sección Tercera.**

#### **Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos.**

#### **Artículo 23.- Condiciones generales de seguridad.**

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Legazpi deberán cumplimentar los requisitos funcionales y constructivos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, y, en particular, en el Código Técnico de la Edificación y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, tanto en lo referente a incendios como en cualesquiera otros extremos.

#### **Artículo 24.- Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas.**

Se estará a ese respecto a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en particular, en el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto nº 314, de 17 de marzo de 2006.

**Artículo 25.- Mirillas.**

En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual, desde el interior de la misma, de la respectiva meseta de escalera o antepuerta.

Su colocación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

**Artículo 26.- Salida a la cubierta.**

Toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma, o, cuando menos, independiente de toda habitación cerrada, salvo en las viviendas unifamiliares, en las que podrá accederse desde las mismas.

**Sección Cuarta.**

**Condiciones de tratamiento de las edificaciones residenciales y de sus elementos.**

**Artículo 27.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.**

1.- Las fachadas de las edificaciones deberán ser objeto de un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo, utilizándose preferentemente, a los efectos de su adaptación al medio, los materiales habituales en el entorno.

2.- Cualquier modificación del tratamiento de las fachadas de un edificio requerirá la adopción de criterios unitarios, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.

Se entenderá que se produce dicha modificación en, entre otros, los siguientes supuestos:

\* En las plantas altas: modificación del revestimiento; cambios en los materiales o en el diseño de las carpinterías, antepechos y balcones; cierre de las terrazas y demás elementos volados de la fachada.

\* En las plantas bajas: modificación de los paramentos de obra.

El Ayuntamiento, previa valoración de los servicios técnicos municipales, podrá dispensar de la obligación de presentar el referido plano unitario y global de la fachada si la intervención propuesta tiene escasa trascendencia.

3.- El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto edificatorio deberá realizarse de forma homogénea y unitaria, quedando prohibida la pintura exclusiva de partes de los mismos, o de elementos pertenecientes a una sola vivienda.

A esos efectos, se considerará como ámbito mínimo de intervención la parte de la fachada vinculada a un mismo portal.

**Artículo 28.- Tratamiento de las cubiertas.**

Se autorizan las cubiertas a una o varias aguas, así como las cubiertas planas, admitiéndose tanto las soluciones amansardadas como la ejecución de buhardas aisladas sobre los faldones de la cubierta.

**Artículo 29.- Tratamiento de los muros medianeros.**

Los muros medianeros al descubierto deberán rematarse de forma similar al resto de la fachada de la edificación de la que formen parte.

**Artículo 30.- Tratamiento de los tendederos.**

Los tendederos deberán situarse en los patios interiores, siempre que estos existan; en patinillos específicos construidos con ese fin; o en los espacios bajo cubierta, siempre que ello sea posible.

Dichos tendederos se habilitarán en fachada, si las soluciones anteriores no fuesen viables.

En este último caso, se deberán cubrir con elementos que eviten la visión de la ropa tendida desde el exterior, debiendo integrarse su diseño en el conjunto de la fachada de la que formen parte.

**Artículo 31.- Tratamiento de las fachadas en la planta baja.**

- 1.- Los proyectos de nueva edificación deberán definir el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, que han de quedar terminados con el resto del mismo.
- 2.- Los citados elementos serán considerados como elementos permanentes de la fachada, debiendo resolverse su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio. Para su modificación, que no podrá afectar parcialmente a alguno de ellos y que siempre deberá respetar la proporción macizo/hueco anteriormente fijada, se exigirá la presentación de un plano de conjunto que refleje la fachada resultante y garantice la coherencia y unidad de tratamiento mencionadas.
- 3.- El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo en lo referente a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la aparición de desagües vistos. De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

- 4.- Las marquesinas de los locales de planta baja situados en una misma edificación o conjunto edificatorio se colocarán a una misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas en cuanto a su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva.
- 5.- Los huecos de aquellos locales que no se ocupen originalmente se tratarán provisionalmente con acabados de la misma calidad que los macizos garantizando una imagen adecuada del conjunto de la edificación.

### **Artículo 32.- Rótulos, marquesinas y anuncios luminosos.**

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a la fachada de la edificación tendrán un saliente máximo de 0,20 m., deberán estar situados a una altura mínima de 2,80 m., y no podrán superar la altura máxima de 4,30 m., ni sobresalir del marco o portada del local al que correspondan.

Se emplazarán e implantarán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja, ni situarse perpendicularmente a ella.

Esas medidas podrán ajustarse en las edificaciones residenciales de tipología "a.10 Residencial de centro histórico", en el supuesto de que se estime conveniente en el marco de la ordenación pormenorizada vigente en el ámbito de emplazamiento de las mismas.

A su vez, las marquesinas, rótulos, anuncios o elementos similares que se emplacen perpendicularmente a la fachada de la edificación tendrán, con carácter general, un saliente máximo de 1,20 m. Deberán situarse a una altura mínima de 2,80 m.

### **Artículo 33.- Separaciones y cierres de fincas.**

- 1.- Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, raseados y pintados, metálicos, de madera, de estacas y alambre y vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin "cara vista" o no raseados.
- 2.- En cualquier caso, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no será superior a 1,00 m. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas o de madera, mallas o setos hasta una altura de 2,00 m. Los cierres vegetales continuos no superarán en ningún caso la altura de 2,00 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos y de 3,00 m. en relación con las carreteras.
- 3.- Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies.

**Artículo 34.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.**

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias -recogida de aguas, alumbrado, etc.-.

Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en el planeamiento urbanístico vigente. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

En la superficie no edificable de las parcelas residenciales podrá sin embargo autorizarse la implantación de leñeras o elementos similares –uno por vivienda- siempre que dichos contenedores cuenten con una superficie inferior a 3 m<sup>2</sup> y una altura inferior a 1,60 m. y se sitúen adosados a la edificación o al cierre de parcela, debiendo tratarse en todo caso de construcciones fácilmente desmontables, cuya relocalización podrá el Ayuntamiento plantear en cualquier momento de forma motivada.

**Artículo 35.- Uniformidad de tratamiento de los conjuntos unitarios de edificación.**

- 1.- Los conjuntos de edificación de nuevo desarrollo previstos en los ámbitos clasificados como suelo urbano deberán ser objeto de un tratamiento de fachadas unitario. Con ese fin, el Ayuntamiento establecerá en cada caso los criterios correspondientes a los efectos de posibilitar la consecución de dicho objetivo. El planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, en los ámbitos clasificados de esa manera, definirá, en cada caso y a ese respecto, los criterios que se consideren oportunos
- 2.- En los ámbitos clasificados como suelo urbanizable, el expediente que determina la ordenación pormenorizada definirá, en cada caso y a ese respecto, los criterios que se consideren oportunos.

**Sección Quinta.**

**Condiciones generales de dominio.**

**Artículo 36.- Régimen básico de dominio.**

- 1.- Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en las condiciones y con las limitaciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.
- 2.- Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro de las referidas parcelas podrán existir bienes de dominio público.



### **Artículo 37.- Cesiones a dominio público.**

#### 1.- Cesiones de locales.

En el supuesto de que el planeamiento urbanístico vigente destine parte de la edificabilidad proyectada en las edificaciones residenciales a usos dotacionales públicos, su cesión al Ayuntamiento será formalizada previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización de la edificación, en las condiciones técnicas, económicas que las partes afectadas, incluido el propio Ayuntamiento, hayan acordado con anterioridad.

#### 2.- Servidumbres de uso público.

- \* Serán objeto de la debida formalización y regularización las servidumbres de uso público, de paso de conducciones de infraestructuras de servicios urbanos, y cualesquiera otros derechos reales que resulten del planeamiento urbanístico vigente
- \* Dichas formalización y regularización serán materializadas en el marco del correspondiente proyecto de reparcelación en todos aquellos supuestos y ámbitos en los que, a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística vigente, deba procederse a su elaboración y tramitación.
- \* De igual manera, esas formalización y regularización podrán ser materializadas en el marco del correspondiente expediente y proyecto de expropiación, siempre que éste se estime adecuado para la consecución de dicho objetivo.
- \* En los supuestos de nuevas actuaciones y/o edificaciones no integradas en ámbitos sujetos a los citados proyectos de reparcelación y expropiación, la formalización y regularización de las referidas servidumbres y derechos reales será materializada en el marco del correspondiente expediente de edificación, previamente a, en todo caso, la concesión de la licencia de primera utilización de dicha edificación.

### **Artículo 38.- Condiciones relativas al ejercicio de las servidumbres de uso público.**

- 1.- Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia de carácter público establecidos por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial se ejercerán sin ninguna restricción, no permitiéndose en las áreas afectadas la construcción o colocación de elementos que impidan su ejercicio, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente mediante la correspondiente autorización.
- 2.- Las previsiones expuestas en el apartado anterior serán asimismo aplicables en las parcelas de uso residencial preexistentes y consolidadas, en las que se convalidan las servidumbres de uso público existentes, aún cuando las mismas no se señalen de forma expresa en el planeamiento urbanístico vigente.

- 3.- En las áreas sometidas a servidumbres de uso público, corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costos de servicio, mantenimiento y conservación del alumbrado público -se excluirán los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de la parcela-, el mantenimiento y conservación de los tratamientos superficiales -pavimentos, revestimientos con excepción de las fachadas de locales de planta baja y techos. Asimismo corresponderá al Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecta a la parcela.

Por el contrario, será, a cargo de los propietarios, la conservación de las fachadas interiores de los porches, elementos estructurales, aislamientos e impermeabilizaciones en las áreas sometidas a servidumbre, y la de las acometidas a la parcela de las redes de servicio.

#### **Artículo 39.- Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.**

- 1.- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las parcelas de uso residencial, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.
- 2.- Siempre que por realización de obras en las fincas o edificios se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de los mismos a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 40.- Servidumbres entre parcelas.**

- 1.- Condiciones generales.

Las distintas parcelas ordenadas, así como las edificaciones existentes y/o proyectadas en las mismas, cualquiera que sea el uso al que se destinen (residencial, actividades económicas, equipamiento...), estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los titulares, usuarios, etc. de las parcelas y edificaciones colindantes puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento, así como para que puedan disponer y disfrutar de los correspondientes servicios urbanos (acceso peatonal, ciclista, rodado...; agua; saneamiento; gas; energía; telecomunicaciones; etc.).

- 2.- Servidumbres de paso de alcantarillado.

- A.- Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otras pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias y resarciendo el importe de los que originen.

B.- La aprobación del planeamiento urbanístico vigente, de estas Ordenanzas y del correspondiente proyecto producirá los efectos previstos al respecto en la legislación urbanística vigente, incluso en lo referente a la declaración del interés y de la utilidad pública de la ocupación de los terrenos afectados, y de, en su caso, su expropiación.

3.- Patios mancomunados.

Los propietarios de las fincas colindantes que compartan un patio mancomunado, formalizarán un reglamento sobre uso, reparación, conservación y limpieza de ese patio y constitución de las limitaciones, condiciones y servidumbres recíprocas. que resulten necesarias o convenientes para su disfrute y cumplimiento de su finalidad.

El Ayuntamiento sólo podrá autorizar la construcción del patio mancomunado después de tener conocimiento oficial de la formalización y contenido de ese reglamento.

Dicho reglamento será elevado a escritura pública y se solicitará la inscripción del mismo en el registro de la propiedad respecto de las fincas afectadas.

La justificación del cumplimiento de esos requisitos deberá efectuarse como condición previa al otorgamiento de la licencia de primera utilización de los edificios.

4.- Servidumbre de acceso a garajes.

En los casos que se señalan expresamente en el planeamiento urbanístico vigente, los accesos y garajes de las parcelas de uso residencial - o en su caso la propia parcela si aquellos no se hubiesen construido - quedarán sometidos a la servidumbre de acceso a los garajes de las parcelas colindantes, el cual deberá reunir las condiciones exigidas a ese respecto en el indicado planeamiento.

**Sección Sexta.**

**Intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.**

**Artículo 41.- Justificación de la intervención mediante expropiación. Criterios generales.**

1.- En atención a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, así como en el artículo 85 de las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Legazpi, se considera de utilidad pública e interés general, a los efectos de la expropiación definitiva o temporal de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las mismas, la ejecución de las obras y actuaciones que tengan como fin dotar de acceso físico a las viviendas y edificaciones residenciales afectadas por las mismas, que, en sus condiciones actuales, cuenten con problemas de

acceso, en particular por parte de personas con discapacidad y/o asimilables a las mismas.

- 2.- La citada actuación expropiatoria se entenderá en todo caso supeditada a la previa justificación de la presencia de personas con discapacidad en las viviendas y edificaciones afectadas, de conformidad con los criterios expuestos a ese respecto en el siguiente artículo 43.
- 3.- En el supuesto de que no haya sido iniciada la ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas mediante la concesión de la correspondiente licencia municipal en el plazo de tres meses contados a partir de su concesión, y de que eso se deba al hecho de no disponerse de la totalidad o parte de los bienes afectados por aquéllas, el Ayuntamiento podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación.

En todo caso, ese acuerdo municipal deberá sustentarse en una solicitud expresa de incoación de dicho expediente planteada por el promotor o los promotores de las obras, quienes, a su vez y con ese fin, deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación, de conformidad con lo establecido a este respecto en la legislación vigente.

En concreto, a los efectos de la consideración de dichos promotores como tales beneficiarios de la expropiación, aquellos deberán cumplir los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo "177.j" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Para ello, el proyecto al que se hace referencia en el siguiente artículo "44.2" deberá identificar expresamente a la comunidad o a la parte de la misma que en cada caso fuese a ostentar esa condición de beneficiario de la expropiación.

- 4.- La solicitud de expropiación se adecuará a los criterios establecidos en el siguiente artículo 44.
- 5.- Con carácter general, la expropiación podrá incidir en la totalidad de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las obras y actuaciones de acceso proyectadas y autorizadas.

En todo caso, dicha expropiación afectará en cada supuesto únicamente a los bienes que, en los plazos establecidos, no estén a disposición de los promotores de las obras y actuaciones a los efectos de su ejecución.

#### **Artículo 42.- Ámbito material de aplicación del proyecto y de sus previsiones.**

- 1.- Con carácter general, las actuaciones expropiatorias reguladas en el anterior artículo 41 a los efectos de la realización de las obras y actuaciones planteadas con los fines expuestos en él, se entenderán de aplicación en los terrenos y/o edificaciones afectados por las obras y actuaciones previstas y autorizadas en cada caso para dar

acceso a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales existentes en el municipio, a las que se hace referencia en el siguiente apartado 2 de este mismo artículo.

- 2.- En concreto, las previsiones expuestas en el apartado anterior son de aplicación en las viviendas y edificaciones residenciales que cumplan todas las condiciones siguientes:
  - A.- Las citadas edificaciones han de estar consolidadas y destinadas a uso preferentemente residencial en el planeamiento urbanístico vigente, sin perjuicio de la existencia o no en las mismas de otros usos de naturaleza diversa, sean o no auxiliares de las viviendas.
  - B.- Las viviendas ubicadas en esas edificaciones, cuando menos las afectadas por problemas de acceso por parte de residentes en las mismas, han de estar consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.
  - C.- Esas viviendas, o, incluso, las propias edificaciones y parcelas vinculadas a las mismas, han de contar con problemas o dificultades de accesibilidad, en condiciones que justifiquen la aplicación de las previsiones materiales reguladas en este proyecto.
  - D.- Esa o esas viviendas han de constituir el domicilio habitual de las personas promotoras de las obras y actuaciones proyectadas, que, además, han de estar empadronadas en Legazpi en dicho domicilio.
- 3.- Las obras y actuaciones proyectadas con el indicado fin pueden incidir en:
  - A.- Locales y espacios, o partes de los mismos, situados en el interior de las edificaciones en las que se ubican las citadas viviendas, tanto sobre como bajo rasante, cualquiera que sea el uso al que se destinen.
  - B.- Locales y espacios, o partes de los mismos, ubicados en otras edificaciones complementarias de las anteriores, situadas en la misma parcela residencial vinculada a las citadas edificaciones en las que se ubican las referidas viviendas.
  - C.- Terrenos no edificados integrados en la parcela residencial vinculada a la referida edificación residencial.
  - D.- Terrenos exteriores y/o ajenos a la citada parcela residencial, colindantes tanto con ésta como con la edificación residencial de la que formen parte las viviendas con dificultades de acceso, de titularidad privada o pública.
- 4.- Unas mismas obras y actuaciones pueden ser planteadas con el fin dar acceso a viviendas ubicadas en edificaciones diversas situadas en parcelas asimismo diversas.
- 5.- Además, la aplicación de las medidas de expropiación reguladas en esta sección se condiciona a la previa justificación de que la vivienda o viviendas afectadas constituyen

el domicilio habitual de persona o personas con discapacidad, de conformidad con los criterios expuestos a ese respecto en el siguiente artículo 44.

**Artículo 43.- La condición de persona con discapacidad a los efectos de la intervención mediante expropiación.**

A los efectos de estas Ordenanzas y de la intervención mediante expropiación regulada en las mismas, tendrá la condición de persona con discapacidad toda aquella persona con movilidad reducida de carácter permanente que acredite minusvalía calificada y valorada por la Administración competente, en la que se determine el tipo y grado de disminución en relación con sus capacidades para el acceso a la correspondiente vivienda.

De conformidad con la previsión legal que establece su carácter asimilable a persona con discapacidad, a los efectos de la eliminación de barreras para el disfrute de una vivienda digna, y de la aplicación con ese fin de las medidas reguladas en esta Ordenanza, tendrá, asimismo, la consideración de persona con discapacidad toda persona mayor de setenta años.

**Artículo 44.- Solicitud de expropiación.**

- 1.- La solicitud de incoación del expediente de expropiación se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en estas mismas Ordenanzas.

De conformidad con lo establecido en el apartado 3 del anterior artículo 41, dicha solicitud deberá ser planteada por el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas, quienes a su vez deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación.

- 2.- Toda solicitud de intervención mediante expropiación con los fines previstos en este expediente deberá ser expuesta y justificada con la precesión necesaria en el correspondiente proyecto a elaborar con ese fin. Dicho proyecto incluirá, entre otras, las previsiones siguientes:

- A.- La justificación de la necesidad de ejecutar determinadas obras y actuaciones, y, en su caso, de implantar las correspondientes instalaciones mecánicas o de cualquier otra naturaleza, incluido ascensor, con el fin de dar acceso a las edificaciones y viviendas afectadas en cada caso.

Dicha justificación incluirá las relacionadas con, entre otros extremos, la cumplimentación de las condiciones expuestas en el anterior artículo 42, y la idoneidad de la solución de acceso planteada, tanto en lo referente a sus condiciones técnicas, como a sus afecciones en la parte de la edificación y el entorno afectados.

En todo caso, esa justificación se entenderá asociada a la concesión de la previa y correspondiente licencia municipal para la ejecución de las obras y actuaciones previstas en el proyecto técnico elaborado con ese fin.

B.- La exposición y justificación específica de las razones que, en cada caso, fundamenten la intervención mediante expropiación, con particular atención a, entre otras, las siguientes cuestiones:

- \* La residencia de persona o personas con discapacidad en alguna o algunas de las viviendas afectadas. Éstas han de constituir el domicilio habitual de aquellas, que, a esos efectos, han de estar empadronadas en las mismas.
- \* Las dificultades o imposibilidad de disposición u obtención por otros medios de los bienes afectados por las obras y actuaciones proyectadas.
- \* El transcurso de los plazos establecidos para el inicio de esas obras y actuaciones sin que se haya procedido a ello, con exposición de: las gestiones realizadas con ese fin por el promotor o promotores, incluidos los acuerdos de cualquier tipo adoptados al respecto (acuerdos de la o las comunidades de propietarios afectadas a favor o en contra de las obras y actuaciones proyectadas, mediante la presentación bien de los correspondientes libros de actas, bien de documentación oficial acreditativa de los mismos, etc.).
- \* Cualesquiera otras que se estimen de interés.

Se entenderá a ese respecto que la intervención expropiatoria puede estar justificada si, una vez acreditadas las restantes condiciones establecidas, justificada la proporcionalidad de las afecciones económicas y materiales derivadas de la expropiación, y transcurrido el plazo fijado para ello, el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas no puedan disponer de los bienes afectados, para su ejecución en las condiciones y en el momento en el que resulten necesarias para dar respuesta a la citada problemática de acceso.

C.- La relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, con indicación de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad a que se destinan dichos bienes, así como la de los titulares de los mismos.

D.- El valor económico de todos y cada uno los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o complementación tras la aprobación de la relación de bienes, derechos y titulares afectados.

E.- La exposición de las afecciones económicas, materiales, etc. derivadas de las obras y actuaciones proyectadas a los efectos de la adecuada estimación de la proporcionalidad o desproporcionalidad de aquellas.

F.- La precisa e individualizada identificación del promotor o promotores de las obras, así como de los posibles beneficiarios de la expropiación.

Se dará cuenta en ese contexto de los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios afectada en lo referente a la promoción o no de las obras y actuaciones, adjuntándose la correspondiente acreditación oficial de los mismos.

- G.- El compromiso del beneficiario de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados por la misma, cualquiera que sea la cuantía del mismo.

**Artículo 45.- Valoración de la solicitud de expropiación. Tramitación del expediente.**

- 1.- Tanto la solicitud de expropiación, como el correspondiente proyecto elaborado de acuerdo con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en estas Ordenanzas serán analizados por los correspondientes servicios municipales. Dicho análisis se extenderá a, entre otras, las siguientes cuestiones:

A.- El cumplimiento o no de los indicados criterios, incluidos entre ellos los referidos a la justificación de la expropiación solicitada.

B.- La determinación, debidamente justificada, de las correspondientes propuestas en lo referente a:

- a) La desestimación de la solicitud de intervención mediante expropiación al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello.
- b) La tramitación de la solicitud y del proyecto de acuerdo con los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente.

Tanto a los efectos de la elaboración del proyecto como a los de su tramitación se estará a lo dispuesto en dicha legislación, diferenciándose, siempre que resulte necesario, las fases o tareas referidas a la determinación de, por un lado, la relación de los bienes, derechos y titulares afectados, y, por otro, el valor económico de esos bienes y derechos.

A ese respecto, el proyecto mencionado en el anterior artículo "44.2" podrá tener el tratamiento previsto en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa para la relación de bienes y derechos afectados, y ser considerado y tramitado como tal.

- 2.- En cualesquiera de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento adoptará la o las resoluciones que se estimen adecuadas.

La solicitud de expropiación podrá ser desestimada por, entre otras, causas asociadas a las afecciones e impactos negativos resultantes de la misma, siempre que éstos, tanto por razones económicas como materiales, se consideren desproporcionados.

En el supuesto de que se acuerde la tramitación del expediente de expropiación, el Ayuntamiento determinará en cada caso la sujeción de la actuación bien al procedimiento de tasación conjunta, bien al de tasación individual.

**Artículo 46.- Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.**

Complementariamente a lo expuesto en la misma, la expropiación prevista en estas Ordenanzas se adecuará, con carácter general, a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos los reguladores de su incoación y tramitación, y de la determinación del justiprecio.

También se estará a lo resultante de la aplicación de dichos criterios en lo referente al posible desistimiento de la expropiación por parte del beneficiario de la misma.

En ese contexto, la totalidad de los costes de la expropiación deberán ser abonados por el beneficiario de la misma. Esta obligación incluye el abono del importe de la indemnización de los perjuicios que la actuación expropiatoria y el desistimiento de la misma por parte del beneficiario pudiera acarrear en el expropiado.

A los efectos de garantizar el abono de dichos costes, la incoación del correspondiente expediente de expropiación se condicionará al depósito del aval o fianza que en cada caso se estime adecuado. Con carácter general, y sin perjuicio de que en determinados supuestos debidamente justificados su cuantía deba ser mayor o menor, el importe de dicho aval se corresponderá con el 20 % del coste del valor económico de los bienes al que se hace referencia en el anterior artículo "44.2.D".

**CAPITULO 3.  
ORDENANZAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES  
DESTINADAS A USOS PREFERENTEMENTE NO RESIDENCIALES.**

**Artículo 47.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.**

1.- Condiciones generales.

Las edificaciones e instalaciones que se construyan e implanten en las parcelas destinadas a usos no residenciales deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva establecidas en la disposiciones legales vigentes.

2.- Espacios de carga y descarga.

Las edificaciones industriales, así como las restantes que lo requieran, deberán disponer en su interior, o en los espacios no edificados sobre rasante de la correspondiente parcela, de una zona de carga y descarga de mercancías.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria o la correspondiente actividad, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m<sup>2</sup>, la capacidad mínima de la zona de carga y descarga será de dos plazas de camión.

En el caso de que la actividad se desarrolle en un piso alto de la edificación y no se disponga de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona en la planta baja o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el primero mediante montacargas.

### 3.- Ordenación y habilitación de garajes.

Los garajes que se habiliten en los sótanos, semisótanos o plantas sobre rasante, incluidas, en su caso, cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas destinadas a uso residencial, ampliándose a 3,00 m. el ancho mínimo de los accesos y rampas de garaje.

### 4.- Condiciones generales de iluminación y ventilación.

Los locales de trabajo dispondrán de iluminación y ventilación natural, complementada con mecanismos artificiales, si fuese necesario.

El sistema de iluminación y ventilación auxiliar deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Dichos sistemas serán sometidos a revisión tanto con anterioridad a la apertura del local, como en cualquier momento posterior. En el supuesto de que no resultasen satisfactorios o no funcionasen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras necesarias, el Ayuntamiento podrá acordar el cierre total o parcial del local correspondiente.

Los locales destinados a garaje, situados bajo rasante, dispondrán de ventilación natural directa o por conducto, y su construcción e implantación se adecuará a los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación. En el caso de ventilación natural, el local deberá contar con huecos al exterior.

Las soluciones de ventilación forzada se adecuarán en todo caso a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

### 5.- Dotación de servicios higiénicos.

Las edificaciones situadas en las parcelas de uno no residencial dispondrán de los servicios de higiene necesarios, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de las actividades implantadas y/o que se pretendan implantar.

Con carácter general, cada actividad contará con sus correspondientes y diferenciados servicios de higiene, y, como mínimo de un inodoro y un lavabo. En todo caso, se autoriza la

agrupación de los servicios sanitarios de varios locales que conformen un conjunto funcional. En cualquier caso se cumplimentarán asimismo las normas en materia de accesibilidad.

El sistema de ventilación e iluminación de los aseos se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el Código Técnico de Edificación.

**Artículo 48.- Condiciones de tratamiento estético.**

- 1.- Las parcelas destinadas a actividades industriales podrán disponer de un cierre en su perímetro, que deberá cumplir las condiciones establecidas en estas Ordenanzas para las parcelas residenciales.
- 2.- El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el impacto paisajístico y ambiental que pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

**CAPITULO 4.  
ESTÁNDAR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA BICICLETAS.**

**Artículo 49.- Estándar de plazas de aparcamiento para bicicletas.**

Complementariamente al estándar de plazas de aparcamiento para vehículos motorizados establecido tanto en la legislación urbanística vigente, como en el también vigente Plan General de Ordenación Urbana de Legazpi, tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en las actuaciones de reforma y renovación urbana y en las de sustitución y rehabilitación integral de edificaciones preexistentes, se ordenarán en el interior de las correspondientes edificaciones y/o parcelas, espacios para el aparcamiento de bicicletas, de conformidad con los siguientes criterios:

- a) Edificaciones residenciales: 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t) o fracción.
- b) Edificaciones destinadas a actividades económicas: 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t).
- c) Alojamientos dotacionales: 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t).
- d) Equipamientos: 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t).
- e) Terminales o estaciones de transporte público: se estará a lo establecido bien en el o los correspondientes planes de movilidad, bien en los proyectos específicos referidos a dichas instalaciones.

**TITULO CUARTO**  
**ORDENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA**

**Artículo 50.- Condiciones generales de protección ambiental, paisajística y naturalística.**

Con carácter general, las obras y actuaciones proyectadas a ejecutar en el término municipal de Legazpi se adecuarán a los criterios de carácter ambiental, paisajístico y naturalístico establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el planeamiento urbanístico vigente y estas mismas Ordenanzas.

**Artículo 51.- Criterios generales de protección e integración ambiental.**

- 1.- Con carácter general, las obras y actuaciones proyectadas se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, como en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.
- 2.- En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.
- 3.- Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en emplazamientos diversos a los citados vertederos, cuando el propietario de los terrenos afectados lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes, estas mismas Ordenanzas, o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

**Artículo 52.- Medidas de carácter protector o preventivo.**

- 1.- Geología y geomorfología.

- A.- Los proyectos de obras de urbanización y de edificación serán complementados con la realización de estudios específicos de evaluación de riesgos geológicos (estudios geotécnicos, etc.) en todos aquellos supuestos en los que los mismos se estimen convenientes.

Esos estudios, además de evaluar los riesgos en su caso resultantes de las actuaciones planteadas, deberán determinar las medidas preventivas que en cada caso se consideren necesarias para eliminar dichos riesgos (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

- B.- Las obras y actuaciones proyectadas serán objeto del necesario control y vigilancia técnica con el fin de detectar tempranamente los problemas de estabilidad-erosión y determinar las adecuadas medidas protectoras o preventivas, y, en su caso, aplicar rápidamente las medidas correctoras oportunas.

- C.- En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se determinarán las medidas necesarias para evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo.

- D.- Con carácter general, y en especial en las zonas con pendientes superiores al 50%, se determinarán las medidas necesarias para fomentar la implantación y habilitación de bosques protectores que garanticen la conservación de los recursos edáficos, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierras. Se primará la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho, todo ello sin perjuicio de lo establecido por la autoridad competente en el momento de la emisión de las correspondientes autorizaciones. Paralelamente, se adoptarán las medidas necesarias para incentivar la diversidad del paisaje actual de Legazpi de "monocultivo de pino".

## 2.- Agua.

- A.- En la fase de elaboración de los correspondientes proyectos se determinarán, con carácter general, las medidas protectoras o preventivas adecuadas para realizar las obras en condiciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales a los cauces fluviales así como de precaución y emergencia para los denominados vertidos accidentales. Los parques de maquinaria incorporarán plataformas completamente impermeabilizadas para cambio de lubricantes, repostar, etc. Otras instalaciones auxiliares preverán un sistema de drenaje superficial que canalice cualquier vertido hacia las balsas de decantación, antes de que se infiltren en el suelo.

Ese tipo de medidas serán objeto de particular consideración en los ámbitos Azpikoetxea, Bikuña Txiki, Elbarrena, Lekuona-Azkuenea, Urtatzola y Telleriarte, así como en todos los restantes que se consideren de interés a ese respecto.

- B.- A modo de criterio general de intervención, tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos como de ejecución de las obras se determinarán las medidas necesarias para el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas (caso de que existiesen), respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.

Ese tipo de medidas serán objeto de particular consideración en los ámbitos Elbarrena, Lekuona-Azkuenea, Azpikoetxea, Goialde, Telleriarte, Brinkola, Zaldu, Urtatzola y Urtatza-Zaharpe, así como en todos los restantes que se consideren de interés a ese respecto.

- C.- A los efectos de la adecuada protección de recursos hídricos subterráneos, en el supuesto de existencia de una capa freática en el subsuelo de los ámbitos afectadas por las obras y actuaciones proyectadas se adoptarán las medidas necesarias para, en lo posible y por un lado, posibilitar que la cota más baja de incidencia de aquellas se sitúe al menos 1,5 m por encima del nivel freático, y, por otro, evitar que las aguas de lluvias se desvíen de las áreas de recarga. Si las obras cortasen algún flujo de agua subterránea se procurará que, entre las medidas a tomar, se eviten trasvases de cuencas hidrográficas y de los sistemas de acuíferos asociados.

- D.- Se determinarán las medidas necesarias para la revegetación de márgenes enclavadas en zonas con riesgo de erosión y/o deslizamientos. A este respecto serán objeto de particular atención las regatas Lakidiola, Zutui y Aierdi, así como, en el río Urola, la zona próxima a Bikuña Errota.

- E.- Las edificaciones, instalaciones y actividades autorizadas en el suelo no urbanizable han de contar con los adecuados sistemas de depuración de agua, condicionando la concesión de las correspondientes licencias a la efectiva y real determinación de las medidas necesarias, así como a la implantación de las instalaciones que con ese fin se estimen adecuadas.

### 3.- Suelo.

- A.- Se procederá al jalonamiento de la zona estrictamente afectada por las actuaciones planteadas en cada caso, que deberá limitarse, en lo posible, al terreno que ocupe la plataforma de los nuevos usos.

En ese contexto, se incentivarán, en lo posible, las medidas necesarias para reducir las afecciones derivadas de las indicadas actuaciones en suelos naturales, tanto en la fase de ordenación urbanística como en las de elaboración de proyectos de obras de urbanización y edificación.

En esa misma línea, se evitará la compactación de los suelos de borde, siendo preferente eliminar afecciones en los mismos, y se adoptarán las medidas adecuadas para que, en lo posible, las obras y actuaciones incidan dentro del ámbito de actuación correspondiente o en zonas artificializadas.

- B.- Los proyectos de obras de urbanización y edificación incorporarán un diagnóstico o balance de la situación del ámbito en lo referente a la existencia o no de tierra vegetal en el mismo.

A los efectos de su realización se tendrá en cuenta que el espesor mínimo de dicha tierra se estima en 50 cm y que la superficie a tratar estará formada por el total de los terraplenes, taludes, superficies ocupadas por elementos permanentes y temporales que deban restaurarse (caminos, zonas de acopio, instalaciones provisionales, etc.).

Se entiende por tierra vegetal aquel material procedente de las obras cuya composición físico-química y granulométrica permite el establecimiento de una cobertura herbácea permanente (al menos mediante las técnicas habituales de siembra o hidrosiembra) y sea susceptible de recolonización natural, rechazándose aquellos materiales cuyas características físico-químicas y granulométricas sean desfavorables.

Cuando el balance sea negativo se calculará la cantidad de tierra suplementaria y su coste al tiempo que se propondrá un reparto de los recursos disponibles considerando prioritarios los taludes más visibles, las zonas próximas a cursos fluviales y fondos de valles, las zonas ajardinadas (áreas urbanas y próximas) y los aledaños de pasos de fauna. Esta medida se considera genérica y deberá tenerse en cuenta, en mayor o menor medida, en todas los desarrollos urbanísticos.

- C.- En la fase de elaboración de los proyectos de obras de urbanización y edificación los taludes se diseñarán de acuerdo con la geotécnica con criterios de seguridad y de adecuación del paisaje en el que se integran.

Con el fin de evitar el atrincheramiento y de favorecer la revegetación, la pendiente de desmontes y terraplenes será preferentemente, y siempre que sea técnicamente viable, igual o inferior a 2H-3V. La justificación ambiental de la presencia de taludes más inclinados se podrá asumir cuando la menor ocupación de suelo suponga un menor impacto.

Tanto por razones de erosión como de integración paisajística deberá de evitarse un refino excesivo de los taludes para evitar la aparición de surcos verticales. Si aparecen surcos de erosión antes de la revegetación del talud, conviene "romperlos" mediante laboreo horizontal que puede reducirse a un simple arañado de la superficie, facilitando así la instalación de una cubierta vegetal. Salvo razones y situaciones debidamente justificadas que aconsejen otro tipo de soluciones, se procederá a la revegetación a medida que se vayan realizando los taludes.

- D.- En el contexto de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación se procederá a la definición y delimitación concreta de zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos generados a lo largo de la fase de ejecución de las obras proyectadas.

- E.- Serán objeto del necesario y exhaustivo control las propuestas e iniciativas de apertura de nuevas pistas forestales o caminos rurales. Se incentivarán, en lo posible, las medidas de utilización de los preexistentes y se limitará la construcción de otros nuevos

a los que se consideren debidamente justificados. La ejecución de estos últimos estará sometida en todo caso a la realización de la previa y preceptiva evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo a la Ley 3/98.

En el supuesto de procederse a su ejecución, esos nuevos caminos o pistas tendrán un trazado con pendientes inferiores al 15%, que podrá superarse ligeramente con el fin de evitar impactos paisajísticos. Asimismo, estarán dotados de los mecanismos necesarios de evacuación de las aguas y de fijación de taludes con el fin de evitar pérdidas de suelo.

#### 4.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

A.- La elaboración de los proyectos de urbanización y/o edificación planteados en los ámbitos Agirre-Etxeberri y Elbarrena será complementada con la realización de estudios específicos de análisis del valor de la vegetación arbórea existente en los mismos.

Esos estudios serán elaborados, en todo caso, previamente a la ejecución material de la ordenación prevista, y determinarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias específicas que en cada caso se estimen oportunas, incluidas las relacionadas con, en su caso: la delimitación de la superficie a desbrozar; la identificación de los ejemplares arbóreos a conservar, talar o transplantar; la integración, en la medida de lo posible, de los ejemplares de mayor valor en la nueva ordenación; la valoración de las probabilidades de supervivencia de los ejemplares a trasplantar; etc.

B.- Bien en el contexto de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y/o edificación, bien complementariamente a los mismos, se determinarán, en cada caso, las medidas específicas que se estimen adecuadas (cercado que salvaguarde tanto la parte aérea como las raíces, etc.) con el fin de, entre otros extremos, evitar daños accidentales resultantes del uso de maquinaria o de cualesquiera otras circunstancias tanto a la vegetación arbórea de las zonas de borde de los desarrollos propuestos como a aquellos ejemplares que, en el marco de la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, se hayan considerado como no afectados por las propuestas planteadas en el mismo.

Sin perjuicio de la proyección general del mismo, la aplicación de dicho criterio será objeto de particular atención en los ámbitos Agirre-Etxeberri, Goialde, San Martín, Zaldu, Brinkola, Telleriarte, Elbarrena, Urtatzola y Azpikoetxe.

### **Artículo 53.- Medidas correctoras.**

#### 1.- Atmósfera.

A.- En la fase de ejecución de las obras se determinarán y aplicarán las medidas que en cada caso se estimen adecuadas (riego con agua; mecanismos aspiradores; filtros; cubrimiento tanto de materiales almacenados como de la carga en su transporte;

cualesquiera otros que se estimen oportunos) para aminorar o eliminar las emisiones de polvo y partículas sólidas en suspensión procedentes de los derribos, excavaciones, movimientos de tierra, carga y transporte de materiales, etc.

- B.- Tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación como en la de su ejecución, se adoptarán las medidas necesarias para: eliminar y/o reducir las emisiones sonoras resultantes de las obras y actuaciones planteadas, incluidas las asociadas a minimizar la utilización de explosivos; programar las actividades de forma que no se produzcan niveles sonoros elevados por la acumulación de varias de ellas; controlar la franja horaria de producción de las indicadas emisiones; incentivar la utilización de compresores y perforadores de bajo nivel sonoro; la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores; la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes; el diseño cuidadoso de las voladuras; etc.

## 2.- Geología y geomorfología.

Los estudios geológicos mencionados en el apartado 1 del anterior artículo determinarán, además de las medidas de carácter preventivo mencionadas en él, las de carácter corrector que asimismo se estimen oportunas (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

## 3.- Agua.

- A.- Los proyectos de obras de urbanización y, en su caso, los de edificación, serán complementados con la realización de los estudios hidráulicos específicos que, en su caso, se estimen oportunos para asegurar la compatibilidad de los desarrollos y de la urbanización planteados con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el o los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.
- B.- En las actuaciones propuestas que afecten al dominio público hidráulico y su zona de protección se incentivarán y determinarán preferentemente las medidas de mantenimiento o restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales y sus márgenes.

Se minimizarán, en lo posible, las afecciones derivadas de iniciativas de desvío de cauces fluviales, tanto interviniendo con ese fin en la menor longitud posible, como no extendiéndose aquellas a zonas de desove. Complementariamente, se incentivarán y determinarán en esos casos medidas de diseño que, además de potenciar la imagen natural del resultado, propicien la recolonización de la fauna y la flora.

En las zonas de paso sobre los cursos fluviales se incentivarán medidas que, además de minimizar las afecciones tanto sobre el cauce como sobre la vegetación de ribera, eviten la colocación de pilas dentro del cauce y que, en el caso de no ser posible, las emplacen en condiciones que permitan la mayor permeabilidad transversal posible de la fauna. En ese contexto, salvo razones debidamente justificadas, se determinarán las

medidas necesarias para optimizar la utilización de los pasos actuales (puentes existentes, etc.).

- C.- Se determinarán las medidas necesarias para la recuperación y mejora de los cauces fluviales y sus respectivas márgenes en los ámbitos afectados por los nuevos desarrollos propuestos, integrándolos en las ordenaciones planteadas.

Siempre que se estime posible y compatible con los objetivos generales planteados, esas medidas incluirán la revegetación de la ribera afectada con técnicas de ingeniería blanda mediante plantaciones de especies que favorezcan el desarrollo del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.

- D.- Durante la realización de las obras, y en previsión de arrastres de sólidos en determinados puntos, se estudiará la instalación de barreras de sedimentos (obras provisionales como construcción de balsas de decantación, de sistemas de infiltración, arquetas, filtros, rejillas, etc.), y se procederá a un seguimiento del control de las posibles regatas afectadas, con el fin de evitar que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales y, si esto sucediese, que lo hagan con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes. Para ello se procederá a la colocación de dispositivos que disminuyan la velocidad del agua de las obras de drenaje antes de su vertido.

#### 4.- Suelo.

- A.- En el contexto de la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación proyectadas se ha de proceder a la extracción de la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada por las mismas, prestando especial atención a los de mayor capacidad agrológica para aminorar la afección.

Las capas de suelo extraídas deberán ser trasladadas a la zona o vertedero que se estime oportuno a los efectos de su conservación en las condiciones adecuadas para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación del ámbito afectado. A fin de facilitar los procesos espontáneos de colonización vegetal se simultaneará, siempre que sea posible, dicha extracción con la operación de desbroce, de manera que se incorporen propágulos de la vegetación existente en el terreno. Igualmente se intentará no mezclar las diferentes tongadas para no diluir las propiedades de las capas más fértiles. Durante el tiempo que estén apiladas deberán ser objeto del cuidado adecuado. Si resultasen excedentes de tierra vegetal se utilizarán en la recuperación de ámbitos degradados (vertederos, márgenes alteradas, etc.).

- B.- La tierra vegetal será objeto de la debida protección desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes. El mantenimiento se realizará con el mínimo posible de labores: modelado de la geometría para evitar erosiones o retención de agua, enmiendas orgánicas salvo casos muy especiales que se justifiquen, etc.

- C.- Cualquier afección accidental, por ubicación de instalaciones auxiliares, etc. a todo suelo localizado fuera del ámbito perimetral de intervención o actuación será objeto de reacondicionamiento.
- D.- Los residuos que se generen tanto en fase de ejecución de las obras proyectadas como de implantación de los nuevos usos proyectados serán gestionados y, en su caso, separados de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en la materia<sup>1</sup>.

La recogida de residuos tóxicos y peligrosos se realizará en envases etiquetados, depositándose en zonas designadas para tal fin, debidamente impermeabilizadas, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos. En las operaciones y actuaciones puntuales en las que se contempla la demolición, reforma o rehabilitación se procurará, igualmente, clasificar y gestionar correctamente los diversos tipos de residuos que resulten. Caso de que algún material sobrante no se deposite en vertedero controlado deberá de estudiarse previamente su ubicación y los posibles efectos sobre los distintos sistemas.

- E.- Los suelos potencialmente contaminados del municipio serán sometidos a los procesos de investigación, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia (Ley 1/2005 de 4 de febrero para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo).

5.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

- A.- Las medidas de restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales, zonas de borde, afectadas, etc.) se adecuarán a los criterios resultantes de la valoración de los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, clima, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc., del ámbito afectado y de su entorno, y, en consonancia con los mismos, y, en consonancia con los mismos, consistirán en la implantación de la vegetación seleccionada, en siembras, en plantaciones o en la utilización conjunta de todas o algunas de ellas. A la hora de elegir las especies se conjugarán, según los casos, criterios estéticos, que aconsejen la utilización de un tipo determinado de plantas para lograr una adecuada integración paisajística de las estructuras de mayor impacto visual o zonas ajardinadas, con otros que primen la revegetación en un plazo de tiempo relativamente más breve. En definitiva, se tendrá en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística del territorio (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivas y herbáceas con probabilidad de éxito) como de funcionalidad en el sentido de controlar las superficies desnudas ocasionadas por las obras. Esta medida se establece con carácter general de aplicación, en mayor o menor medida, en todos los desarrollos previstos.

---

<sup>1</sup> Se trata de, entre otras, las disposiciones legales siguientes: Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; Real Decreto 833/1988, Real Decreto 952/1997 y Decreto 423/1994 sobre gestión de residuos inertes e inertizados en el País Vasco; Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos y Real Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión de aceites usados en la Comunidad Autónoma Vasca; etc.

- B.- Tras la plantación y siembra se establecerá un período de control con labores de mantenimiento (plan de mantenimiento), por los menos durante dos años después de la plantación, y sobre todo centrada en aquellas zonas más visibles o de difícil enraizado.



6.- Paisaje.

- A.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural.

Se considerará preferente la adopción de perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, en los bordes fundamentalmente, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con materiales finos y con tierra vegetal extraída de la propia traza. En el modelado de los taludes se tenderá a que la intersección con el terreno en las aristas de los bordes de los desmontes se produzca mediante el cambio gradual de las pendientes. En caso de ser necesaria la estabilización de los taludes se procurará utilizar técnicas "vivas" de estabilización (estaquillados, entramados de madera, muros verdes, etc.) y si son precisos muros de contención, éstos procurarán ser de escollera.

- B.- Se procederá a la ornamentación general de los ámbitos afectados para su correcta recuperación e integración en su entorno. Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso. Los proyectos de urbanización incluirán las medidas de restauración ambiental y paisajística que, en cada caso, se estimen adecuadas.

- C.- Tras la finalización de las obras de urbanización y edificación se llevará a cabo una limpieza exhaustiva del ámbito afectado así como de su entorno, evitando dejar cualquier vestigio de las mismas.

7.- Medio socio-económico.

- A.- Se determinarán las medidas necesarias para señalar y comunicar a la población afectada por actuaciones que conlleven la ejecución de obras especialmente ruidosas, cambios de sentido de calles, de cortes de tráfico y otras con afecciones de naturaleza similar a las anteriores.

- B.- Salvo razones debidamente justificadas, se procederá, en lo posible, a la sustitución o reposición de las pérdidas de terrenos vinculados a explotaciones agrarias activas por razones de destino de aquellos a usos urbanos por otros de similar valor e interés en el propio municipio.

8.- Ordenación urbana, urbanización y edificación.

- A.- La ordenación urbanística se adaptará, en la medida de lo posible, a la topografía del ámbito afectado con el fin de minimizar los movimientos de tierra así como su impacto paisajístico. Así mismo, la edificación se proyectará, en lo posible, en los suelos previamente artificializados y en los terrenos más llanos, manteniéndose en lo posible las áreas con vegetación arbórea como espacios libres. Estas masas de vegetación

- deberán de integrarse en lo posible en la nueva ordenación al igual que cualquier otro elemento de interés presente en el ámbito.
- B.- En la ordenación de los ámbitos colindantes con elementos generadores de impactos acústicos (red ferroviaria, viaria, etc.) se adoptarán las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar dichos impactos, incluidas las relacionadas con: la ubicación, en colindancia con esos elementos y a modo de pantalla, de edificaciones destinadas a usos diversos de la vivienda; el adecuado distanciamiento de las edificaciones, en particular de las destinadas al uso residencial; la colocación de pantallas correctoras; la adopción de las medidas oportunas en la propia edificación en los correspondientes proyectos.
- C.- En la urbanización se limitarán, en la medida de lo posible, las zonas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno y se incluirán criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua. En los espacios peatonales, ciclistas y de accesos rodados se utilizarán, en lo posible, materiales permeables a la lluvia.
- D.- Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.
- E.- Se adoptarán las medidas necesarias para reducir la contaminación lumínica con la utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, tanto en los espacios públicos como en los privados y/o comunes de las nuevas edificaciones.
- F.- Se utilizarán, en lo posible, materiales de construcción con un alto grado de aislamiento térmico, duraderos y no contaminantes, o lo menos contaminantes posibles, y se evaluará la utilización de materiales fácilmente reciclables e incluso de materiales reciclados. .
- G.- Los espacios interiores de los edificios estarán en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar y minimice el ruido procedente del exterior, en especial en los espacios más frecuentados.
- H.- Se adoptarán las medidas necesarias para favorecer el ahorro de agua y consumo energético en los edificios así como la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.

#### **Artículo 54.- Medidas compensatorias.**

##### 1.- Aqua.

- A.- Se determinarán, en la medida de lo posible, medidas para la creación de paseos arbolados, ajardinados y naturalizados para la potenciación del uso y disfrute de los márgenes de los cauces como elementos del territorio que permiten la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacios de disfrute público.

- B.- Se determinarán las medidas adecuadas para la recuperación y mejora ambiental de las zonas alteradas y degradadas, siendo prioritarias las de las márgenes de la regata Illara (vertedero en activo), Olaetxe (vertedero en activo) y Urtatza (aguas abajo del embalse, antigua zona de vertido).
- C.- Se procederán a la recuperación y mejora ambiental del entorno del embalse de Urtatza así como de las márgenes de la regata de Urtatza, aguas abajo del embalse, con el objetivo de integrar este “corredor de agua” en este entorno y conectarlo con el núcleo urbano de Legazpi a través del nuevo paseo fluvial.
- D.- Se fomentarán las labores de recuperación, mejora e integración ambiental de las márgenes del río Urola.

2.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

- A.- La pérdida de arbolado se compensará con la plantación de igual número de ejemplares y de iguales o similares especies a las taladas o eliminadas. Las nuevas especies arbóreas serán plantadas en: preferentemente los ámbitos afectados; el entorno próximo a esos ámbitos en el supuesto de no ser posible y/o oportuno en los mismos; otros ámbitos degradados o alterados del municipio con el fin de favorecer su recuperación o mejora ambiental, siempre que esta solución se estime de mayor interés que las anteriores; a modo de extensión de las masas arbóreas existentes para su conexión con otras cercadas con el fin de favorecer la creación de pasillos ecológicos.
- B.- Se favorecerán y potenciarán las actuaciones encaminadas a la mejora del estado de las masas de robledal-bosque mixto-vegetación de ribera existente así como a la mejora y recuperación ambiental de aquellas áreas así calificadas en el planeamiento urbanístico del municipio.
- C.- Se adoptarán las medidas necesarias para posibilitar la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

**Artículo 55.- Saneamiento de aguas residuales.**

- 1.- En los suelos urbano y urbanizable se prohíben los vertidos de aguas residuales no depuradas a los cursos de agua, debiendo acometerse los mismos, previo tratamiento si fuese necesario, a la red de saneamiento, para su posterior depuración. A tal efecto serán de aplicación las disposiciones que establezca la Administración competente regulando las condiciones de vertido a la red de colectores.
- 2.- Las edificaciones en suelo no urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades deberán estar provistas de las instalaciones de depuración de aguas residuales que en cada caso se estimen adecuadas.

Las instalaciones requeridas deberán ser objeto del correspondiente proyecto que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y por los demás Organismos competentes en la materia, debiendo garantizarse la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

Por su parte, las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad, y, en concreto, a las que fije la Administración competente en la materia.

A la vista de la propuesta, y de las condiciones que determine la Administración a la que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, el Ayuntamiento resolverá sobre la misma, admitiéndola si resultare correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que, en su caso, estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuada o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

- 3.- Los vertidos a los cauces naturales, aún cuando hayan sido previamente depurados, deberán cumplimentar las condiciones que determine el Organismo competente en la materia.

#### **Artículo 56.- Cauces fluviales.**

- 1.- Con carácter general, las condiciones de tratamiento de los cauces fluviales y de sus márgenes serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica)<sup>1</sup>.
- 2.- En los casos de encauzamientos y rectificaciones de cauces fluviales en áreas de nuevo desarrollo urbanístico se incentivarán y ejecutarán, en lo posible y siempre que sean compatibles con los objetivos planteados, soluciones blandas de tratamiento (dobles cauces, escolleras revegetables, taludes verdes, etc.) de los mismos y de sus márgenes que, por un lado, compatibilicen la prevención de inundaciones con la conservación de la vegetación de ribera (favorecer la vitalidad ecológica de los ríos), y, por otro, eviten el excesivo ensanchamiento de los mismos, así como la dispersión de la lámina de agua y la homogeneización del lecho del cauce.

#### **Artículo 57.- Implantaciones de actividades ganaderas.**

- 1.- En lo referente al almacenamiento, recogida, tratamiento y eliminación de estiércoles y purines, así como a la distribución de los mismos como elementos fertilizantes, las

---

<sup>1</sup> Dicho Plan Territorial Sectorial fue aprobado definitivamente mediante resolución de 22 de diciembre de 1998.

instalaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad.

De igual manera, en lo referente a sus características, dimensionado, emplazamiento, etc., los correspondientes estercoleros y fosas se adecuarán a los criterios que se establezcan en ese mismo contexto.

- 2.- Con carácter general, la utilización de estiércoles y purines en los terrenos como fertilizante natural se adecuará a los criterios establecidos en la normativa ambiental vigente. Además, se estará a ese respecto a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad.

No se permitirá su vertido en zonas de protección de acuíferos y zonas de protección de cauces de agua.

- 3.- Las aguas pluviales deberán de evacuarse separadamente sin que tengan contacto con los estiércoles y purines.
- 4.- Los residuos orgánicos se almacenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de contaminación ni de daños ambientales, debiendo gestionarse su eliminación según la normativa vigente, quedando prohibida su destrucción por el fuego al aire libre.
- 5.- Los residuos, si se trata de sólidos, se almacenarán en un recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca.

**Artículo 58.- Control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación planteadas en el planeamiento urbanístico vigente y en estas Ordenanzas.**

- 1.- El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar el seguimiento de la correcta ejecución de las previsiones establecidas en estas Ordenanzas, incluidas, en particular, las vinculadas a las medidas de prevención, protección, corrección y compensación planteadas.
- 2.- Dichas medidas incidirán en, en particular, los proyectos de obras de urbanización y de edificación, que deberán incluir como unidades de obra las partidas presupuestarias precisas al efecto.

**Artículo 59.- Medidas ambientales de compensación en ejecución de las Ordenanzas.**

Sin perjuicio de las salvedades asociadas a la explotación natural y/o forestal del medio natural, las intervenciones urbanas que supongan la pérdida de arbolado se verán obligadas: bien a replantar las especies que resulta preciso desubicar; bien a plantar dos ejemplares de nuevas especies similares por cada una que se elimine, correspondiendo al Ayuntamiento en cada caso la concreción del porte de las especies sustitutorias.

**Artículo 60.- Normas para la protección de la fauna.**

En las intervenciones en suelo no urbanizable, las zonas de actuación contarán con cerramiento al efecto de impedir la entrada de animales siempre que se aprecie riesgo de afección a alguna especie.

En las intervenciones en suelo no urbanizable de carácter lineal y de extensión superior a los 500 metros de longitud, las obras contemplarán la habilitación de pasos para la fauna existente.

**TÍTULO QUINTO.**

**CONTENIDO Y CONDICIONES FORMALES DE LOS PLANES URBANÍSTICOS Y DE LOS PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

**Artículo 61.- Contenido formal de los planes urbanísticos.**

El contenido formal de los planes urbanísticos, así como de los expedientes de modificación de los mismos, será el establecido en la legislación urbanística vigente. Así, dichos planes y sus modificaciones incluirán en cada caso las determinaciones y los documentos propios de los mismos, de conformidad con lo previsto en la citada legislación.

En ese contexto, su contenido se ajustará a lo establecido en estas Ordenanzas en lo referente a, entre otras, las previsiones de carácter medioambiental reguladas en las mismas, siempre que incidan en el campo de intervención de dichos planes, e incluirán las determinaciones y/o justificaciones que con ese fin resulten adecuadas.

**Artículo 62.- Contenido formal de los proyectos de obras de urbanización.**

El contenido formal de los proyectos de obras de urbanización será el establecido en la legislación urbanística vigente. Así, dichos proyectos incluirán en cada caso las determinaciones y los documentos propios de los mismos, de conformidad con lo previsto en la citada legislación.

En ese contexto, su contenido se ajustará a lo establecido en estas Ordenanzas en lo referente a, entre otras, las previsiones de carácter medioambiental reguladas en las mismas, siempre que incidan en el campo de intervención de dichos proyectos, e incluirán las determinaciones y/o justificaciones que con ese fin resulten adecuadas.

**Artículo 63.- Condiciones de presentación y entrega de los planes urbanísticos, de los proyectos de obras de urbanización, y de los proyectos de ejecución urbanística (programas de actuación urbanizadora; proyectos de parcelación y expropiación, etc.).**

- 1.- Los planes urbanísticos y los proyectos de obras de urbanización, así como sus modificaciones, que se presenten ante el Ayuntamiento a los efectos de su tramitación y aprobación serán entregados al mismo tanto en soporte papel como en soporte digital.
- 2.- Asimismo, los programas de actuación urbanizadora, los proyectos de reparcelación y expropiación y los restantes que, relacionados con materias de ejecución urbanística (proyectos de delimitación de unidades de ejecución, etc.), se presenten ante el Ayuntamiento a los efectos de su tramitación y aprobación serán entregados al mismo tanto en soporte papel como en soporte digital.
- 3.- Se entregarán al Ayuntamiento el número de copias en papel de cada uno de los documentos mencionados en los apartados anteriores que se estime adecuado en cada caso a los efectos de su tramitación.
- 4.- Por su parte, la entrega de las copias de esos mismos documentos en soporte digital se adecuará a, entre otros, los siguientes criterios:
  - \* Se entregará una copia del Avance (siempre que se proceda a su elaboración y tramitación), otra del documento de aprobación inicial, y otra del documento definitivamente aprobado.

Siempre que la aprobación definitiva se condicione a la elaboración y presentación de un texto refundido, esa última copia digital se corresponderá con dicho texto refundido.

- \* En lo referente a sus características y condiciones (tipo de soporte; programa informático; organización y sistematización del contenido tanto literario como gráfico; etc.), dicha copia digital se adecuará a los criterios que con ese fin estime adecuados el Ayuntamiento, y, en concreto, a los establecidos en el protocolo que para ello se elabore y apruebe.

## **TITULO SEXTO**

### **LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

#### **Artículo 64.- Actos sujetos a licencia**

- 1.- Además de las enumeradas en la legislación urbanística vigente -artículo 207 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006--, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetas a licencia municipal las actuaciones siguientes:
  - a) Las obras y actuaciones de implantación de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo (agropecuarias, forestales, etc.).
  - b) La implantación, incluso sin cimentación alguna, de invernaderos o instalaciones similares de todo tipo, incluidos viveros, destinadas a actividades hortícolas de flores.

- c) Las obras y actuaciones de implantación en el suelo no urbanizable de construcciones e instalaciones destinadas a usos no rurales susceptibles de autorización.
- d) La construcción de bordas y chabolas.
- e) La instalación de campings y acampadas.
- f) La construcción o modificación de caminos y pistas en el suelo no urbanizable.
- g) La apertura de cortafuegos.
- h) La construcción de pozos.
- i) La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente -fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales-.
- j) La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras o minas.
- k) La utilización de terrenos como vertederos.
- l) La implantación de actividades industriales, terciarias, equipamentales, aparcamientos de vehículos o de cualquier otra naturaleza, sin perjuicio de su vinculación a condiciones de autorización de alcance diverso, e incluso, en los supuestos en los que se estime adecuado.
- m) El uso de todo tipo de terrenos como depósito -almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos-.
- n) La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.
- o) La ocupación, sea con carácter provisional, sea estable, de espacios y ámbitos adscritos al dominio público.
- p) La segregación de una finca sita en suelo no urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.
- q) La implantación de instalaciones de servicios urbanos (telecomunicación, gas, antenas, electricidad, saneamiento, agua, etc.) y la ejecución de obras y construcciones asociadas a los mismos, cualquiera que sea el emplazamiento de los mismos (directamente en el terreno, incluido el subsuelo del mismo; en el interior y/o exterior de las edificaciones, incluida su cubierta; etc.). Se considerarán como tales, entre otras, las instalaciones que pudieran implantarse bien para la creación de energías renovables, bien para incentivar la eficiencia y el ahorro energético (placas solares, paneles fotovoltaicos...).

- o) La ejecución de obras de derribo de edificaciones existentes.
- p) Las obras y actuaciones auxiliares de carácter permanente o provisional como las siguientes: el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización -acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.-; la colocación de rótulos, toldos o marquesinas; la instalación de grúas-torre o mecanismos similares; etc.

Las actuaciones expuestas requerirán la obtención de la indicada licencia municipal cualquiera que sea el emplazamiento y/o ámbito de afección de las mismas: superficie, vuelo y/o subsuelo del terreno, edificación, etc.

- 2.- La relación de actos sujetos a licencia municipal expuesta anteriormente tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de la misma, igualmente, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulada en el planeamiento urbanístico, y en particular aquellos que impliquen la transformación/alteración física del inmueble, salvo que esté prevista expresamente su innecesidad.
- 3.- Los actos relacionados en los apartados anteriores que se promuevan por Órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en cada caso en la materia, entendiéndose sujetos o no a licencia municipal en las condiciones establecidas en aquellas.
- 4.- La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los apartados anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, trámites, etc. que, de conformidad con la legalidad vigente, sean, en su caso, preceptivos.
- 5.- La exigencia o no de licencia municipal para, en concreto, las obras menores se entenderá sujeta a las condiciones establecidas a ese respecto en estas mismas Ordenanzas.

#### **Artículo 65.- Clasificación de las licencias.**

##### 1.- Criterios generales.

Con el objetivo de definir las condiciones reguladoras tanto del contenido de las solicitudes de licencia municipal (documentos y determinaciones) como del procedimiento de concesión y ejecución de la misma, en atención a su naturaleza y objetivo, se diferencian las siguientes clases de licencia:

- \* Licencias de parcelación de terrenos.
- \* Licencias de movimiento de tierras.

- \* Licencias de obras de urbanización o ejecución e implantación de infraestructuras, cuando dichas obras no estén comprendidas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.
- \* Licencias de instalación de grúas-torre.
- \* Licencias de demolición de construcciones.
- \* Licencias de obras de edificación.
- \* Licencias de obras menores.
- \* Licencias de implantación de usos provisionales.
- \* Licencias de cambio de uso.
- \* Licencias de implantación de actividades industriales, terciarias, equipamentales y aparcamientos.
- \* Licencias de implantación de servicios urbanos, incluidas instalaciones y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que los mismos no estén comprendidos en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.
- \* Licencias en suelo no urbanizable.
- \* Licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.
- \* Licencias de primera utilización de edificios e instalaciones.

## 2.- Obras de edificación.

Se considerarán obras de edificación las obras de construcción de nueva planta y las de ampliación, reforma o consolidación de edificios o construcciones preexistentes, incluyendo entre ellas el cierre de balcones y terrazas abiertas y la construcción de bordas, chabolas y tejavanos.

Se denominan obras de ampliación aquellas que supongan aumento de la ocupación en planta del edificio o construcción, o de su superficie útil, por construcción de nuevos pisos o modificación de la disposición de los cerramientos exteriores.

Serán obras de reforma las consistentes en la modificación de la estructura portante, de la disposición de fachadas exteriores o de los elementos principales de sus instalaciones de servicios, siempre que no reúnan los requisitos necesarios para ser considerados como obras de ampliación.

Las obras de consolidación serán aquellas en que se sustituyan o refuercen los elementos estructurales, fachadas exteriores o instalaciones principales de un edificio, debido al deterioro de los mismos, con el objetivo –al margen de la intencionalidad declarada por el solicitante- de prolongar la duración del mismo, garantizando su estabilidad y seguridad, siempre que no reúnan requisitos para ser consideradas como obras de ampliación o reforma.

Las licencias de obras de edificación comprenderán asimismo autorización para el desarrollo de las operaciones auxiliares consideradas como obras menores necesarias para su ejecución como son la colocación de vallas o cercas de protección, andamios, apuntalamientos, etc.. Sin embargo, cuando estas operaciones auxiliares puedan afectar de forma no prevista en el proyecto objeto de licencia, o en esta última, a áreas de dominio

público, o a los predios o construcciones colindantes, se deberá solicitar una licencia específica para su ejecución.

### 3.- Obras menores.

Se consideran como menores las obras, interiores o exteriores, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no afecten a la cimentación, estructura, seguridad o a elementos sustanciales de un inmueble, ni supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas, de las instalaciones y servicios de uso común, del diseño exterior, o de las condiciones de habitabilidad y seguridad de los edificios e instalaciones de toda clase.

Se incluyen, entre ellas, la modificación de la distribución interior de viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización -reposiciones de pavimentación, etc.-, colocación de toldos, rótulos o marquesinas, y otras similares.

Dentro de ellas se diferencian dos modalidades de obras menores. Por un lado, las sujetas al trámite denominado "enterado de obra", y, por otro, las obras menores comunes. Las condiciones y características de una y otra modalidad son las expuestas en el siguiente artículo 64 de estas mismas Ordenanzas.

### 4.- Establecimiento de actividades.

Por su parte, se entenderá por establecimiento de actividades, la actuación encaminada a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado una actividad concreta, bien con carácter ex-novo, bien sustituyendo a otra anterior, que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten de aplicación.

En atención a la naturaleza de las mismas, a las afecciones y molestias que puedan producir en terceros, y a lo dispuesto en la legalidad vigente, se diferencian las diversas modalidades de actividades mencionadas en el siguiente artículo 67.

Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquella podrán ser objeto de un único expediente y de una única o simultánea resolución municipal. En caso contrario bastará con la tramitación de la correspondiente licencia de actividad de acuerdo con los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes, incluida esta misma Ordenanza.

### 5.- Cambio de uso.

Tendrá la consideración de cambio de uso cualquier modificación del uso al que estuvieran destinados los terrenos o edificaciones a la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, así como el destino de las viviendas, locales, instalaciones o terrenos a fines distintos de los

autorizados por las licencias concedidas bien al amparo de las mismas, bien con anterioridad a su elaboración y entrada en vigor.

En el caso de que el cambio de uso suponga la implantación de actividades industriales, terciarias, de equipamiento comunitario, garajes, o de infraestructuras de servicios que deban ser objeto de una licencia de actividad, la tramitación de esta última licencia conllevará en sí misma la autorización del indicado cambio.

Asimismo, en el caso de que el cambio de uso solicitado haga necesaria la ejecución de obras de algún tipo, la solicitud de licencia deberá ajustarse a los requisitos exigidos para estas últimas, por lo que, se considerarán exclusivamente como cambios de uso, aquellas modificaciones del régimen de usos existente o autorizado que no exijan la realización de obras ni deban ser objeto de una licencia de apertura.

### **Artículo 66.- Modalidades de obras menores.**

#### 1.- Modalidades de obras menores.

De conformidad con lo expuesto en el apartado 3 del anterior artículo 65 se diferencian las dos modalidades de obras menores siguientes:

- \* Obras menores comunes.
- \* Obras menores sujetas al trámite denominado “enterado de obra”.

#### 2.- Obras menores comunes

Con carácter general, dichas obras se corresponden con las descritas en el citado apartado 3 del anterior artículo 65, no incluida, a su vez, en las mencionadas en el siguiente apartado de este mismo artículo. También con carácter general, su ejecución ha de entenderse condicionada a la previa tramitación y obtención de la correspondiente licencia municipal de obras.

#### 3.- Obras menores sujetas al trámite denominado “enterado de obra”.

A.- Conforman una variante de las obras menores, caracterizada por su nula o escasa entidad o incidencia, que justifica que su ejecución no se condicione a la previa tramitación y obtención de la correspondiente licencia municipal de obras, sino a la mera y previa notificación de dicha ejecución al Ayuntamiento con el fin de ponerlas en su conocimiento.

Tienen esa condición las obras que se exponen a continuación:

- \* Reforma interior de viviendas que no conlleve ni la modificación de elementos estructurales, ni la división de las mismas, ni otros efectos de similar trascendencia.
- \* Cambio de ventanas, manteniendo el mismo color, tamaño y forma.
- \* Cambio de tejas, con un alcance no superior al 50% de la cubierta.

- \* Pintado de fachadas, siempre que se mantenga el color anterior.
  - \* Cambio de canalones.
  - \* Otras obras y actuaciones asimilables a las anteriores en atención a las características, envergadura y efectos derivados de las mismas.
- B.- La ejecución de las obras mencionadas en el apartado anterior que requieran la colocación de andamio en el espacio público se entenderá condicionada a la previa solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal referida a dicho andamio.
- C.- En el supuesto de que incidan en edificaciones bien incluidas en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Legazpi, bien declaradas fuera de ordenación en el planeamiento urbanístico vigente, las obras mencionadas en el anterior apartado "A" no se entenderán incluidas en esta modalidad de obras menores, y tendrán, a todos los efectos la condición de obras menores comunes.

**Artículo 67.- Modalidades de actividades sujetas al requisito de obtención de la correspondiente licencia municipal de actividad.**

1.- Modalidades de actividades.

- A.- A los efectos de la determinación del contenido de las solicitudes de licencias de implantación de las mismas, así como de su procedimiento de concesión, se diferenciarán las distintas modalidades de actividades reguladas y/o que se regulen en las disposiciones legales vigentes en la materia<sup>1</sup>, así como en las que se promulguen en su desarrollo.

En concreto, sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado B, serán objeto de la debida diferenciación las actividades clasificadas y las actividades exentas.

- B.- Complementariamente a lo expuesto en el anterior apartado A, y en la medida en que se adecuen a los criterios establecidos en las indicadas disposiciones legales, se diferenciarán asimismo las actividades simplificadas e inocuas.

2.- Actividades inocuas.

- A.- Tienen la condición de inocuas las actividades que, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes, no conllevan afecciones negativas en el medio ambiente y en la salud de las personas, considerándose como tales las que reúnen, entre otras, los requisitos siguientes:

---

<sup>1</sup> En este momento han de ser objeto de la debida consideración a ese respecto las condiciones establecidas en, por un lado, la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 (artículos 55 y siguientes), y, por otro, el Decreto de 9 de marzo de 1999, por el que se establece la relación de actividades exentas de obtención de la licencia de actividad regulada en la Ley anterior.

- \* No requerir la implantación de motores, maquinaria ni la instalación de aire acondicionado en los locales o espacios vinculados a las mismas. No serán considerados como tal maquinaria los ordenadores o aparatos informáticos habituales en las oficinas.
- \* No han de estar asociados ni a la manipulación ni a la venta de materias tóxicas, alimentos y productos perecederos.
- \* No han de tener relación alguna con el tratamiento y/o manipulación de animales vivos.
- \* No estar sujeta a carga de fuego alguna.
- \* La superficie de los locales de ejercicio y/o desarrollo de las mismas ha de ser inferior a 50 m<sup>2</sup>(útiles).  
Dichos locales han de estar ubicados en la planta baja de las correspondientes edificaciones o, en su caso, en edificaciones exentas destinadas a actividades de esta naturaleza.
- \* Estar sujetos a un horario de funcionamiento diurno, de 8,00 a 22,00 horas, como máximo.

B.- En concreto, tienen esa condición las actividades de oficina, comerciales de venta al por menor (mercerías, floristerías, peleterías, boutiques, regalos, etc.), así como otros usos terciarios y equipamentales, siempre que cumplan los requisitos expuestos tanto en el anterior apartado "A" como en las disposiciones legales vigentes en la materia.

### 3.- Actividades simplificadas.

Tienen esta condición las actividades que reúnen las condiciones expuestas en el anterior apartado 2 para su consideración como actividades inocuas, con la sola excepción referida a la superficie del local de ejercicio y/o desarrollo de la misma, que deberá ser superior a 50 m<sup>2</sup> (útiles), e inferior, en todos los casos, a 250 m<sup>2</sup>(útiles).

Complementariamente, también tendrán esa condición las actividades que, no cumpliendo alguna de las restantes condiciones expuestas para su consideración como inocuas, y dada su muy limitada incidencia en el entorno, en la seguridad o en el medio ambiente, no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como actividades exentas o clasificadas.

### 4.- Actividades exentas.

Tienen la condición de actividades exentas las consideradas como tales en la legislación vigente en la materia, y, en concreto, en los Anexos I, II y III del Decreto nº 165, de 9 de marzo de 1999, en el que se establece la relación de las mismas, con las aclaraciones y/o salvedades relacionadas con las indicadas actividades inocuas y simplificadas.

### 5.- Actividades clasificadas.

Tienen la condición de actividades clasificadas las consideradas como tales en la legislación vigente en la materia, y, en concreto, en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de marzo de 1998, excluidas las incluidas en las tres modalidades anteriores.

**Artículo 68.- Contenido general de las solicitudes de licencia.**

- 1.- La solicitud de licencia, suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y modalidad de la operación -obra, actividad o instalación- para la que se solicita licencia.

Con la solicitud se acompañarán -en la cuantía establecida tanto en las legislación vigente como en estas mismas Ordenanzas- los documentos necesarios, según la naturaleza de la licencia, incluidos los señalados en este proyecto, y los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.

En los casos de expedientes que deban someterse a autorización o informe previos a emitir por otros organismos de la Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos, y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se aumentará correspondientemente el número de copias de los documentos a presentar.

Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y, con las salvedades señaladas en el artículo siguiente, por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente.

- 2.- Las solicitudes de licencia incluirán siempre todos aquellos documentos y datos que resulten necesarios para una detallada y clara comprensión del contenido, objeto y alcance de las actuaciones a que se refieran.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que al respecto se indican, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

- a) Memoria descriptiva de: las obras, actividades o instalaciones que se pretendan ejecutar, justificando su adecuación a la normativa urbanística vigente y a las restantes disposiciones en su caso aplicables; plazos de inicio, realización y finalización de las obras; cualquier otra circunstancia que condicione el programa de ejecución de las obras y la implantación de las actividades; etc.

Tratándose de solicitudes de licencia de obras menores y de otras actuaciones de escasa relevancia, podrá entenderse innecesaria la presentación de dicha Memoria, y/o la justificación de alguna o algunas de las cuestiones mencionadas.

- b) Los informes y autorizaciones que, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente, en estas Ordenanzas y/o en la legislación sectorial correspondiente, hayan de ser emitidos por otros organismos de la Administración, siempre que su solicitud competa al peticionario de la licencia.
- c) Plano de situación, a escala 1/2.000, si el ámbito afectado se sitúa en suelo urbano o urbanizable, y 1/5.000, si se sitúa en suelo no urbanizable.

- d) Plano topográfico de estado actual de la parcela o ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existentes, a escala mínima 1/500.

En el caso de terrenos situados en Suelo No Urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1.000 ó 1/2.000.

- e) Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala, en los casos de solicitudes de licencia de movimiento de tierras, obras de urbanización y obras de edificación. Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión alguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.
- f) Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, y el precio de ejecución total por contrata resultante.

3.- En atención al contenido y alcance de los objetivos propuestos, el Ayuntamiento podrá, justificadamente: exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria; considerar innecesaria la presentación de alguno de los documentos exigidos; reajustar el contenido de estos últimos; considerar, a esos efectos, como obra menor aquellas obras de edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para estas últimas.

4.- Además de la mencionada en los apartados anteriores, y de la que en su caso dispongan otras disposiciones legales aplicables en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda ejecutar, las solicitudes de licencia deberán incluir la documentación que se expone a continuación:

a) Parcelaciones:

- \* Certificación del Registro de la Propiedad, acreditativa de las condiciones de dominio de la finca o fincas afectadas.
- \* Documentación gráfica en la que con claridad se reflejen tanto el estado actual de la finca afectada, como la parcelación propuesta.

b) Instalación de grúas-torre:

- \* El plano de emplazamiento reflejará, entre otros aspectos, la altura máxima de la grúa y la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y el carro del

que cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes y/o previstas en el área de barrido.

- \* Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

c) Implantación de actividades exentas y clasificadas:

- \* La Memoria describirá con detalle tanto las características del edificio o local afectados, como de la actividad que se pretende desarrollar, incluidas las de los productos a manipular y fabricar, la maquinaria a utilizar, las posibles repercusiones en el entorno -ruidos, vibraciones, olores, vertidos, humos, etc.-, las medidas correctoras a implantar, etc.
- \* Documentos y condiciones exigidos por las disposiciones legales vigentes en cada caso.

d) Licencias en Suelo No Urbanizable:

- \* En la Memoria se justificará, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en cada supuesto en el presente proyecto y en el planeamiento que, en su caso, se formule en su desarrollo, así como en las disposiciones legales vigentes.
- \* En los planos de estado actual y de emplazamiento se grafiará, entre otros aspectos y siempre que resulte preceptiva la aportación de parcelas de una superficie mínima, la delimitación y superficie de la misma.
- \* Datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad, siempre que se exija la aportación de una parcela con una superficie mínima determinada.
- \* Acreditación, en su caso, de la condición de profesional agrario del solicitante de la licencia, mediante la presentación de la correspondiente certificación emitida por la Administración competente en la materia<sup>1</sup>.

e) Primera utilización de edificios o instalaciones.

- \* Certificado de fin de obra, suscrito por el Director de la misma y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme a la licencia concedida.
- \* Planos de la obra efectivamente ejecutada. Se incluirá asimismo un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.
- \* Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones.
- \* Liquidación final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de la misma.
- \* Cédula de calificación definitiva, en el caso de tratarse de viviendas de protección oficial.
- \* Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal ajustada a las condiciones establecidas en la correspondiente licencia.

Además, siempre que para ello no se haya establecido ningún otro mecanismo previo, o así se hubiese fijado expresamente en la licencia, en esa misma escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los

---

<sup>1</sup> Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad administrativa que lo sustituya en sus funciones.

terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.

\* Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

- 5.- Con carácter general, el contenido general de las solicitudes de licencia resultante de los criterios establecidos en el anterior apartado 2 se adecuará en cada caso a las condiciones específicas reguladas tanto en el anterior apartado 4 como en los siguientes artículos; precisamente por ello, las citadas solicitudes no deberán incluir las determinaciones y documentos generales que se estimen innecesarios desde la perspectiva de la naturaleza y de las características específicas de cada una de esas solicitudes.
- 6.- En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en diversas modalidades, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para todas y cada una de ellas.

**Artículo 69.- Documentación específica a incluir en la solicitud según el carácter de la licencia.**

1.- Parcelaciones.

- A.- Memoria en la que se justifique la parcelación propuesta y su adecuación a las determinaciones de las presentes Normas, o al planeamiento subordinado que la desarrolle, y se describa la finca o fincas a parcelar y las parcelas resultantes.
- B.- Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio de las fincas afectadas, el estado de cargas y la descripción de los datos fundamentales de inscripción de las mismas. Estos últimos deberán ajustarse con exactitud a las circunstancias reales existentes, para lo cual se procederá, en caso de desajustes o inexactitudes, a su adecuación previa a dichas circunstancias, por el procedimiento previsto en la legislación hipotecaria.
- C.- Plano de estado actual con los requisitos generales señalados en el artículo anterior, en el que se graficarán los linderos de la parcela, y, en su caso, las delimitaciones de las áreas urbanísticas y las zonas de uso global, o las afecciones urbanísticas que puedan incidir sobre la misma y se señalarán los propietarios de las parcelas colindantes.
- D.- Plano de parcelación con la misma escala, y condiciones generales que el plano de estado actual.

2.- Movimiento de tierras.

Se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar - en tal caso se definirá por la corporación de forma expresa, la documentación a presentar-.

El proyecto incorporará específicamente los siguientes documentos:

- A.- Memoria descriptiva de las obras proyectadas, del programa de ejecución de los trabajos y de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes.
- B.- Plano de estado actual que alcanzará hasta la vía pública de circulación rodada más próxima y a las partes de las parcelas colindantes que pudieran resultar afectadas por las obras.
- C.- Planos de proyecto, a la misma escala que el de estado actual, que definan los perfiles del terreno existente y los perfiles proyectados.

El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, si lo considera necesario, un estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.

3.- Obras de urbanización o ejecución de infraestructuras.

Se presentará un proyecto suscrito por facultativo competente que, además de los planos señalados en el artículo anterior, incluya, planos de proyecto de las redes de servicio afectadas, grafiados en superposición sobre el plano de estado actual y a la escala exigida para el mismo.

4.- Instalación de grúas-torre.

- A.- El plano de emplazamiento indicará en este caso la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en el área de barrido. Si tuviera que instalarse sobre terrenos de dominio público se indicará, asimismo, el área máxima a ocupar por la base de apoyo.
- B.- Declaración de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditando el perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y asumiendo la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha declaración deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
- C.- Documento, visado por el correspondiente colegio oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.
- D.- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

5.- Demolición de edificios y construcciones.

Salvo en los casos en los que el Ayuntamiento lo considere innecesario dada la escasa entidad de la construcción o construcciones objeto de derribo, se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que además de los exigidos con carácter general, incluirá los siguientes documentos:



- A.- Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.
  - B.- Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.
  - C.- Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio a tamaño 13x18 cm<sup>2</sup>, firmadas por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.
- 6.- Obras de edificación. (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes).

En el caso de edificación de nueva planta en suelo urbanizable, o en suelo urbano sobre terrenos que no reúnan características para ser considerados como solares la solicitud de licencia incluirá el compromiso del interesado de ejecutar las obras de urbanización necesarias de acuerdo con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, en el apartado 2 del artículo 40 del vigente Reglamento de Gestión. Asimismo se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Se presentará, asimismo, un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que, además de la documentación exigida por las disposiciones legales aplicables y en estas Ordenanzas, incorporará los siguientes documentos:

- A.- Memoria descriptiva de las características de las obras proyectadas que incluya una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten -naturaleza, color y demás características-.
- B.- Plano de emplazamiento de la edificación, en el que incluya en su caso, la delimitación y superficie de los espacios de cesión al Ayuntamiento. Este plano no será necesario en las obras de reforma o consolidación de edificios que no afecten a su implantación en el terreno.
- C.- Planos de todas las plantas y fachadas de la edificación, así como las secciones necesarias para la completa definición de las obras, a escala mínima 1/100, salvo en los casos de construcción de viviendas en que la escala mínima será 1/50.

En todos los planos, que estarán acotados, constarán los datos necesarios para la comprobación del cumplimiento de las ordenanzas aplicables al caso, incluyendo las superficies edificadas y útiles de los distintos espacios y la consignación de los usos específicos a que se destinan.

Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cubreras de cubierta -terminadas en ambos casos-, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.

- D.- Justificación precisa del cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de protección contra incendios<sup>1</sup>.
- E.- Si el proyecto comprendiera movimientos de tierras, la memoria y el plano de emplazamiento deberán cumplir los requisitos exigidos en el epígrafe 3 del presente artículo para este tipo de obras, debiéndose presentar, asimismo, los planos de proyecto señalados, en el caso de que los citados movimientos afecten a terrenos situados fuera del ámbito ocupado por la edificación, si el Ayuntamiento lo considera necesario.
- F.- Plano de acometidas a las redes de servicios -abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, etc.- grafiado sobre el plano de emplazamiento, con definición precisa de las características de dichas acometidas, y justificación de la suficiencia de las redes generales para satisfacer las nuevas necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.
- G.- Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características. En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se graficarán sobre el "plano de emplazamiento" del proyecto. Los mismos requisitos se deberán cumplimentar en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.
- H.- Si se prevé la implantación de usos de garaje, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos -en el eje- en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.
- I.- Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se hará constar este hecho, justificándose su necesidad, y se graficará en el "plano de emplazamiento" la posición del mismo.
- J.- Si la licencia solicitada se refiere a obras de edificación de nueva planta o reforma de fachadas en parcelas situadas en "zonas residenciales de casco histórico", se acompañarán planos de composición de fachadas, a escala mínima 1/200, del conjunto de la manzana en la que se integran, en su estado actual, y con la nueva edificación incorporada. Se adjuntarán también fotografías de las casas colindantes en la fecha de redacción del proyecto.
- K.- Cuando simultáneamente a la ejecución de obras de edificación de nueva planta o ampliación deben realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación. Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización. Asimismo se presentará un presupuesto independiente del de la con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.

---

<sup>1</sup> Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación y en las restantes disposiciones vigentes.

L.- La documentación anteriormente reseñada, será exigible, en todo caso, aún cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones del colegio oficial correspondiente.

7.- Obras menores.

A.- Obras menores sujetas al trámite de “enterado de obra”.

Las personas físicas o jurídicas que proyecten acometer ese tipo de obras comunicarán al Ayuntamiento su realización mediante la presentación en el mismo bien de la instancia incluida en el Anexo 1 adjunto a estas Ordenanzas, bien de aquella otra que, en sustitución de la anterior, determine el Ayuntamiento, bien de un escrito en el que consten, entre otros, los siguientes extremos:

- \* Identificación del solicitante.
- \* Condición de intervención del solicitante (propietario, arrendatario, apoderado, contratista...).
- \* Obras y actuaciones a realizar, con la consiguiente descripción de las mismas.
- \* Emplazamiento de la edificación, vivienda, local, etc. afectados.
- \* Presupuesto de las obras.
- \* Fecha de inicio de las obras y actuaciones.
- \* Plazo para la ejecución y finalización de las obras y actuaciones.
- \* Fecha de la comunicación.
- \* Firma de la persona que lo solicite.

B.- Obras menores comunes.

Además del escrito de solicitud, de los datos expuestos en el anterior apartado A, del plano de situación y del presupuesto, bastará con presentar en este caso, por duplicado, la siguiente documentación suscrita exclusivamente por el solicitante:

- a) Memoria en la que se describan de forma adecuada y completa las obras proyectadas, y, en su caso, el uso o actividad a que se destine la finca, local, etc. afectado, incluyéndose un cuadro descriptivo las superficies útiles y construidas de las mismas.
- b) Croquis acotados en planta, alzado y secciones de las obras a realizar, y del estado actual de las edificaciones o partes de ellas, sobre las que dichas obras se sitúan.
- c) En los casos en que la envergadura de las obras lo aconseje, previo informe al respecto de los servicios técnicos municipales, se exigirá la presentación de planos a escala de las obras y dirección facultativa para su ejecución, o, incluso, si llegara a considerarse necesario, de un proyecto técnico completo.

En todo caso, las obras y actuaciones que incidan en materias reguladas en el Código Técnico de Edificación, así como en protección y seguridad frente a incendios deberán requerirán la elaboración del correspondiente proyecto.

8.- Usos provisionales.

La solicitud de licencias de obras destinadas a la implantación de usos provisionales no autorizados por el planeamiento, pero que no dificulten o impidan la ejecución futura de las previsiones del mismo, deberá incluir la aceptación expresa del solicitante de la demolición de las obras y extinción de los usos sin indemnización alguna cuando el Ayuntamiento lo solicite, y el resto de la documentación exigible en función de la naturaleza específica de la licencia solicitada. Además, se cumplirán todos los requisitos exigidos al respecto por la legislación del suelo.

9.- Cambios de uso.

Además de la documentación exigida con carácter general, y aún cuando no se prevea la ejecución de obras que deban ser objeto de licencia, se presentarán planos en planta, secciones y fachada, a escala mínima 1/100, de los locales, edificios, o en su caso terrenos afectados, que permitan una adecuada interpretación del contenido de la licencia solicitada.

10.- Implantación de actividades (licencias de actividad).

A.- Actividades inocuas y simplificadas.

Se presentará la documentación siguiente:

- \* Memoria descriptiva de la actividad proyectada, extendida a, entre otros extremos: la posición del local en el edificio y sus accesos y comunicaciones con el mismo; la maquinaria e instalaciones fijas a colocar, en su caso, en el local; las características técnicas de la actividad, incluidas las de carácter sanitario cuando la naturaleza de la misma lo justifique; el o los servicios higiénicos proyectados; las medidas de prevención de incendios (extintores, luces de emergencia; etc.).
- \* Plano en el que se refleje la relación del local con el resto de la edificación y de la finca en la que se integra el mismo.
- \* Planos de planta y sección en los que se refleje la situación resultante de la habilitación de la actividad, a escala 1:50.
- \* Fotografía de la fachada.

En atención a la naturaleza y a las afecciones asociadas a la o las actividades proyectadas, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de otros documentos que se estimen convenientes a los efectos de la correcta tramitación de la solicitud de licencia, o eximir de la presentación de algunos de los expuestos.

B.- Actividades exentas y clasificadas.

El proyecto técnico a presentar incluirá:

- \* Memoria descriptiva y/o justificativa del conjunto de los extremos a los que se hace referencia en el artículo 57 de la Ley General de Protección del Medio Ambiente, de 27 de marzo de 1998, y en el Anexo IV del Decreto nº 165, de 9 de

marzo de 1999. Dichas descripción y justificación se extenderán a, entre otras, las cuestiones siguientes:

- Características del local o edificios: situación, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, distribución proyectada, servicios higiénicos, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios, seguridad, salubridad e higiene.
  - Relación de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada uno de ellos, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.
  - Proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de la materia prima hasta llegar a los productos terminados.
  - Producción: cantidad que se prevé producir, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos.
  - Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad, posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la vigente legislación.
- \* Planos de situación, emplazamiento y proyecto, con el alcance y contenido establecidos en esas mismas disposiciones. En concreto, se incluirán:
- Plano de situación , que en este caso se grafiará a escala 1/1.000, que abarque un entorno no inferior al contenido en un círculo de 100 m. de radio alrededor del edificio en el que se pretende implantar la actividad
  - Planos a escala 1/100 de los locales e instalaciones afectados con señalamiento expreso de los puntos de emplazamiento de las máquinas si las hubiere.
  - Planos de situación del local dentro del edificio, a escala 1/100, tanto en planta como en sección, con señalamiento de los usos y actividades a que se destinan los locales y espacios colindantes.

Con carácter general, en el supuesto de proyectarse y/o solicitarse la simultánea realización y autorización de licencias municipales para la ejecución de obras y para la implantación de actividades, la tramitación y concesión de la licencia referida a dichas actividades precederá a la correspondiente a las obras, sin que proceda la autorización anticipada de estas últimas.

11.- Colocación de carteles y elementos publicitarios.

Se presentará documentación acreditativa de los siguientes extremos:

- A.- Memoria descriptiva y justificativa de la propuesta, extendida a, entre otros extremos, la determinación de las medidas y garantías de seguridad de la instalación, y a la buena conservación de los materiales empleados, incluyendo el correspondiente presupuesto.
- B.- Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección.

Además se adjuntará autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretende instalar la valla o elemento publicitario; justificante de la inclusión del solicitante en el registro de publicidad exterior, y si el Ayuntamiento lo considera conveniente, póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros que pudieran producirse con motivo de la instalación de la valla o elemento publicitario.

12.- Licencias en suelo no urbanizable.

Se exigirá en cada caso, y en función de la obra o uso que se pretenda implantar la documentación que para ellos se establece con carácter general, con las modificaciones y requisitos adicionales que se señalan a continuación:

A.- Plano de situación:

Se presentará en todos los casos, grafiado sobre el levantamiento a escala 1/5.000 de la Diputación y debidamente actualizado por el petionario de la licencia, si fuese necesario. Incorporará el señalamiento de las parcelas aportadas justificando su superficie, superior a la mínima establecida en cada caso.

B.- Planos de estado actual y emplazamiento.

Se exigirá su presentación sobre un plano taquimétrico a escala mínima 1/500, salvo que el Ayuntamiento autorice previamente la utilización de escalas más pequeñas.

En los casos de construcción de un nuevo edificio residencial el plano deberá reflejar la totalidad de la parcela o parcelas adscritas al mismo y su medición, adjuntándose la firma del solicitante y la de un facultativo autorizado para efectuar y avalar las mediciones. El mismo requisito se exigirá en las solicitudes de implantación de usos de utilidad pública e interés social.

En los casos de nueva implantación de bordas y usos residenciales deberán reflejarse además los caminos susceptibles de circulación rodada que les den acceso, y el trazado –con el estudio de los desmontes y terraplenes oportunos- de la accesibilidad a la edificación.

- C.- En los casos en que se exige la aportación de una parcela o conjunto de ellas de superficie mínima y en los casos de usos de utilidad pública e interés social se deberá adjuntar como anexo a la solicitud de licencia, la descripción de la finca o fincas, tal

como consta en el registro de la propiedad y los datos de la inscripción (tomo, libro, folio y número de la finca).

- D.- En los casos de nueva implantación de usos agrícolas o pecuarios que exigen una dedicación parcial o totalmente profesionalizada, justificación de este hecho, salvo que el Ayuntamiento exima al solicitante de su cumplimiento por resultarle notorio.
- E.- Cuando se solicite la implantación de usos de utilidad pública e interés social, justificación suficiente de la necesidad u oportunidad de su implantación en suelo no urbanizable.

13.- Primera utilización de edificios o instalaciones.

Al escrito de solicitud se adjuntarán los documentos mencionados en el apartado "4.e" del anterior artículo 68.

Por su parte, a los efectos de la contratación definitiva de los correspondientes suministros de servicios urbanos (agua, saneamiento, gas, energía eléctrica, telefonía, etc.), se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Decreto 105/2008, de 3 de junio, promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (art. 51).

14.- Proyectos técnicos planteados con el específico fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente, en los términos establecidos en los artículos 41 y siguientes de estas Ordenanzas.

El proyecto técnico de obra a elaborar a los efectos de la determinación y, en su caso, posterior autorización de las obras proyectadas con el indicado fin de dar acceso a las viviendas afectadas expondrá e incluirá, en cada caso, además de las previsiones generales propias de los mismos, con la debida precisión:

- A.- Su adecuación a los criterios establecidos en estas Ordenanzas, incluida la exposición de las circunstancias que justifiquen tanto su elaboración como sus propuestas.
- B.- La lógica y la racionalidad de la solución propuesta, tanto en sí misma, como frente a otras posibles soluciones que pudieran plantearse.
- C.- Tratándose de bienes y edificaciones, o partes de los mismos, incluidos en el Patrimonio Urbanístico Catalogado, las medidas de tratamiento y mantenimiento de los mismos en las condiciones adecuadas que garanticen tanto su preservación general como la de, en particular, los valores propios de los mismos.
- D.- La evaluación de los impactos y afecciones de cualquier naturaleza –física, estética, acústica, etc.- que se deriven de la solución planteada en el ámbito afectado por la misma.
- E.- Las propuestas de corrección o eliminación de dichos impactos y afecciones, incluso en lo referente a la utilización de los materiales y maquinarias que con ese fin resulten adecuados.

- F.- Los reajustes que, en su caso, conlleve la solución planteada en el régimen urbanístico de los terrenos afectados, las condiciones de parcelación de los mismos, las alineaciones de la edificación, la naturaleza jurídica de esos terrenos, etc., y su adecuación a los criterios establecidos a ese respecto en este proyecto.
- G.- La relación de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la solución propuesta, la descripción de sus características, y la identificación de sus titulares.
- H.- El coste de ejecución de las obras proyectadas y de implantación de las instalaciones, incluido el de, en su caso, adquisición y/o disposición de los terrenos y/o locales o espacios de la edificación afectados por las mismas. Dicha evaluación económica se extenderá al conjunto de los terrenos, espacios, locales, actividades, etc. que resulten afectados.
- I.- El grado de autorización y apoyo de las obras planteadas en el proyecto por parte de la comunidad de propietarios afectada, incluida la exposición de las gestiones realizadas con ese fin, así como de las desavenencias existentes en su caso a ese respecto.
- J.- La acreditación de la residencia o no en las viviendas afectadas de personas con discapacidad o con movilidad reducida de carácter permanente que constituyan su domicilio habitual.
- K.- La necesidad o no de intervenir mediante expropiación a los efectos de la posterior ejecución de las obras y actuaciones planteadas, complementada con la correspondiente justificación de la misma.
- L.- Cualesquiera otras circunstancias y extremos que, de acuerdo con lo indicado en el planeamiento vigente, incluido este proyecto, se estimen necesarios.

#### **Artículo 70.- Tramitación de las licencias y comunicaciones de ejecución de obras.**

##### 1.- Condiciones generales.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo, así como, en su caso, en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de régimen local.

##### 2.- Licencias en suelo no urbanizable.

- A.- Las solicitudes de licencia que afecten a explotaciones agropecuarias comunes serán objeto, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes como en este mismo proyecto, de las certificaciones, autorizaciones o informes previos a emitir por el Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Gipuzkoa u organismo que lo sustituya en sus funciones.

B.- Asimismo las solicitudes de licencia para la implantación en el suelo no urbanizable de usos no rurales susceptibles de autorización, deberán ser objeto de las tramitaciones y autorizaciones previas establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Legazpi.

3.- Obras menores.

A.- Obras menores sujetas al trámite denominado “enterado de obra”.

a) Las personas físicas o jurídicas que proyecten acometer ese tipo de obras comunicarán al Ayuntamiento su realización con una antelación de diez días a la fecha de inicio de las mismas, mediante la presentación en el mismo de la documentación mencionada en el apartado 7 del anterior artículo 69 de estas mismas Ordenanzas.

b) El Ayuntamiento dispondrá y habilitará un documento denominado “enterado de obra” en el que se hará constar y mediante el que se acreditará el efectivo cumplimiento del deber de comunicación al Ayuntamiento de la proyección y realización de las citadas obras y actuaciones.

B.- Obras menores comunes.

a) En el supuesto de que la solicitud de licencia no reúna los requisitos establecidos, se requerirá a la persona interesada para que efectúa las correspondientes subsanaciones en el plazo de diez días. Si no lo hiciere se entenderá que ha desistido de su solicitud, y el expediente será archivado sin más trámite, previa resolución del órgano competente, con los efectos establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

b) El plazo de concesión de licencias de obras menores comunes será de un mes contado a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud. En el supuesto de que en ese plazo no haya sido emitida la correspondiente resolución, la solicitud es entenderá estimada, con los efectos previstos en la legislación general vigente en materia de procedimiento administrativo.

c) El Alcalde o persona en quien delegue será el competente para la resolución de los expedientes de solicitud de licencia de obras menores comunes.

C.- Condiciones generales referidas a ambas modalidades de obras menores.

a) Las modificaciones que, alterando significativamente las condiciones de proyección y/o autorización de las obras autorizadas, se pretendan introducir durante el período de ejecución de las obras deberán ser comunicadas al Ayuntamiento.

b) Cualquier técnico o policía municipal tendrá libre acceso a las obras a lo largo del período de ejecución de las mismas, con el fin de comprobar que se adecuan bien a la licencia concedida bien a los términos expuestos en la comunicación de las sujetas al trámite de “enterado de obra”. Con ese fin, aquella licencia y ésta comunicación

serán depositados en el lugar de la obra, con el fin de que puedan ser examinados con ocasión de la realización de la citada comprobación.

- c) En el contexto de la ejecución de las obras se adoptarán las precauciones que obligue y/o aconseje la buena práctica de la construcción, así como las previstas en las normas sobre prevención de riesgos laborales en el indicado sector.
- d) En el supuesto de que tanto en la licencia como en la comunicación de las obras sujetas al trámite de “enterado de obra” no se fijaran plazos para su iniciación y finalización, se considerarán como tales:
  - \* Plazo de inicio de las obras menores sujetas al trámite de “enterado de obra”: 1 mes contado a partir de la comunicación al Ayuntamiento de la previsión de ejecución de las mismas.
  - \* Plazo de inicio de las obras menores comunes: 1 mes contado a partir de la notificación de la resolución de concesión de la correspondiente licencia.
  - \* Plazo de finalización de las obras menores de ambas modalidades: 6 meses contados a partir de la fecha de iniciación de las mismas.

#### 4.- Usos y actividades prohibidos.

Siempre que el uso o actividad que se pretendan implantar se encuentre entre los expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona de uso global o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, las licencias de actividad o apertura que sean solicitadas a esos efectos serán denegadas de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

En caso contrario, si la implantación de la actividad que se pretende exige la ejecución de obras, se tramitará un único expediente y su resolución se referirá tanto a la licencia de apertura como a la de obras.

### **Artículo 71.- Tramitación de las licencias de actividad.**

#### 1.- Licencias de actividad inocuas y simplificadas.

Sin perjuicio de su sujeción, con carácter general, a criterios de autorización similares a los establecidos en las disposiciones legales vigentes y, en particular, en el Decreto nº 165, de 9 de marzo de 1999 para las actividades exentas, las actividades inocuas y simplificadas se vincularán a los siguientes trámites de autorización:

- \* Emisión de los correspondientes informes favorables a su implantación.
- \* Resolución municipal de autorización.

Dichas actividades serán sometidas al trámite de audiencia a los afectados únicamente en los supuestos en los que, en atención a sus características y afecciones, el Ayuntamiento lo estime oportuno.

En todo caso, a los efectos de la precisa regulación de los criterios de intervención en la materia, en el momento en el que el Ayuntamiento lo considere oportuno se podrá proceder a la elaboración y aprobación del documento complementario de esta Ordenanza que con ese fin se estime conveniente.

2.- Licencias de actividad exentas.

Su tramitación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, en el Decreto nº 165, de 9 de marzo de 1999, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la anterior.

3.- Licencias de actividad clasificadas.

Su tramitación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998.

4.- Otras cuestiones.

A.- No se admitirán a trámite las solicitudes de licencia de actividad cuando el uso previsto se encuentre entre los expresamente prohibidos por el planeamiento urbanístico vigente bien en la zona global bien en la parcela o subzona pormenorizada afectadas en cada caso. Tendrán ese mismo tratamiento otros usos directamente asimilables a los prohibidos.

B.- Con carácter general, en el supuesto de proyectarse y/o solicitarse la simultánea realización y autorización de licencias municipales para la ejecución de obras y para la implantación de actividades, la tramitación y concesión de la licencia referida a dichas actividades precederá a la correspondiente a las obras.

**Artículo 72.- Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas.**

- 1.- Se considerará titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.
- 2.- El titular de la licencia ejecutará las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las correspondientes tasas establecidas en las disposiciones legales vigentes.
- 3.- En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En otros casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.
- 4.- La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.

Si en el momento de la transmisión las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá especificarse el estado de las mismas.

En cualquier caso, el nuevo titular deberá asumir expresamente la totalidad de los compromisos y obligaciones adquiridos por su predecesor, modificándose, en su caso y a ese respecto, los documentos públicos que se hubiesen formulado.

En todo caso, la transmisión de la titularidad de licencias de obras o actividades que afecten a bienes de dominio público requerirá la previa autorización expresa del Ayuntamiento, o, en su caso, del organismo titular de esos bienes.

**Artículo 73.- Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.**

- 1.- Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.
- 2.- En el acto de otorgamiento de licencia para la ejecución de obras deberán determinarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las mismas.

Si por cualquier circunstancia no se fijasen dichos plazos se entenderá que los referidos a la iniciación y finalización de las obras son los propuestos, en su caso, por el solicitante, o, en su defecto, los de tres y seis meses -en el caso de las obras menores-, y de seis meses y un año y medio -en el caso de obras mayores-. Dicho plazo comenzará a contarse a partir de la notificación al solicitante del acuerdo municipal correspondiente.

Salvo referencia expresa al respecto en el planeamiento o en el acuerdo de otorgamiento de la licencia, en ningún caso las obras podrán interrumpirse o quedar paralizadas por un período superior a seis meses.

- 3.- Cuando en la concesión de una licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de diez días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido, dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal.

Si transcurriera el plazo de diez días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente.

- 4.- En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia, y en aquellos en los que, si bien dicho proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un director de obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras, y, en su caso, el técnico de grado medio -aparejador,

arquitecto técnico o ingeniero técnico, decorador...- correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

- 5.- En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo, previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.
- 6.- Los titulares de licencias de actividad y obras de edificación -en todos los casos-, y los de licencias de obras menores -cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión-, deberán obtener la correspondiente licencia de primera utilización -sea en relación con la obra o la actividad, o con ambas-, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia a los fines previstos, y de ejercer la actividad correspondiente.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos -abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas-debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

#### **Artículo 74.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de diversas licencias.**

##### 1.- Licencias de parcelación

Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado, y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no hecha.

##### 2.- Licencias de edificación

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad, y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución de acuerdo con las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general, para la presentación de documentación complementaria, en el apartado "3" del artículo precedente.

### 3.- Licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales

Las licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales, no producirán efecto, y, por ello, no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización.

#### **Artículo 75.- Abono de impuestos, tasas y derechos.**

- 1.- La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará en las correspondientes Ordenanzas Fiscales.
- 2.- El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.
- 3.- Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.
- 4.- En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

#### **Artículo 76.- Garantías registrales.**

- 1.- Siempre que se estime conveniente, se notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte de la edificabilidad urbanística asignada, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación urbanística.
- 2.- Asimismo, las segregaciones o divisiones de fincas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen estas Normas Urbanísticas.
- 3.- Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

#### **Artículo 77.- Replanteo.**

- 1.- En los casos en que así proceda, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia el titular de la licencia deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.
- 2.- El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente, y, en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.
- 3.- El Ayuntamiento notificará al solicitante la fecha y hora previstas para el levantamiento del acto y el nombre del técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.

Si transcurriera un plazo de diez días a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran veinte días desde la presentación de la misma, podrá comenzar la ejecución de las obras, si bien, en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido por la licencia concedida o por la normativa urbanística vigente.

- 4.- En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Técnico Municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.

#### **Artículo 78.- Cambios en la dirección de obra.**

Cuando, por cualquier causa, se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes -promoción o técnico afectado- con quince días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

#### **Artículo 79.- Modificación del contenido de las licencias.**

- 1.- Cuando se pretendan introducir modificaciones de detalle en una licencia durante la ejecución de la misma, se deberá notificar previamente el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.
- 2.- Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, y, en concreto, si puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

- 3.- En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a diez días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.
- 4.- Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.
- 5.- Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ser objeto de previa y expresa licencia municipal. Su solicitud y tramitación se ajustará al procedimiento ordinario.

#### **Artículo 80.- Prórroga de las licencias.**

- 1.- Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de una licencia por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado 15 días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.
- 2.- La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.
- 3.- En cualquier caso, la citada prórroga devengará las correspondientes tasas.

#### **Artículo 81.- Caducidad de las licencias.**

- 1.- Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:
  - a) Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.
  - b) En los casos de obras con un plazo de ejecución superior a seis meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor que supere el 20% del presupuesto del proyecto completo.
  - c) Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia, o, en su caso, en el de seis meses contados desde la notificación de su otorgamiento.
  - d) Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis meses después de su iniciación.

Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquellos

que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluir la dentro del plazo que reste de validez a la licencia.

- e) Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.
- 2.- Con carácter general, las licencias de implantación de usos o actividades industriales o terciarios caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a seis (6) meses.
- 3.- Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

#### **Artículo 82.- Deber de reparación y limpieza.**

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de limpieza.

#### **Artículo 83.- Abandono de las obras.**

En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas, o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de los espacios públicos afectados. Dicha intervención subsidiaria se extenderá, asimismo, a las obras y actuaciones necesarias para garantizar la prestación y el disfrute por parte de la ciudadanía de los correspondientes servicios urbanos (movilidad en su sentido más amplio, agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones...).

#### **Artículo 84.- Finalización de las obras, puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad.**

- 1.- El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con ella y con las modificaciones autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a la Corporación, y, en su caso, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo a la puesta en uso del edificio o instalación.
- 2.- Para ello, además de presentar la documentación correspondiente, deberá cumplimentar los siguientes requisitos:
  - a) Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las disposiciones legales vigentes, y que sus instalaciones se encuentran en perfecto estado de funcionamiento.

- b) Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas.
  - c) Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos, y éstos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.
- 3.- La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, para aquellas actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.
- 4.- El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al peticionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.
- 5.- De conformidad con lo establecido en, entre otros, el artículo 51 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes, promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, la contratación definitiva por parte de las compañías suministradoras de los servicios urbanos mencionados en él (agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telefonía, etc.) irá precedida de la previa obtención de, entre otras, la licencia municipal de primera utilización.

#### **Artículo 85.- Inspección de las obras y de los usos.**

- 1.- Cualquier técnico municipal y cualquier policía municipal tendrán libre acceso a las obras, mientras en las mismas se trabaje, y a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, de las ordenanzas y de los reglamentos aplicables.
- 2.- El documento de otorgamiento de la licencia y el proyecto aprobados, o fotocopias de los mismos, serán depositados en o junto al lugar de la obra o desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.

#### **Artículo 86.- Extracción, depósito y transporte de escombros.**

- 1.- Extracción y depósito de escombros en la vía pública.

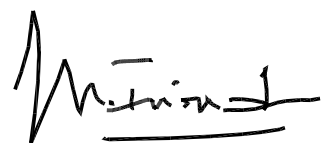
La extracción y depósito de escombros en los pisos en altura de las edificaciones por canales o tolvas colocadas en fachada, y el depósito de escombros en la vía pública, que en todo caso deberá realizarse en contenedores expresamente preparados para dicho fin, deberán ser objeto de autorización expresa por el Ayuntamiento.

- 2.- Asimismo, la autoridad municipal podrá regular, si lo considera conveniente, el transporte y vertido de escombros que deberá efectuarse en todo caso en vertederos autorizados o en lugares que reciban, expresamente, el visto bueno municipal.

**Artículo 87.- Condiciones formales de presentación y entrega al Ayuntamiento de los proyectos de edificación, ejecución de obras e implantación de actividades, a los efectos de la solicitud de licencia municipal.**

- 1.- Los proyectos de edificación, ejecución de obras e instalaciones, implantación de actividades, etc. que se presenten ante el Ayuntamiento a los efectos de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal serán entregados al mismo tanto en soporte papel como en soporte digital.
- 2.- Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en los siguientes apartados 3 y 4, se entregará al Ayuntamiento una (1) copia en papel de los citados proyectos.
- 3.- También con carácter general, tratándose de solicitudes de implantación de licencias de actividad clasificadas, se presentarán en cada caso 3 copias del correspondiente proyecto.
- 4.- En el supuesto de expedientes que deban someterse a autorización o informe previos a emitir por otros organismos de la Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos, y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se presentarán, además, las copias del proyecto que se estimen necesarias en cada caso, con el consiguiente aumento de las mencionadas en los párrafos anteriores.
- 5.- Por su parte, la entrega de las copias de esos mismos proyectos en soporte digital se adecuará a, entre otros, los siguientes criterios:
  - \* Se entregará una (1) copia digital del proyecto que, en su caso y siempre que la concesión de la licencia municipal se condicione a la inclusión en el mismo de reajustes y complementaciones, se complementará con la entrega de otra en la que se incluyan y/o refundan dichas condiciones.
  - \* En lo referente a sus características y condiciones (tipo de soporte; programa informático; organización y sistematización del contenido tanto literario como gráfico; etc.), dicha copia digital se adecuará a los criterios que con ese fin estime adecuados el Ayuntamiento, y, en concreto, a los establecidos en el protocolo que para ello se elabore y apruebe.

Donostia-San Sebastián, Setiembre 2008



Santiago Peñalba

Manu Arruabarrena

Mikel Iriondo



**ANEXO 1**  
**MODELO DE INSTANCIA PARA LA COMUNICACIÓN DE LA PREVISIÓN DE**  
**EJECUCIÓN DE OBRAS Y ACTUACIONES SUJETAS AL TRÁMITE**  
**DE “ENTERADO DE OBRAS”.**

Se expone a continuación el modelo de la instancia para la comunicación al Ayuntamiento de la previsión de ejecución de obras y actuaciones sujetas al trámite de “enterado de obra”, a la que se hace referencia en el apartado 7 del artículo 69 de estas Ordenanzas.

**AYUNTAMIENTO DE LEGAZPI.**

1.- Datos referidos al expediente:

- \* Enterado de obra: .....
- \* Expediente nº: .....
- \* Fecha de la comunicación: .....

2.- Datos referidos a la persona solicitante:

- \* Nombre y apellidos de la persona solicitante: .....
- \* D.N.I.: .....
- \* Dirección: .....
- \* Municipio: .....
- \* Teléfono: .....
- \* Fax: .....
- \* Dirección de correo electrónico: .....

3.- Datos referidos a la identificación de la condición en la que actúa la persona solicitante y a otras cuestiones:

- \* Condición en la que actúa la persona solicitante (en nombre propio; en representación de, etc.): .....
- \* Entidad o empresa a la que, en su caso, representa la persona solicitante: .....
- \* Relación existente entre la persona solicitante y, en su caso, la entidad o empresa a la que representa, y la edificación, local, etc. afectado por las obras proyectadas (propietaria; arrendataria; contratista; etc.): .....

4.- Datos referidos a la edificación, local, etc. afectados, y a las obras a realizar:

- \* Ubicación de la edificación, vivienda, local, etc. afectados por las obras: .....
- \* Obras a realizar: .....
- \* Presupuesto de las obras: .....
- \* Fecha de inicio de las obras: .....
- \* Plazo para la ejecución y finalización de las obras: .....

De acuerdo con lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Urbanización, Edificación, Protección Ambiental, Paisajística y Naturalística de Legazpi, la Oficina de Atención al Ciudadano, libra el presente Documento, que se otorga sin perjuicio de terceros, bajo la sola responsabilidad de la persona a la que se libra y siempre que se encuentre expresamente autorizada por el/la propietario/a de la finca para efectuar las obras señaladas.

La persona a la que se otorga el presente documento viene obligada a cumplir todas y cada una de las obligaciones recogidas en las citadas Ordenanzas.

Las dimensiones de las obras o instalaciones no excederán de las relacionadas, considerándose como infracción urbanística sancionable cualquier extralimitación de las mismas y obligándose a comunicar cualquier modificación que se pretenda introducir durante su ejecución.

En la realización de las obras se adoptarán las precauciones que aconseje la buena práctica de la construcción, así como las previstas en las normas sobre prevención de riesgos laborales en el sector de la construcción.

Cuando los medios auxiliares empleados durante la ejecución de las obras afecten a la vía pública, deberán quedar señalizados convenientemente en precaución de posibles accidentes. El solicitante quedará obligado a conservar los elementos de señalización en el debido estado de seguridad y ornato.

El solicitante deberá disponer de un Seguro de Responsabilidad Civil para casos de accidente o bien lo exigirá a aquella persona contratada para la ejecución de las obras.

El/la solicitante, o quien en el futuro le sucediere en la tenencia de este Documento vendrá obligado/a a exhibirlo siempre que le sea reclamado por el personal técnico o agentes encargados de la inspección de obras, incurriendo en caso de incumplimiento de este requerimiento en las responsabilidades consiguientes por desobediencia a los agentes de la autoridad

Legazpi, .....